

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Dos Torres

Núm. 934/2016

No habiéndose producido reclamaciones contra el expediente de aprobación de la Ordenanza reguladora del Procedimiento Administrativo para el reconocimiento de la situación jurídica de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable y del término municipal de Dos Torres y de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad, aprobada provisionalmente en sesión plenaria de fecha 11 de noviembre de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 29, de fecha 12 de febrero de 2016, se entienden definitivamente adoptados los acuerdos, conforme al artículo 17.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, pudiendo interponerse contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo, a partir de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia en la forma y plazos que se establecen en las Normas reguladoras de dicha jurisdicción.

El expediente afecta a las Ordenanza en los términos que a continuación se indican:

“ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOS TORRES Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.

#### TÍTULO I

#### OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

##### Artículo 1. Objeto

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular los procedimientos administrativos que se tramiten en orden al reconocimiento de la situación jurídica de las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Dos Torres, previstos en el Capítulo II del 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.

2. La presente Ordenanza detalla la documentación que se tendrá que presentar en los procedimientos de reconocimiento municipal de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de expedición de las certificaciones administrativas de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, y las certificaciones de acreditación de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente, y del cumplimiento de los requisitos establecidos.

3. La presente Ordenanza regula las normas mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones situadas en suelo no urbanizable al amparo de lo establecido en el artículo 5.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta Ordenanza, todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

##### Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación a los siguientes actos:

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, edificaciones y construcciones realizadas con infracción de las normas urbanísticas, respecto de los cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restablecimiento de la legalidad por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás supuestos del artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable, construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, respecto a las cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del restablecimiento del orden jurídico infringido y que el artículo 3, 1, B, b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las clasifica en situación de régimen de asimilado a fuera de ordenación.

3. Edificaciones aisladas, situadas en suelo no urbanizable, construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, y respecto a los cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del restablecimiento del régimen de protección especial. Para estas edificaciones el artículo 3.2.b. del Decreto 2/2012 determina la procedencia del reconocimiento de asimilado al de fuera de ordenación.

4. Las edificaciones aisladas, situadas en suelo no urbanizable, terminadas 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, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en este tipo de suelo.

#### TÍTULO II

#### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

##### Artículo 3. Inicio del procedimiento

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones a las que se refiere el apartado primero, segundo y tercero del artículo 2 de la presente Ordenanza y la emisión de las Certificaciones Administrativas previstas en los artículos 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, sobre las edificaciones a las que se refiere el apartado cuarto del artículo 2 de la presente Ordenanza.

2. El Ayuntamiento requerirá la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones. Las personas titulares de la misma estarán obligadas a solicitar licencia urbanística con los requisitos y el procedimiento que se especifica en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/1992, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. El procedimiento para el reconocimiento de la situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones y la emisión de certificación administrativa a que se refiere el apartado primero de este artículo y contempladas en el artículo 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se iniciará de oficio por el propio Ayuntamiento o a solicitud de persona interesada, mediante presentación de solicitud acompañada de la siguiente información y documentación:

a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y

su localización geográfica mediante referencia catastral (tanto de la finca rústica como de la edificación si se encuentra dada de alta), o en su defecto mediante cartografía oficial georeferenciada.

b) Nota simple registral, escritura, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación que legitime su solicitud, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.

c) Declaración responsable del titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba relacionados con el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de forma justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

e) Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedente, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

f) Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas e infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable.

g) Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos, planos a escala de parcela, acotado y con superficies, plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela y plano acotado de la distribución de las edificaciones.

h) Determinación del valor económico de la edificación y los criterios utilizados para su cálculo.

i) Fotografías a color de cada una de las fachadas y del interior de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

j) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible. No obstante y en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, este documento podrá acreditar la acometida de todos o algunos de los servicios básicos a través de redes de compañías distribuidoras, en cuyo caso

se deberá justificar que dichos servicios son accesibles y acompañar informe de la compañía suministradora que acredite la viabilidad de acometida y que no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

k) Certificación emitida por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se acredite que la edificación para la que se solicita el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera.

l) El artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de septiembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. de ordenación reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas por la normativa de aplicación y por el Título III de esta Ordenanza y es apta para el uso al que se destina.

