

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Fuente Palmera

Núm. 2.915/2016

Don Francisco Javier Ruiz Moro, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba), hace saber:

Primero. Que el Pleno del Ayuntamiento de Fuente Palmera, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2016, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del Municipio de Fuente Palmera (Expte. 164/2013).

Lo que se publica para su entrada en vigor y que literalmente dice:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Capítulo I: Procedimiento administrativo para el reconocimiento de la Situación Jurídica de las Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Capítulo II: Incorporación al Planeamiento Urbanístico de los Asentamientos Urbanísticos existentes en Suelo No Urbanizable.

Capítulo III: Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable (artículo 5 del D.2/2012).

ANEJO I Planos de Identificación y Delimitación de los Asentamientos.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con objeto de abordar el tratamiento de las edificaciones existentes construidas sin licencia y/o contraviniendo la ordenación urbanística vigente, la legislación autonómica ha venido incorporando dentro de sus determinaciones, los términos en los que éstas han de ser abordadas para su tratamiento tanto por el planeamiento municipal como administrativamente, a los efectos de definir bajo qué consideraciones puedan ser objeto de regularización y, en su caso, de legalización.

Dichas situaciones tienen especial relevancia en el caso de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, circunstancia que en nuestro término municipal alcanza una especial significación tanto por los problemas territoriales y urbanísticos que han sido generados, como por el impacto social que conlleva abordar su tratamiento.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tanto en su artículo 34, como en su Disposición Adicional Primera, define cuales han de ser las circunstancias para determinar el régimen legal que haya de ser asignado a las edificaciones existentes, bien el de fuera de ordenación o, en su caso, el de asimilado al de fuera de ordenación para aquellos casos de instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, habiendo siendo desarrollado este supuesto en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU).

En cuanto a edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, la previsión legal del artículo 34 de la LOUA en lo referente al régimen legal de asimilado al de fuera de ordenación ha sido desarrollado, junto con otras determinaciones, por 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 Andaluza, que tiene como objetivo principal clasificar las distintas situaciones jurídicas en que pueden encontrarse las edificaciones existentes en dicho tipo de suelo, entre otras las construidas sin licencia antes de 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 establecer para todas ellas, los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico, partiendo de la previa clasificación que ha de efectuarse de las edificaciones de acuerdo con su forma de implantación en los tipos que se definen: edificaciones aisladas, asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.

Dicho Decreto 2/2012, en su artículo 4, establece la necesidad de haber sido identificadas las edificaciones aisladas, la previa delimitación de todos los asentamientos urbanísticos, incluidos los que pudieran tener la calificación de Hábitat Rural Diseminado, existentes en el suelo no urbanizable del municipio, quedando definidas aquellas por exclusión al no quedar ubicadas en ninguno de los asentamientos delimitados.

En ausencia de PGOU o bien por que éste no contuviese dicha delimitación, como ocurre en Fuente Palmera, el Ayuntamiento podrá elaborar un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal.

A tal efecto ha sido redactado el documento titulado "Avance de Planeamiento para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo no Urbanizable del Municipio de Fuente Palmera" encontrándose en fase de tramitación pendiente de aprobación definitiva, habiendo sido incorporado en el mismo el inventario de los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio.

Es por ello que se hace necesaria la incorporación a esta Ordenanza de una referencia expresa al Avance, a los efectos de lo dispuesto respecto a las delimitaciones de los distintos asentamientos urbanísticos en él considerados.

Igualmente el Decreto 2/2012, en su artículo 5 dispone la exigencia de que por parte de los Ayuntamientos se regulen cuales hayan de ser las normas mínimas de habitabilidad y salubridad exigibles a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con objeto de garantizar que éstas puedan ser usadas por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso a que se destinan, y que han de ser de aplicación tanto para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, como requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia de ocupación o de utilización, como para aquellas otras que puedan acceder al régimen de asimilado a de fuera de ordenación, aun cuando para éstas no proceda concederse dicha licencia dado su carácter ilegal, pero a las que si cabe ser reconocidas su aptitud para el uso a que se destinan siempre que cumplan con dichas condiciones.

A tal efecto fue dictada la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que entre otras determinaciones se aprobaron las Normativas Directoras en desarrollo del artículo 5 del Decreto 2/2012, con la finalidad de proponer unas normas tipo sobre condiciones mínimas que, con carácter de recomendaciones, sirvan de orientación a los ayuntamientos para establecerlas en el PGOU, o en ausencia de esta regulación, mediante unas ordenanzas municipales.

