

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba

Núm. 3.622/2018

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo para el reconocimiento de la situación jurídica de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Villanueva de Córdoba, acordado en sesión ordinaria celebrada el día 5 de julio de 2018, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA  
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aborda la regularización de las edificaciones existentes en este tipo de suelo, a través del establecimiento de distintas situaciones según su forma de implantación y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico. Así, el Decreto diferencia Edificación Aislada, Asentamiento Urbano y Hábitat Rural Diseminado.

Por su parte, dentro de las edificaciones aisladas distingue tres regímenes jurídicos: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación.

Un cuarto grupo serían las edificaciones pendientes de adopción de medidas de protección de la legalidad.

El Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba, en sesión plenaria de 1 de marzo de 2018, acordó aprobar el Avance para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat rural diseminado en suelo no urbanizable en el Término Municipal de Villanueva de Córdoba, que sometido a información pública y en ausencia de alegaciones fue elevado a definitivo (BOP nº 58, de 23/03/2018). Por tanto, una vez identificadas las edificaciones aisladas, cabría iniciar el trámite para su regularización.

En ese marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, al entender que el nuevo régimen normativo exige una mayor concreción de las determinaciones referidas a la tramitación de los procedimientos de regularización, concretando los requisitos exigibles.

La Sección 4ª de esta Ordenanza, contiene las Normas mínimas de habitabilidad en Suelo No Urbanizable, que adecuan las directrices indicativas de la administración autonómica a las necesidades del municipio. El cumplimiento de dichas Normas, será exigible a las edificaciones para las que se solicite el reconocimiento de asimilado a la situación de fuera de ordenación.

#### Sección 1ª. Regulación general

#### **Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza**

La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en

lo sucesivo LOUA), el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo D2/2012), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

Tiene por objeto, en Suelo No Urbanizable, desarrollar el procedimiento de regularización de las edificaciones existentes, y las Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, según el uso a que se destinen.

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza**

1. A los efectos de esta Ordenanza, y de acuerdo a lo recogido por el artículo 2.1 del D2/2012, bajo el término genérico de edificación se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, diferenciando de acuerdo al artículo 3 del D 2/2012, de 10 de enero:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

a. Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

a. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

b. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

c. Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

- Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

- Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en el primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, de acuerdo con la normativa urbanística.

#### **Artículo 3. Edificaciones conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente**

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 2.2.A estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones deberán solicitar licencia con los requisitos y el

procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la LOUA y en su RDU.

La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación 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.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación, 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, y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

A) Certificado suscrito por técnico competente, que contenga lo siguiente:

- Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral y su localización geográfica mediante referencia catastral.

- Copia del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación.

- Descripción de la edificación objeto de la solicitud:

- \* Características constructivas generales.

- \* Número de plantas.

- \* Superficies construidas por plantas y total.

- \* Uso de la edificación (actual y en la fecha de construcción).

- Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie, características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente (si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación).

- Acta notarial descriptiva de la finca.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso al que se destina.

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.

- 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.

- Plano de situación en cartografía oficial.

- Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y grafía de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.

- Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 6.3 del Decreto 2/2012.

Sección 2ª. Situación legal de fuera de ordenación

#### **Artículo 4. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación**

1. Están sometidas al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, pero que fueron construidas con licencia urbanística.

2. Están sometidas igualmente al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística pero que fueron terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- - Que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.

- - Que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, según lo regulado por el artículo 157 de la LOUA.

#### **Artículo 5. Certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación para las edificaciones construidas sin licencia urbanística**

Las personas titulares de edificaciones incluidas en el supuesto 2 del anterior artículo 4, recabarán del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos en él establecidos.

El procedimiento para otorgar dicha certificación, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

A) Certificado suscrito por técnico competente, que contenga lo siguiente:

- Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral y su localización geográfica mediante referencia catastral.

- Copia del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación.

- Descripción de la edificación objeto de la solicitud:

- \* Características constructivas generales.

- \* Número de plantas.

- \* Superficies construidas por plantas y total.

- \* Uso de la edificación (actual y en la fecha de construcción).

- Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente (si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación).

- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso al que se destina.

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- 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.
- Plano de situación en cartografía oficial.
- Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y gráfica de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.
- Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de la edificación, y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del D. 2/2012.

#### **Artículo 6. Obras autorizables sobre edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación**

En las edificaciones sometidas al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Córdoba, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición Adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002.

#### **Artículo 7. Licencia de ocupación o utilización para edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación**

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, 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.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público, la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación.

Sección 3ª. Situación de Asimilado al Régimen Legal de Fuera de Ordenación

#### **Artículo 8. Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la situación legal de Fuera de Ordenación**

1. Están sometidas al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones que obtengan tal reconocimiento, construidas sin licencia urbanística 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.