Toda la documentación e información a que se refieren los apartados anteriores e, f, g, h, i, j, pueden formar parte de un mismo documento suscrito por personal técnico competente, y a él se unirá la certificación a que se refiere el apartado k.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en alguno de los siguientes supuestos recogidos en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero:

- Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico infringido, si no se ha procedido al reagrupamiento de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3, de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Edificaciones, construcciones e instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, en suelos destinados en dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

#### **Artículo 4. Tramitación del procedimiento**

1. Presentada la solicitud y la documentación complementaria, el ayuntamiento procederá a su revisión a fin de constatar que la misma está completa y cumple con lo previsto en la presente Ordenanza y demás normativa de aplicación.

2. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos se requerirá al interesado para que en el plazo de 15 días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos.

3. Una vez completa la documentación aportada, por el Ayuntamiento se incoará expediente que se impulsará de oficio y al que se incorporarán informe técnico e informe jurídico, y en su caso los informes sectoriales que resulten procedentes de los órganos gestores de intereses públicos afectados.

4. En primer lugar, el expediente pasará a los Servicios Técnicos Municipales, a fin de que comprueben la idoneidad de la documentación aportada y la correlación con la realidad física para lo que podrán realizar visita de inspección, emitiendo un informe que contenga, al menos, los siguientes aspectos:

- Acreditación o no de la fecha de terminación.

- Justificación de si la edificación se ajusta o no a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

- Si existen obras o edificaciones compatibles con la ordenación urbanística y para las que el Ayuntamiento deberá requerir su legalización.

- Concurrencia de los supuestos previstos en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y que determinan la no procedencia del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en alguno de los siguientes supuestos recogidos en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

men de fuera de ordenación.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que hace referencia el artículo 5 del Decreto 2/2012.

- Adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señalas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

- Se determinarán, si procede, las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona, el ornato, medio ambiente y el paisaje del entorno.

- El informe deberá concluir si procede o no técnicamente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, y en caso afirmativo, si con carácter previo a la resolución, es preciso la ejecución de obras necesarias para dotar a la edificación de servicios y de obras para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, la salubridad de la zona, el ornato, el medio ambiente y el paisaje del entorno.

- Si el informe es favorable se concretarán las obras que pueden ser autorizadas conforme al artículo 8.3 del Decreto 2/2012, así como los servicios básicos que pueden prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

5. Seguidamente el expediente pasará a los Servicios Jurídicos a fin de que emitan informe en el que constaten que no existe procedimiento de protección de la legalidad urbanística y del restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

6. El Ayuntamiento a la vista de la documentación aportada por el interesado para dar cumplimiento al apartado j) del artículo 3.3. de esta Ordenanza y en base a lo informado por los Servicios Técnicos Municipales, requerirá la ejecución de las obras e instalaciones indispensables, que posibiliten en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del Proyecto Técnico si procede como para la ejecución de citadas obras, que podrá ser ampliado por causas justificadas.

El Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, el ornato y la protección del medio ambiente, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo sobre el paisaje del entorno.

7. Finalizadas las obras requeridas por el Ayuntamiento, el interesado presentará Certificado Final de Obra suscrito por técnico competente, si procede. En caso de tratarse de obra menor que no requiera Proyecto, los Servicios Técnicos Municipal procederán a verificar la ejecución de la obra, y procederán a emitir nuevo y definitivo informe.

#### **Artículo 5. Resolución del procedimiento**

1. Instruido el expediente, el Alcalde u órgano en el que se encuentre delegada la concesión de licencias, adoptará resolución que pondrá fin al procedimiento.

2. La resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- Identificación de la edificación afectada y su concreta ubicación (parcela catastral).

- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación y reconocimiento de la aptitud de la misma para el uso al que se destina, por reunir las condiciones de

seguridad, salubridad y habitabilidad exigidas para dicho uso.

- El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que al indemnización por equivalencia que se hubiera fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme al artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Especificación de las obras que pueden ser autorizadas previa licencia, conforme a lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como los servicios básicos que pueden prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

3. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

#### **Artículo 6. Plazo para resolver**

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento de Dos Torres, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el plazo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartado 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y por los casos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

#### **Artículo 7. Inscripción en el Registro de la Propiedad**

La resolución administrativa por la que se reconozca la situación de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones o instalaciones, se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

#### **Artículo 8. Documentación a presentar junto a las solicitudes de certificaciones administrativas contempladas en artículos 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, para edificaciones terminadas con fecha anterior a la Ley 19/1975, de 2 de mayo**