Tal es el objetivo perseguido con la inclusión en esta Ordenanza de las determinaciones correspondientes a las Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que han sido redactadas tomando como

referencia las directrices de la citada Orden de 1 de marzo y que habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos antes aludidos.

#### I. OBJETO DE LA ORDENANZA

1. La presente Ordenanza 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 de Fuente Palmera según la delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes incorporados al Avance redactado a tal efecto.

2. Es además objeto de la ordenanza, la regulación de los procedimientos para la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable y la definición y aplicación de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable. Todo ello de conformidad con 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, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 19, de 30 de enero de 2012.

3. 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.

#### 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes que con o sin licencia municipal se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

2. En el ámbito del suelo no urbanizable, y en lo referente a la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la presente Ordenanza será de aplicación tanto a las edificaciones que puedan tener la consideración de edificaciones aisladas, como para aquellas edificaciones que puedan estar incluidas dentro de las delimitaciones aprobadas por el Planeamiento que constituyan asentamientos urbanísticos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20, apartados 3 y 4, del Decreto 2/2012.

#### Capítulo I

Edificaciones Aisladas Disconformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente: Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación

#### Artículo 1. Objeto

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo tiene por objeto la regulación del régimen urbanístico de las edificaciones aisladas existentes en Suelo No Urbanizable del término municipal de Fuente Palmera construidas al margen de la legalidad respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como el procedimiento para el reconocimiento de su situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según las previsiones establecidas en el marco normativo de referencia, conformado por la Ley

7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU); y, 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 (RSNU).

#### Artículo 2. Edificaciones en situación legal de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación

1. A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación, se incluyen todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe 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. Tienen la consideración de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a. Aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y disconformes con el planeamiento 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.

b. Aquellas 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, 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.

c. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas edificaciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado, siempre que la indemnización hubiere sido íntegramente satisfecha.

#### Artículo 3. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de Asimilado al Fuera de Ordenación

1. A los efectos del reconocimiento del régimen de asimilación al de fuera de ordenación, no le será de aplicación a las instalaciones, construcciones y edificaciones que estén en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que la edificación no se encuentre terminada. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, salvo las que pudiesen ser requeridas en base a lo establecido en esta Ordenanza.

b) Que puedan ser objeto de un expediente de legalización o ser consideradas fuera de ordenación.

c) Que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

d) Que invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

e) Que se encuentren ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos en

los que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes por existir riesgos ciertos, de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo previsto en la letra b) anterior con anterioridad al régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones antes indicadas, o que resulten compatibles con el régimen establecido.

f) Que se encuentren integradas en una parcelación urbanística, no considerada como asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

2. En 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 puedan establecerse por el Ayuntamiento.

3. La resolución del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación no modifica el carácter ilegal de la edificación, y en consecuencia lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

4. El Ayuntamiento con motivo de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión, que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 del Decreto 2/2012, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por el ayuntamiento que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

#### **Artículo 4. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento**

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre Régimen Local y a la del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012.

3. 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, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial. Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la ejecución de las obras contempladas en los apartados 5 y 6 del artículo 11 del Decreto 2/2012.

4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin

que se hubiese 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.

5. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

6. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica de Edificación que se ajuste a la ordenación territorial y urbanística vigente, construida sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

7. El expediente administrativo que se tramite como consecuencia de las solicitudes efectuadas podrá dar origen a otros procedimientos administrativos, tramitados en su caso, de oficio por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, para aquellos casos en los que se determinase la existencia de infracciones urbanísticas no prescritas respecto de las que quepa aún la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden urbanístico infringido.

#### **Artículo 5. Iniciación del procedimiento y Contenido de la solicitud**

1. El procedimiento se iniciará de oficio o a solicitud del interesado, que deberá adjuntar los documentos relacionados en el apartado 3.

2. La iniciación de oficio se realizará mediante resolución del órgano competente o mediante informe de los servicios municipales que acredite la concurrencia de las circunstancias necesarias para la iniciación de procedimiento. No obstante, en el supuesto de iniciación del procedimiento por resolución del órgano competente, ésta deberá contener, al menos, la petición de un informe a los Servicios Técnicos Municipales que acredite la concurrencia de dichas circunstancias.

3. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación en modelo normalizado de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación en soporte papel y digital, suscrita por personal técnico competente en la materia, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación del inmueble afectado.
- Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad, si estuviera inscrita.
- Certificación Catastral, descriptiva y gráfica correspondiente a la edificación objeto de la solicitud, o en caso de no estar dada de alta catastralmente, justificación de haber presentado la Solicitud de Alta Catastral y localización geográfica mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:
  - Certificación expedida por el Ayuntamiento, a tales efectos, solo se expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

- Certificación expedida por técnico competente, basada en datos objetivos en el que conste acreditada suficientemente la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso.

- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

• Memoria técnica con indicación de:

- 1) Descripción de todas las edificaciones existentes en la parcela, incluida la que es objeto de la solicitud, en cuanto a su morfología, características constructivas y usos, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes, precisándose lo siguiente:

Características constructivas generales y usos de la edificación.

Número de plantas.

Superficies construidas por plantas y total.

- 2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.

- 3) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.

- 4) Certificación técnica acreditativa de que la edificación terminada es apta para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles. Deberá incluir

- Descripción y justificación del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

- Descripción y justificación de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.

- Descripción y justificación de las instalaciones, así como de los posibles defectos o daños detectados en las mismas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente.

- 5) Información acreditativa de no encontrarse entre los supuestos de improcedencia del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación recogidos en el artículo 8 del decreto 2/2012 (apartado 10 del documento de Avance).

- 6) Descripción de las obras estrictamente 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 de compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, a cuyo efecto deberá adjuntarse documentación suficiente emitida por la propia compañía sobre tal cuestión y sobre la viabilidad de la acometida de manera que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.(artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012).

Por tanto, en las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

En el caso de obras necesarias para garantizar dichos servicios básicos se deberá acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija para su realización.

Estas obras no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso. y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.

- 7) En su caso, certificación técnica, descriptiva y gráfica, de haberse ejecutado tanto las obras requeridas de acuerdo con el punto anterior, como cualquiera otras requeridas por el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 11.6 del Decreto 2/2012 y de lo requerido en el apartado 4) anterior.

- 8) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor mínimo de ejecución material de la obra, el que resulte de aplicar los módulos fijados por el Colegio de Arquitectos de Córdoba para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras. Se calculará el valor de la edificación a fecha actual.

Excepcionalmente y previa justificación técnica de mediciones desglosadas por capítulos y partidas, se admitirán valores inferiores a los anteriormente descritos, siendo necesario para su cálculo el uso de tarifas oficiales vigentes publicadas por la Junta de Andalucía.

- 9) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas.

- 10) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma, incluyendo fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.

• Documentación gráfica consistente en:

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000, o a escala suficiente, en la que se detalle la edificación o edificaciones de que se trate, con indicación de polígono y parcela así como de la referencia catastral.

- Plano de parcela, acotado y con indicación de superficies a escala mínima 1/500 en el que se representen todas las edificaciones con referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.

- Plano acotado a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida o en otro caso superficie ocupada.

- Alzados y sección general longitudinal con acotación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales.

- En su caso, plano de planta del trazado de las redes de servicios existentes y de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

Junto a la documentación anterior se presentará:

• Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

• Copia del recibo o recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles



y/o modelo 902-N de alta en Catastro de todas las edificaciones existentes en la parcela.

- Alta de la Tasa Sobre Recogida, Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos y Asimilables a Estos o documento de innecesariedad de la misma, dependiendo de su ubicación.

- Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan (agua, electricidad, etc.).

- Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.

Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

#### **Artículo 6. Instrucción del procedimiento**

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales informarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del Decreto 2/2012 y lo previsto en esta Ordenanza, a cuyo efecto se procederá, en su caso, a la inspección de las instalaciones, construcciones o edificaciones sobre las que se solicita la resolución.

- Clasificación y calificación urbanística del suelo donde se ubica la edificación.

- Consideración de la edificación como aislada, o incluida dentro de un asentamiento urbanístico y en tal caso, sobre el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas exigibles por el planeamiento y de lo dispuesto en el artículo 20, apartados 3 y 4, del Decreto 2/2012, para poder acceder a la situación de asimilado.

- Supuestos del artículo 8.2 del Decreto 2/2012, en los que no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

- La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

- En caso de edificaciones aisladas en los que se propongan soluciones coordinadas para la prestación los servicios básicos necesarios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos y que las edificaciones implicadas sean contiguas o próximas entre sí.