2. Están sometidas igualmente al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones

para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos recogidos en el apartado 2 del artículo 8 del Decreto 2/2012, excepto si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento de orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2 apartado b) del D2/2012.

#### **Artículo 9. Procedimiento para el reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación**

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos en que es posible el reconocimiento, según lo recogido en el anterior artículo 8, solicitarán del Ayuntamiento resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para otorgar dicha Resolución, que podrá iniciarse de oficio por el propio Ayuntamiento o a solicitud de persona interesada, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, conforme a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en los artículos 10, 11 y 12 del D 2/2012.

A. El procedimiento de iniciará a iniciativa particular mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente 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 del terreno como del edificio si se encuentra de alta) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b. Nota simple registral, escritura pública, 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 petición, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.

c. Declaración responsable suscrita por el 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 en el artículo 28.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (certificación expedida por técnico competente si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca 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 manera 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 antecedentes, 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 y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

g. Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superficializado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las plantas de la edificación, alzados y secciones.

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

i. Fotografía 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. 1. En caso de dotación de servicios por sistemas autónomos: Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, 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.

j. 2. En el supuesto de dotación de servicios a través de redes: Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, de la posibilidad de acometida de todos o algunos de éstos a través de compañía suministradora, describiendo las obras necesarias e indispensables a realizar, y justificándose en este caso la accesibilidad de las redes y que esta solución no induce a la implantación de nuevas edificaciones. Asimismo se acompañará informe de la compañía suministradora que acredite que las redes están accesibles.

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 de ordenación, reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas por la normativa de aplicación y por la Sección IV 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.

2. Una vez complementada la documentación, se instruirá y resolverá el procedimiento conforme a lo regulado por los artículos 11 y 12 del Decreto 2/2012.

B.- El procedimiento se iniciará de oficio requiriendo al titular/es la presentación de la documentación recogida en el apartado A de este artículo.

#### **Artículo 10. Obras autorizables**

1. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio.

Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

#### **Artículo 11. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras**

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

#### **Artículo 12. Inscripción en el Registro de la Propiedad**

La resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Sección 4ª. Normas mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles a las edificaciones existentes en Suelo no Urbanizable en procedimientos de reconocimiento de la Situación de Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación

#### **Artículo 13. Objeto y alcance**

El presente Título de esta Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que se sujeten a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a los efectos del reconocimiento de su aptitud.

#### **Artículo 14. Aptitud de la edificación**

1. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en la presente Ordenanza.

2. La exigencia de dichas condiciones tiene la siguiente finalidad:

a) Verificar que la edificación reúne las siguientes condiciones de seguridad:

a1. Que dispone de un acceso seguro y que su implantación no provoca impactos que pongan en peligro las condiciones de su entorno.

a2. Que reúne condiciones adecuadas de seguridad estructural para su utilización.

b) Contrastar que la edificación reúne unas exigencias mínimas de habitabilidad y funcionalidad que permiten su utilización según el uso al que se destina.

c) Comprobar que la edificación reúne unas condiciones mínimas de salubridad que impiden afecciones negativas a la salud de las personas en su utilización o impactos negativos en su entorno.

Las condiciones anteriores deberán justificarse y acreditarse suficientemente mediante certificación suscrita por técnico competente.

#### **Artículo 15. Reconocimiento de la aptitud de la edificación**

1. Con carácter general, las edificaciones objeto de este Título tendrán que reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el reconocimiento de su aptitud, en el momento de inicio del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

2. No obstante lo anterior, durante la sustanciación del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación y en base a la documentación presentada por la persona titular el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de las obras e instalaciones indispensables que permitan dotar a la edificación de los servicios básicos de forma autónoma y sostenible conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartado 4, del Decreto 2/2012 y excepcionalmente mediante el acceso a redes conforme a lo establecido en el artículo 8, apartado 5 del Decreto. Todo ello a fin de poder reunir la edificación las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles para el reconocimiento de su aptitud.

3. También durante la sustanciación de la instrucción del procedimiento de asimilación a fuera de ordenación 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 y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.6 del Decreto 2/2012.

