

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 7.428/2013

Edicto de Aprobación Definitiva de Innovación del P.G.O.U. de Córdoba para Adaptación del Régimen Legal de la Situación fuera de Ordenación (9111/2-12).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 11 de junio de 2013, en relación con la Innovación del PGOU de Córdoba para Adaptación de Régimen Legal de la situación Fuera de Ordenación, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero: Aprobar definitivamente la Innovación del P.G.O.U. de Córdoba para la adaptación del Régimen Legal de la Situación Fuera de Ordenación formulada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Segundo: Trasladar el acuerdo a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el artículo 40 de la LOUA y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Tercero: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (B.O.P. número 51 de 5 de abril de 2004).

Cuarto: Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el B.O.P. de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con indicación de los recursos que en derecho procedan”.

Córdoba, 18 de julio de 2013. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

#### NORMAS URBANÍSTICAS APROBADAS POR EL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO EL 11 DE JUNIO DE 2013 REDACCIÓN INICIAL DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

Redacción inicial del artículo 12.1.3.:

Artículo 12.1.3. Regulación de los usos.

a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

b) Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes

y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

c) Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía Ley 1/1997, de 18 de junio, y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

d) Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

e) Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

Redacción inicial del artículo 5.2.10.:

Artículo 5.2.10. Licencia de modificación de usos.

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas en estas Normas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

Redacción inicial del Capítulo Quinto. Edificaciones existentes (artículos 9.5.1. a 9.5.7.):

Artículo 9.5.1. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) Fuera de ordenación.

b) Fuera de ordenanzas.

c) Conforme a la nueva ordenación.

Artículo 9.5.2. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley

sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 9.5.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Artículo 9.5.4. Situación de fuera de ordenanzas.

1. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 9.5.2 por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

2. En particular se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los edificios afectados por alineaciones previstos en este Plan General, algunos de los cuales aparecen recogidos en el Plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

Artículo 9.5.5. Consecuencias del fuera de ordenanzas.

1. Además de las obras previstas en el artículo 9.5.3 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación,

rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

Artículo 9.5.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

Artículo 9.5.7. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del anterior Plan con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 9.5.3, si hubiesen transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos.

3. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encontrasen en el supuesto del artículo 9.5.6.

Redacción inicial del artículo 11.3.4.:

11.3.4. Vivienda aislada.

Se consideran los siguientes tipos diferenciados de vivienda aislada:

a) Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.

Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

b) Vivienda guardería de complejos en el medio rural.

Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

Las condiciones de edificación se determinarán en el proyecto de la instalación o edificación debiendo ser autorizadas de acuerdo a las características específicas de aquella.

c) Vivienda familiar.

Se entiende como tal el edificio residencial-familiar que debe emplazarse en el medio rural bien por proyectarse en asentamientos o núcleos rurales ya existentes o bien por estar vinculada a la explotación primaria (agrícola, ganadera, cinegética...) del terreno sobre el que se proyecte para el funcionamiento de la explotación. La construcción de nuevas viviendas de este tipo sólo se admitirá en determinadas categorías de suelo, estableciéndose en su normativa particular las condiciones de edificación de las mismas.

d) Viviendas rurales tradicionales existentes.

Se incluyen en este apartado las viviendas existentes que responden a una tipología tradicional debiendo justificarse que tienen una antigüedad mínima de 50 años, contados desde el año actual (2002), para lo cual se aportará un certificado referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

En estos casos las condiciones de edificación serán las siguientes:

1. Se vinculará a la construcción la parcela catastral en la que se sitúe.

2. Se podrá ampliar la superficie construida para satisfacer las necesidades funcionales de la vivienda siguiendo el criterio de afectar a la superficie mínima necesaria para ello con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

3. Se mantendrán la tipología y materiales tradicionales.

4. La altura será la que tenía la vivienda.

#### REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

Redacción modificada del artículo 12.1.3.:

Artículo 12.1.3. Regulación de los usos.

a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias urbanísticas concedidas. Para las edificaciones legalmente implantadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias urbanísticas concedidas, siempre que no estén prohibidas en el presente Plan General; o, en su defecto, los usos asignados por el Plan General donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

b) Usos provisionales.

Son los que no estando prohibidos por estas Normas, se pueden establecer legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran nuevas obras o instalaciones con vocación de permanencia y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

c) Usos Fuera de Ordenación.

Son aquellos usos que si bien se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, resultan disconformes con el planeamiento. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 34 de LOUA y en las determinaciones contenidas en estas normas en relación con las edificaciones existentes.

Redacción modificada del artículo 5.2.10.:

Artículo 5.2.10. Licencia de modificación de usos.

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del existente.

2. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas en estas Normas.

3. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

4. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

Redacción modificada del Capítulo Quinto. Edificaciones existentes (artículos 9.5.1. a 9.5.7.):

Artículo 9.5.1. Situación de las Edificaciones Existentes.

Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones jurídicas:

a) Conformes con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

b) Fuera de ordenación.

c) Declarado como Asimilado al régimen de fuera de ordenación.

d) Disconforme con la ordenación urbanística aplicable, y a los que no se pueden aplicar las situaciones anteriores.

Artículo 9.5.2. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con licencia urbanística, que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación aplicable, fueron construidas sin licencia urbanística, habrán de ser legalizadas cualquiera que sea el estado de construcción y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975 (fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. La referida situación habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 9.5.3. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

1. Se consideran en situación legal de fuera de ordenación las construcciones, edificaciones e instalaciones erigidas con licencia urbanística que resultan disconformes con el planeamiento.