Para solicitar la emisión de estas certificaciones administrativas, las personas interesadas deberán presentar la documentación señalada en el artículo 3.3 de esta Ordenanza, con las siguientes adaptaciones:

a) Memoria técnica a que se refiere el apartado e) del artículo 3.3 de esta Ordenanza, que deberá contener pronunciamiento expreso sobre si la edificación es o no conforme con la ordenación territorial y urbanística vigente.

b) La documentación gráfica a que se refiere el apartado g) del artículo 3.3 de esta Ordenanza, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento.

c) La certificación técnica a que se refiere el apartado k) del artículo 3.3 de esta Ordenanza, deberá también acreditar lo siguiente:

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley.
- Justificación de que la edificación no se encuentra en ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Teniendo en cuenta que estas edificaciones asimilan 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 encuentre en situación legal de ruina urbanística, y considerando que se encontrarán en situación legal o fuera de ordenación, en función a su conformidad, o no, con la ordenación territorial y urbanística vigente, no estarán sujetas a las limitaciones establecidas para las edificaciones a la que se les reconozca el régimen de asimilado al de fuera de ordenación, y se les aplicarán de forma atenuada las normas mínimas de habitabilidad del Título III, debiendo quedar garantizada la seguridad y salubridad de la edificación y la no existencia de riesgo para la seguridad y salud de las personas.

#### **Artículo 9. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios básicos**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento o análogos exigirán para la contratación de los respectivos servicios, la acreditación del reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en el acuerdo municipal de reconocimiento.

2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en las que se haya solicitado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y la autorización para la acometida a través de compañía distribuidora.

3. En los informes de las empresas suministradoras de servicios en los que acredite la viabilidad de una acometida, se deberá concretar si es necesario ejecutar nuevas infraestructuras o prolongar las existentes para permitir el acceso, al objeto de valorar si las mismas inducen a la implantación de nuevas edificaciones.

#### **Artículo 10. Procedimientos iniciados de oficio**

En los procedimientos iniciados de oficio la información contemplada en el artículo 3.3 de esta Ordenanza se acreditará de manera simplificada mediante Informe realizado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, sin perjuicio de que la documentación recogida en el citado artículo pueda ser aportada por los interesados en cualquier momento del procedimiento anterior a la propuesta de resolución.

En este procedimiento se dará audiencia al interesado conforme dispone el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 11. Tasas**

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de la correspondiente Tasa, prevista en la "Ordenanza reguladora de la tasa por expedición de documentos administrativos".

#### **Artículo 12. Actualización catastral**

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta Ordenanza será obligatorio,

en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, que se aporte justificación de haber presentado la solicitud (modelo 902) y demás documentación complementaria para proceder al alta catastral de dicha construcción.

### **TÍTULO III**

#### **NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD**

##### **Artículo 13. Condiciones básicas**

1. Las edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente y que fueron construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, deberán reunir las condiciones básicas siguientes, a fin de entender que resultan aptas para el uso al que se destina:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas ó bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

2. El acuerdo que ponga fin al expediente tramitado para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o para la expedición de las certificaciones administrativas a que se refieren los artículos 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, podrá excepcionar el cumplimiento de alguno de los requisitos mínimos establecidos por el presente Título, siempre que quede suficientemente justificada la imposibilidad de su cumplimiento y quede garantizado que no supone menoscabo de las condiciones generales de seguridad y salubridad y que no existe riesgo para la seguridad y salud de las personas.

#### **Artículo 14. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones**

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

#### **Artículo 15. Sobre el impacto generado por las edificaciones**

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

a. Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

b. Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c. Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

d. Alterar la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

e. Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno.

**Artículo 16. Condiciones de seguridad**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

**Artículo 17. Condiciones mínimas de salubridad**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas y otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos.

**Artículo 18. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad**

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las

siguientes exigencias:

a. Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior a patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada.

d. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadro de 2,40 x 2,40 m en la sala de estar y de 1,80 m en las habitaciones destinadas al descanso.

e. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo (se admitirá una altura menor en techos tradicionales de bóvedas).

f. Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

g. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavado e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

**Artículo 19. Régimen jurídico**

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplado en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Disposición Final Única**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse a partir del día su publicación, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa".

Dos Torres, a 21 de marzo de 2016. El Alcalde, Fdo. Manuel Torres Fernández.