4. La apreciación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determinará el reconocimiento de la aptitud física de la edificación para el uso al que se destina. Este reconocimiento no presupone, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

#### **Artículo 16. Condiciones de seguridad**

16.1. Condiciones de seguridad del acceso e implantación de la edificación. Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que dispone de acceso desde una estructura viaria que tiene condiciones adecuadas de seguridad, así como que reúne los requisitos de accesibilidad que le sean requeridos por la normativa sectorial de aplicación en función del uso al que se destina.

b) Que está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y que no resulte incompatible con otros usos autorizados.

c) Que incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos, es especial los que puedan:

c.1) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

c.2) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c.3) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c.4) Alterar cauces o escorrentías debiendo contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

c.5) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

16.2 Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden acreditadas las siguientes circunstancias:

a) Que reúne condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por patologías o lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) Que cumple con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, que dispone de las medidas que eviten el riesgo de provocar y/o propagar incendios y que cuenta con los medios de evacuación precisos.

c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

d) Que las instalaciones de que dispone reúnen 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 de habitabilidad**

En función de su uso, se considerará que las edificaciones reúnen estas condiciones cuando se justifiquen las siguientes circunstancias:

a) Para las edificaciones con uso residencial de vivienda:

a.1) Que cuentan con una superficie útil no inferior a 30 m<sup>2</sup> que permita incluir una o varias piezas habitables donde se realicen las funciones de estar y/o descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

a.2) Que todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural suficiente desde un espacio abierto exterior o patio de luces, así como que las piezas habitables situadas en planta de sótano están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

a.3) Que los cuartos de aseo que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, cuenten con un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o de un sistema de ventilación mecánica.

a.4) Que los patios tengan dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las piezas habitables que den a ellos.

a.5) Que las dimensiones en planta y la altura de las piezas habitables permita la realización de las funciones señaladas en el apartado a1). como mínimo: las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2.40 x 2.40 m en la zona de estar y de 1.820 x 1.80 m en las zonas destinadas al descanso, y que las alturas libres entre pavimentos y techos acabado deberán ser como mínimo de 2.40, u de 2.20 en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

a.6) Que cuenta al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso:

- 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 individuales o comunes.

a.7) Que disponen de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

b) Para las edificaciones con uso no residencial deberá justifi-

carse que las mismas disponen de adecuadas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, en forma similar a lo dispuesto en el apartado a), en las cuestiones que le sean aplicables.

#### **Artículo 18. Condiciones de salubridad**

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas y que dispone 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.

b) Que cuenta 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 u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar en todo caso garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) Que la edificación cuenta con una instalación de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con 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.

Con este fin y de acuerdo a lo previsto en Instrucción de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dictada en desarrollo de la Disposición final cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, relativa a Instrucciones y documentación técnica exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación se deberá aportar:

1. Proyecto técnico, elaborado por persona técnica competente, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Residuos de Andalucía y, caso de que estén aprobadas y en vigor, a las ordenanzas municipales en lo que se refiere a esta materia. así como al artículo 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-terrestre de Andalucía, recoge las exigencias técnicas para la autorización municipal de vertido a fosas sépticas, depósitos estancos y redes de saneamiento municipales, en los casos de edificaciones aislada.

2. Acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija, en los supuestos preceptivos.

3. En los supuestos de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 objeto de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, se propondrán al Ayuntamiento soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental.

En los casos en que para poder otorgar el reconocimiento de AFO, se hayan de efectuar 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 o, en su caso, mediante el acceso a las redes existentes, adoptar medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, de seguridad, habitabilidad y salubridad y adoptar medidas para los vertidos y residuos, se podrán incluir en un mismo proyecto técnico, visado, de conformidad con el Real Decreto 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, con sus Anexos correspondientes, suscrito por técnicos competentes al efecto, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales, oportunas en su caso.

#### **Artículo 19. Otras edificaciones existentes. "Edificación rural de recreo-familiar"**

Se define este tipo de edificaciones como aquellas cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial que no cumpla alguna de las condiciones mínimas respecto a los apartados de habitabilidad y funcionalidad.

Por lo general, edificaciones destinadas a uso descanso que no reúnen las condiciones para ser destinadas a uso residencial de forma permanente.

Las características propias de este tipo de edificación son:

- Estar compuesta de un espacio único en el que se localice el estar-cocina con una superficie inferior a 24 m<sup>2</sup>, en la que se pueda inscribir un círculo de 2,00 metros de diámetro.

- Deberá disponer de iluminación y ventilación suficiente que permita una renovación de aire adecuada, al menos 1/6 de la superficie útil de la pieza.

- Deberá disponer de un aseo, el cual podrá localizarse en el interior o como elemento anexo a la edificación, equipado de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación directa.

- La altura libre entre pavimentos y techos acabados deberá ser como mínimo de 2,50 m, en los cuartos de aseo ésta podrá ser de 2,25 m.

- Deberá contar al menos con las siguientes instalaciones de uso y seguridad:

a. Red de suministro de agua a los aparatos sanitarios.

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

c. Red desagüe de aparatos sanitarios.

#### **Artículo 20. Régimen jurídico**

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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, 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 y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **Disposición Final**

La presente Ordenanza entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente, a los quince días hábiles siguientes al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia".

Villanueva de Córdoba a 25 de octubre de 2018. Firmado electrónicamente: La Alcaldesa, Dolores Sánchez Moreno.