- En su caso, las obras de reparación que por razones de interés general se consideren 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.

- La adecuación a la normativa sectorial que fuese de aplicación.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad

urbanística y de 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.

5. Igualmente, y en base al contenido del informe técnico, comprobarán y se pronunciarán sobre las circunstancias que concurran a los efectos de lo dispuesto en el párrafo b) del referido artículo 8.2 del Decreto 2/2012 y, en su caso, sobre la procedencia de recabar los informes sectoriales que resulten necesarios a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos que pudieran verse afectados.

6. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos:

- Requerirá la realización 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 como para la ejecución de las citadas obras.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

- El Ayuntamiento podrá dictar, además, 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.

7. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 7. Resolución del procedimiento**

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

- Identificación del promotor.
- Técnico autor de la documentación técnica.
- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

- Presupuesto de ejecución material.
- Fecha de terminación de la edificación.

- Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante coordenadas geográficas del punto central de la edificación.

- El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

- El reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

- El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a 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 la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012 (obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble) así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

- En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

- Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar los servicios que puedan prestarse por compañías suministradoras: la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

2. Si la resolución fuere denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

#### **Artículo 8. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de Asimilado al Fuera de Ordenación**

1. Una vez otorgado el reconocimiento, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad ó utilización del inmueble conforme al destino establecido.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.6 del Decreto 2/2012.

3. Prestación de servicios: La regla general será el autoabastecimiento, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

#### **Artículo 9. Obligaciones de los titulares de las edificaciones**

1. Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2. El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como

clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3. El uso urbanístico como tal, no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento o a la ordenación urbanística aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

#### **Artículo 10. Obligaciones de las Empresas Suministradoras**

1. Las empresas suministradoras exigirán para la contratación de los suministros respectivos la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según prevé el artículo 8.6 del decreto 2/2012, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo según dispone el artículo 175.2 y 3 LOUA.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 207.2.a) LOUA constituye infracción urbanística la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación correspondiente.

#### **Artículo 11. Tasas**

1. La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora.

#### **Artículo 12. Fuera de ordenación**

1. El régimen de fuera de ordenación se regulará conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, diferenciándose de régimen de asimilado a fuera de ordenación.

2. 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.

3. Las edificaciones aisladas 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 el suelo no urbanizable, 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.

4. Cabrá entenderse que se siguen manteniendo las características tipológicas cuando sobre la edificación preexistente anterior a la entrada en vigor de la Ley, se siga manteniendo su morfología en cuanto a ocupación de parcela, superficie construida y altura de la edificación.

5. Se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de reestructuración, reconstrucción, sustitución o de ampliación.

6. Por mantenimiento del uso habrá de considerarse incluso el supuesto de reutilización de edificaciones en desuso o abandonadas, siempre que se corresponda con el que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

7. Cabrá entenderse que se cumple la exigencia respecto al uso cuando se siga manteniendo el uso anterior a la entrada en vigor de la Ley o, en el supuesto de haberse producido cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, en los términos establecidos en el artículo 7.4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

9. Se considerará que se produce situación legal de ruina urbanística siempre que habiendo sido incoado expediente administrativo a tal efecto exista resolución declarativa de tal situación y el propietario no opte por la completa rehabilitación de la edificación mediante las obras de reconstrucción necesarias.

#### **Artículo 13. De la inscripción en el Registro de la Propiedad**

La escritura publica de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado 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 forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 53.5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 14. Formación de censo**

El Ayuntamiento de Fuente Palmera procederá a la confección de un censo, al objeto de inscribir en él todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

#### **Artículo 15. Plan de Inspección**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.bis del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el órgano competente del Ayuntamiento, en el plazo de máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, elaborará un Plan de Inspección Urbanística que establecerá los criterios que regirán las actuaciones de inspección.

2. El Plan de Inspección será aprobado mediante Decreto de la Alcaldía que será publicado en el Tablón de Anuncios de la Corporación y que no será ejecutivo hasta transcurridos seis meses desde la fecha de su aprobación.

3. Transcurrido el plazo al que se refiere el apartado anterior, los interesados podrán continuar presentando las solicitudes de inicio del procedimiento con carácter voluntario. No obstante, en este supuesto, la tasa que se aplicará a dichos procedimientos será la que corresponde a los procedimientos iniciados de oficio, establecida en la Ordenanza Fiscal reguladora.