Asimismo, podrán declararse en situación legal de fuera de ordenación las edificaciones construidas sin licencia con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dicha situación habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento acreditativa de su situación legal conforme a las disposiciones de la legislación urbanística de aplicación.

2. Conforme a las previsiones del artículo 34.b), y Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se distinguen dos categorías:

A) Fuera de Ordenación Total: Aplicable a edificaciones, construcciones e instalaciones totalmente incompatibles con el planeamiento por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

A1) Las que ocupen suelo calificado como viario (con excep-

ción de los afectados por ajustes de alineaciones), espacios libres o zonas verdes, así como el destinado a uso dotacional público, y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

A2) Las que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita, o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

A3) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

A4) Las que alberguen usos prohibidos por el planeamiento vigente.

B) Fuera de Ordenación Parcial: Aplicable a edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con la ordenación urbanística vigente, por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

B1) Las que incumplan parámetros urbanísticos relativos a edificabilidad, ocupación, profundidad máxima edificable, separación a linderos, altura, número de plantas, cuerpos salientes, elementos salientes, patios, etc., y todos aquellos regulados tanto en las condiciones generales como en las ordenanzas correspondientes. Se incluirán en esta situación las afectados por ajustes de alineación.

B2) Las que alberguen usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplan algunos de los elementos o parámetros regulados en el mismo.

Artículo 9.5.4. Efectos de la situación legal de fuera de ordenación.

1. La situación legal de Fuera de Ordenación Total es causa de denegación de licencias urbanísticas, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento.
- b) Las parciales de consolidación o reparación cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretenda realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado A3) y A4) del punto 2 del artículo anterior.

c) Las de actividades e instalaciones cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese implantarlas.

En los supuestos previstos en el apartado b) y c), con la solicitud de licencia el propietario habrá de renunciar expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asumir el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

En ningún caso las obras, instalaciones y actividades autorizables en edificaciones en situación Fuera de Ordenación Total, conforme a lo dispuesto en este artículo, pueden implicar aumento del volumen edificado.

2. Además de las obras previstas en el apartado anterior, en edificios en situación de Fuera de Ordenación Parcial serán autorizables las siguientes intervenciones:

- a) Obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.
- b) Obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General.

c) Cuando la situación de Fuera de Ordenación Parcial este motivada por el apartado 2.B.2) del artículo anterior, será exigible la adaptación a las normas del uso preexistente cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial.

Artículo 9.5.5. Edificaciones en situación legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística y que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

2. En idéntica situación quedarán las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo previsto en el artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiese fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. En el suelo no urbanizable, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se sujetará, en todo caso, al régimen previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. El régimen de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación no podrá aplicarse hasta la previa declaración administrativa del reconocimiento de tal situación jurídica; resolución que tendrá el contenido previsto en el artículo 53 del RDU, declarando la aptitud de la instalación, construcción o edificación, al uso al que se destina. A tal efecto, el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Municipal, regulará las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, según el uso al que se destinen.

Artículo 9.5.6. Efectos de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación.

1. En edificaciones, construcciones e instalaciones asimiladas a fuera de ordenación, una vez otorgado el reconocimiento de tal situación conforme al procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. Para las edificaciones en esta situación no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización. La contratación de los servicios, que podrá autorizarse con carácter excepcional siempre que éstos estén accesibles, se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

3. En el supuesto de que la declaración de situación de asimilación a fuera de ordenación afecte únicamente a obras, construcciones, edificaciones e instalaciones auxiliares existentes en la parcela, podrán concederse licencias a la edificación o edificacio-

nes construidas con licencia urbanística no afectada por la resolución que declare la situación de asimilación a fuera de ordenación.

Artículo 9.5.7. Régimen de usos.

Sobre las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia urbanística para las intervenciones contempladas en este capítulo, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación habrán de destinarse al uso que se especifique en la resolución que declare el reconocimiento de tal situación.

Redacción modificada del artículo 11.3.4.:

#### 11.3.4. Vivienda.

Se consideran los siguientes tipos diferenciados de vivienda:

a) Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.

Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

b) Vivienda guardería de complejos en el medio rural.

Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

Las condiciones de edificación se determinarán en el proyecto de la instalación o edificación debiendo ser autorizadas de acuerdo a las características específicas de aquella.

c) Vivienda familiar y viviendas rurales existentes.

Se entiende como tal el edificio residencial-familiar que se emplace en el medio rural bien por proyectarse en asentamientos o núcleos rurales ya existentes o bien por estar vinculada a la explotación primaria (agrícola, ganadera, cinegética...) del terreno sobre el que se proyecte para el funcionamiento de la explotación. La construcción de nuevas viviendas de este tipo sólo se admitirá en determinadas categorías de suelo, estableciéndose en su normativa particular las condiciones de edificación de las mismas.

Se incluyen en este apartado las viviendas aisladas construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975 (fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en suelo no urbanizable. Estas edificaciones se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Para las Viviendas rurales tradicionales existentes que sigan vinculadas a la explotación primaria, no será exigible la separación a linderos prevista en el artículo 11.2 en los proyectos de segregación de la finca donde se encuentren enclavadas.

Córdoba, 17 de mayo de 2013. Firmado por Aurora Martínez Ruiz, Licenciada en Derecho; M<sup>a</sup> Ángeles Sánchez Ortiz, Arquitecta; Rafael Sánchez Leyva, Licenciado en Derecho, y Luis Valdelomar Escribano, Arquitecto.