#### **Capítulo II**

Incorporación al Planeamiento Urbanístico de los Asentamientos Urbanísticos existentes en Suelo No Urbanizable

#### **Artículo 16. Incorporación al planeamiento de los asentamientos urbanísticos**

1. El Ayuntamiento, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística o mediante su revisión total o parcial, incorporará a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

2. La incorporación de los asentamientos urbanísticos se producirá en el marco de lo establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y por los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. Para la incorporación de los asentamientos urbanísticos, el Plan General valorará para cada uno de ellos si se encuentra en alguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1

de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.

- Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.

- Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.

- Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.

- Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

4. Para los asentamientos que no se incorporen a la ordenación establecida, la Administración adoptará las medidas que procedan para el restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido. En el caso de los asentamientos ubicados en suelos protegidos o con riesgos señalados en el apartado anterior, la Administración establecerá las prioridades y los plazos para el ejercicio de estas medidas, que se concretarán en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

5. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

6. La integración de los terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.

7. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al 50%, y que se cumpla además alguno de los siguientes requisitos:

- Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.

- Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

- Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.

8. La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísti-

cos, exigirá la posterior implantación en ellos de las dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado así como de las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio.

9. La incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

#### **Artículo 17. De las determinaciones y documentación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión**

1. El ayuntamiento con motivo de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión, elaborarán un inventario de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su municipio.

2. El inventario estará constituido por una memoria y los planos de información necesarios para recoger las siguientes especificaciones de cada asentamiento:

- La situación y delimitación de su ámbito territorial.
- El proceso histórico de su implantación.
- La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.
- Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.
- La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
- Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.
- Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.
- Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

3. El inventario, en función de las especificaciones enumeradas en el apartado anterior, concluirá con un diagnóstico en el que justificadamente se deberá identificar los asentamientos urbanísticos que son susceptibles de integración en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística.

4. El inventario de asentamientos urbanísticos formará parte de los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística. Dicho Plan General, para cada asentamiento susceptible de integración en la ordenación urbanística, deberá realizar un estudio de viabilidad técnica, jurídica y económica, que contemple todas las variables que puedan incidir en el desarrollo y ejecución de la actuación.

5. El Plan General de Ordenación Urbanística definirá para cada uno de los asentamientos que se integren en el mismo las siguientes determinaciones:

- Su clasificación urbanística como suelo urbano no consolidado o excepcionalmente, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado conforme a los apartados 5, 6 y 7 del apartado anterior.
- Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva, especificadas por el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Las medidas que sean precisas en orden a la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limiten su crecimiento e imposibiliten su extensión.
- Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada y para la ejecución de las obras de urbanización.
- Las características y condiciones que como mínimo debe cumplir la urbanización interior del asentamiento.

- Las infraestructuras exteriores que deban ejecutarse a los efectos de dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. El Plan General de Ordenación Urbanística deberá definir los esquemas de las infraestructuras generales en su término municipal necesarias para dotar a los asentamientos que se incorporen a la ordenación de los servicios básicos urbanísticos, especificando el orden de su implantación, la participación de las personas propietarias de los terrenos y edificaciones de cada asentamiento en el coste de las mismas y la forma de ejecución.

7. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá delimitar ámbitos homogéneos que incluyan varios asentamientos urbanísticos en los que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

8. El Plan General de Ordenación Urbanística definirá el régimen aplicable a los asentamientos que no se integren en la ordenación propuesta por resultar incompatibles con el modelo urbanístico adoptado, y que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 de la Disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

#### **Artículo 18. Obligaciones de las personas propietarias de los asentamientos urbanísticos incorporados**

Corresponderá a las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones en aquellos asentamientos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística costear la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos enumerados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y los demás deberes asignados por la referida Ley en función de la clase de suelo donde se sitúa la actuación.

#### **Artículo 19. Coordinación de la ordenación urbanística con las previsiones de las demás políticas sectoriales**

Tras la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, o de su revisión, que tenga por objeto la integración urbanística de los asentamientos urbanísticos, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En todo caso, será preceptivo el informe de incidencia territorial que se especifica en la Disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que deberá pronunciarse expresamente sobre la idoneidad de la integración territorial de los asentamientos urbanísticos.

Los instrumentos de planeamiento general que incluyan algún asentamiento urbanístico desvinculado de los núcleos existentes requerirán la valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, previamente a la emisión del Informe de Incidencia Territorial.

#### **Artículo 20. Excepción a las reglas sustantivas y estándares de ordenación exigibles a los asentamientos urbanísticos**

En los términos establecidos en artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el apartado 17.1 de la citada Ley, a los asentamientos urbanísticos que se integren en la ordenación urbanística en continuidad con los núcleos de población existentes reconocidos por el planeamiento general, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio Plan General de Ordenación Urbanística que las dotaciones establecidas por el mismo son suficientes para absorber la demanda que genere la incorporación de estos asentamientos colindantes.



### **Artículo 21. Modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación**

1. Sin perjuicio de lo que dispongan los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para la aplicación de los parámetros de crecimiento previstos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, regirán las siguientes reglas:

A. Para el cálculo del crecimiento superficial:

- No se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular a los que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado.

- Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, de la superficie de los ámbitos delimitados se deducirá la superficie de las parcelas ocupadas por edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística. La superficie asignada a cada edificación será la que se establezca por la normativa urbanística del asentamiento tras su incorporación al Plan General.

B. Para el cálculo del crecimiento poblacional:

- No computará la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado.

- Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichos asentamientos.

- En ningún caso computará la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención conforme establece el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en otras áreas o sectores del Plan General.

2. Cuando se lleven a cabo actuaciones de concentración de edificaciones en parcelaciones urbanísticas existentes, con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación, no computará para el cálculo del crecimiento superficial ni poblacional los terrenos donde se sitúen las parcelas edificables destinadas a las edificaciones objeto de la concentración, si tales terrenos se clasifican como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

### **Artículo 22. Ejecución y conservación de la urbanización**

1. Una vez producida la incorporación de un asentamiento a la ordenación urbanística del Plan General, y cumplidos los requisitos legales exigidos para abordar la actividad de ejecución, las personas propietarias costearán las obras de urbanización que sean necesarias por el sistema que se determine para su desarrollo.

2. En los términos establecidos en el artículo 108 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, procederá el sistema de compensación cuando las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por el artículo 129 y siguientes de la referida Ley. En los demás casos procederá, preferentemente, el sistema de cooperación.

3. Concluida la urbanización conforme al proyecto de urbanización, el Ayuntamiento la recepcionará siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística. Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento en la forma que se determine en el planeamiento urbanístico.

### **Artículo 23. Proceso de legalización o reconocimiento de**

### **las edificaciones**

1. Para la legalización de las edificaciones terminadas y conformes con la ordenación urbanística, será necesario que la urbanización esté recepcionada por el Ayuntamiento y se hayan cumplido los deberes legales establecidos por el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Para la legalización de edificaciones en proceso de construcción y para la licencia de las de nueva planta, se requerirá el cumplimiento de los deberes legales establecidos por el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 54.3 y 55.2.B) de dicha Ley para simultanear éstas y las de edificación.

3. Las edificaciones incluidas en los asentamientos integrados en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística que, situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida, podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

4. Las edificaciones incluidas en los asentamientos no integrados en la ordenación urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

5. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones a que se hace referencia en los apartados anteriores, será el establecido en la Sección 3.ª del Capítulo II del Decreto 2/2012 y en la presente Ordenanza y se concederá conforme a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística para dichos asentamientos y a lo dispuesto en el Decreto 2/2012.

### **Capítulo III**

Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable (artículo 5 del D. 2/2012)

(Conforme a las Normas Directoras para la ordenación urbanísticas aprobadas según la orden de 1 de marzo de 2013)

### **Artículo 24. Objeto, contenido y alcance de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad**

1. Las normas contenidas en este Capítulo tienen por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

2. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

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 o 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.

3. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la reglamenta establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Normativa Directora se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

5. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

#### **Artículo 25. Sobre las 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 26. 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, de salubridad, 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 gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

#### **Artículo 27. Condiciones de seguridad**

1. Las edificaciones deberán 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, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que

sean precisos.

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 28. 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 medias 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 u 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 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.

#### **Artículo 29. 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) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima.

Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las de-

pendencias que den a ellos.

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

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados en las estancias vivideras deberán ser como mínimo de 2,40 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) 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.

i) Las viviendas deberán disponer 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.

#### **Artículo 30. Otras edificaciones existentes**

Aquellas edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial vivienda, pero por cualquier circunstancia no cumpla alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad establecidas en esta ordenanza para el uso residencial, se podrá reconocer su situación con el uso de "edificación rural de recreo particular y no permanente".

#### **ANEXO I:**

#### **PLANOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS**

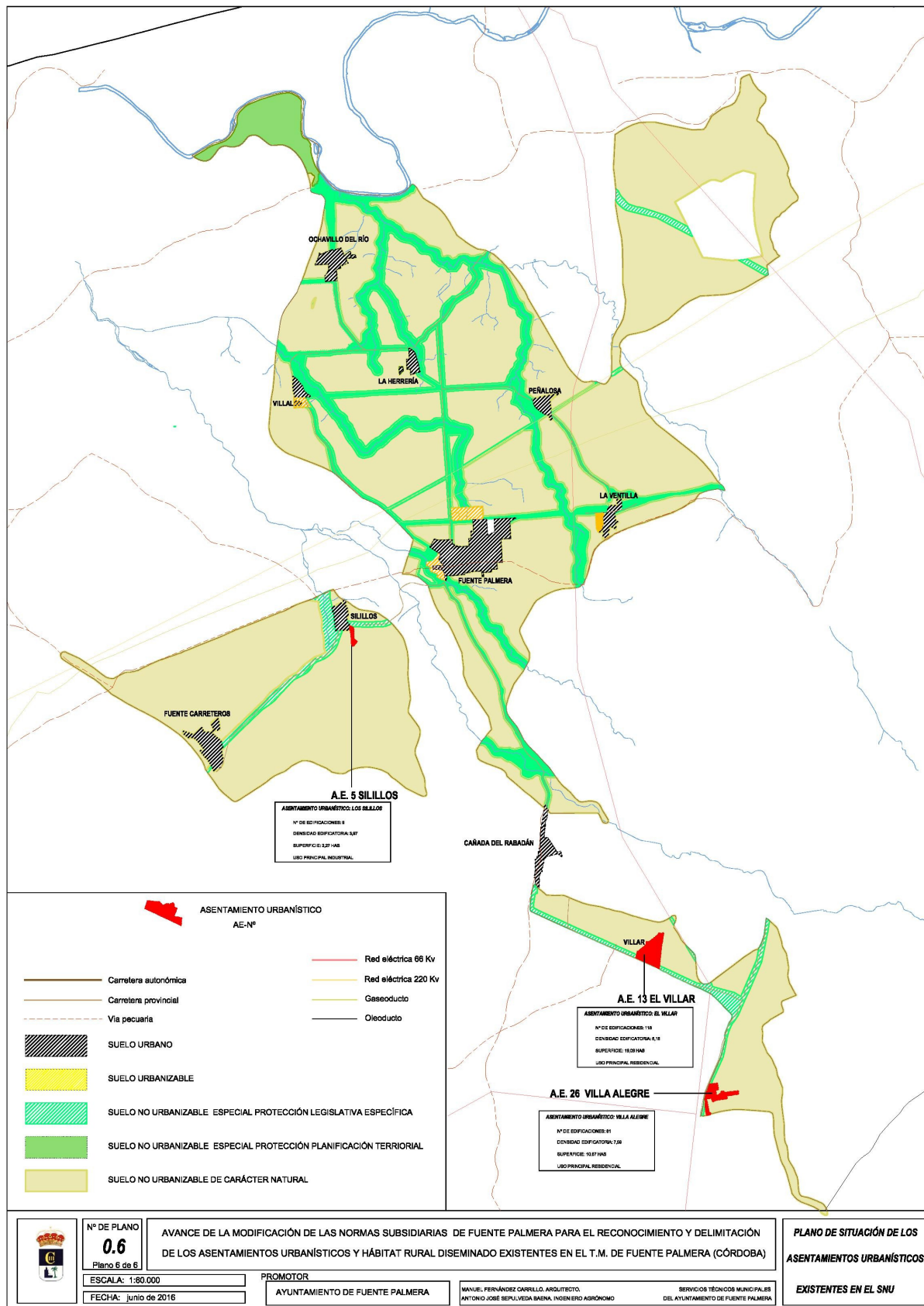
PLANO Nº 1: PLANO 0.6 PLANO 6 DE 6 DEL DOCUMENTO DE AVANCE. SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.

PLANO Nº 2: PLANO 1.5 HOJA 2 DE 2 DEL DOCUMENTO DE AVANCE. ASENTAMIENTO URBANÍSTICO LOSA SILILLOS.

PLANO Nº 3: PLANO 1.11 HOJA 2 DE 2 DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE ASENTAMIENTO URBANÍSTICO EL VILLAR.

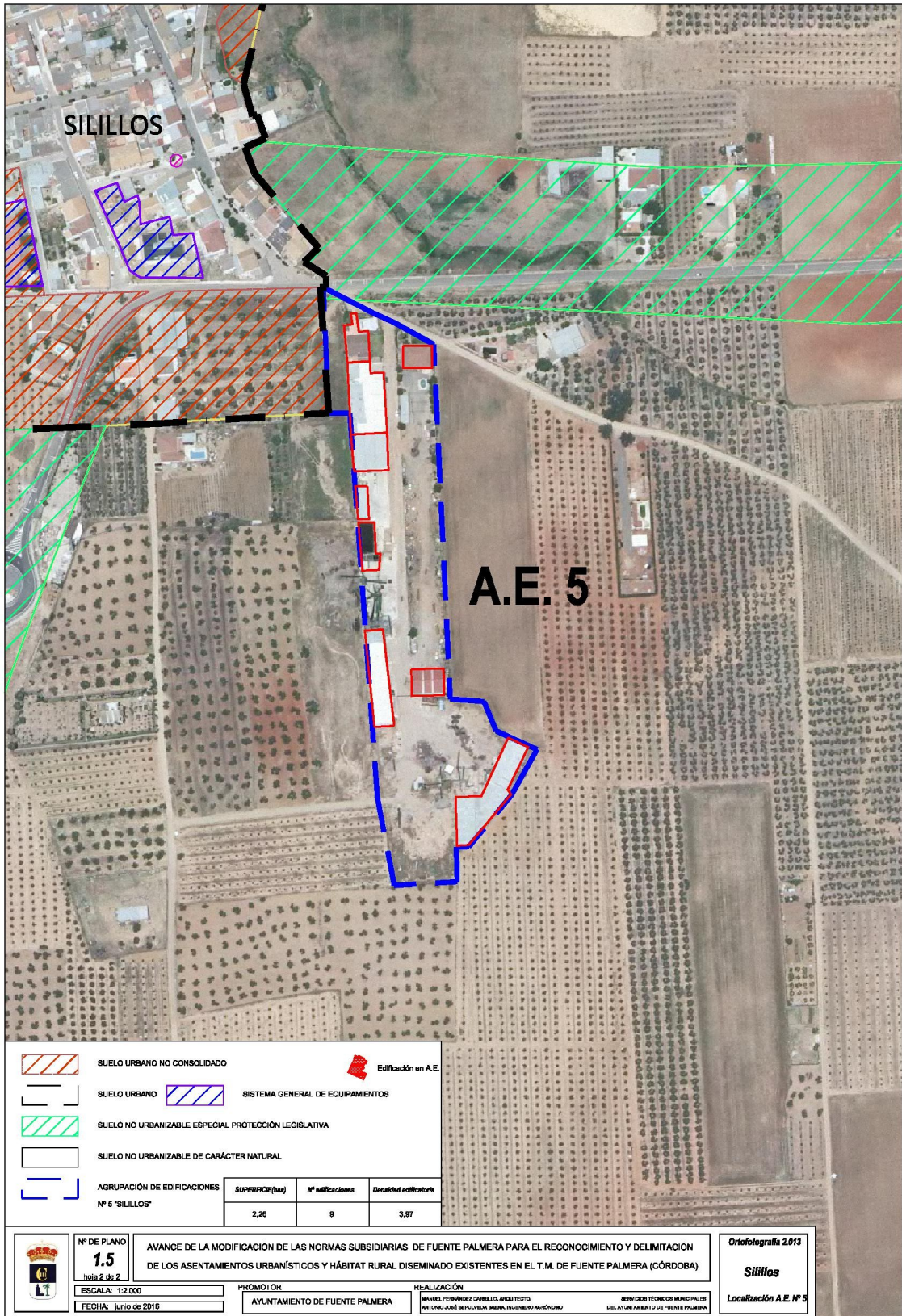
PLANO Nº 4: PLANO 1.24 HOJA 2 DE 2 DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE ASENTAMIENTO URBANÍSTICO VILLA ALEGRE.

En Fuente Palmera (Córdoba) a 4 de agosto de 2016. Firmado electrónicamente: El Alcalde-Presidente, Francisco Javier Ruiz Moro.



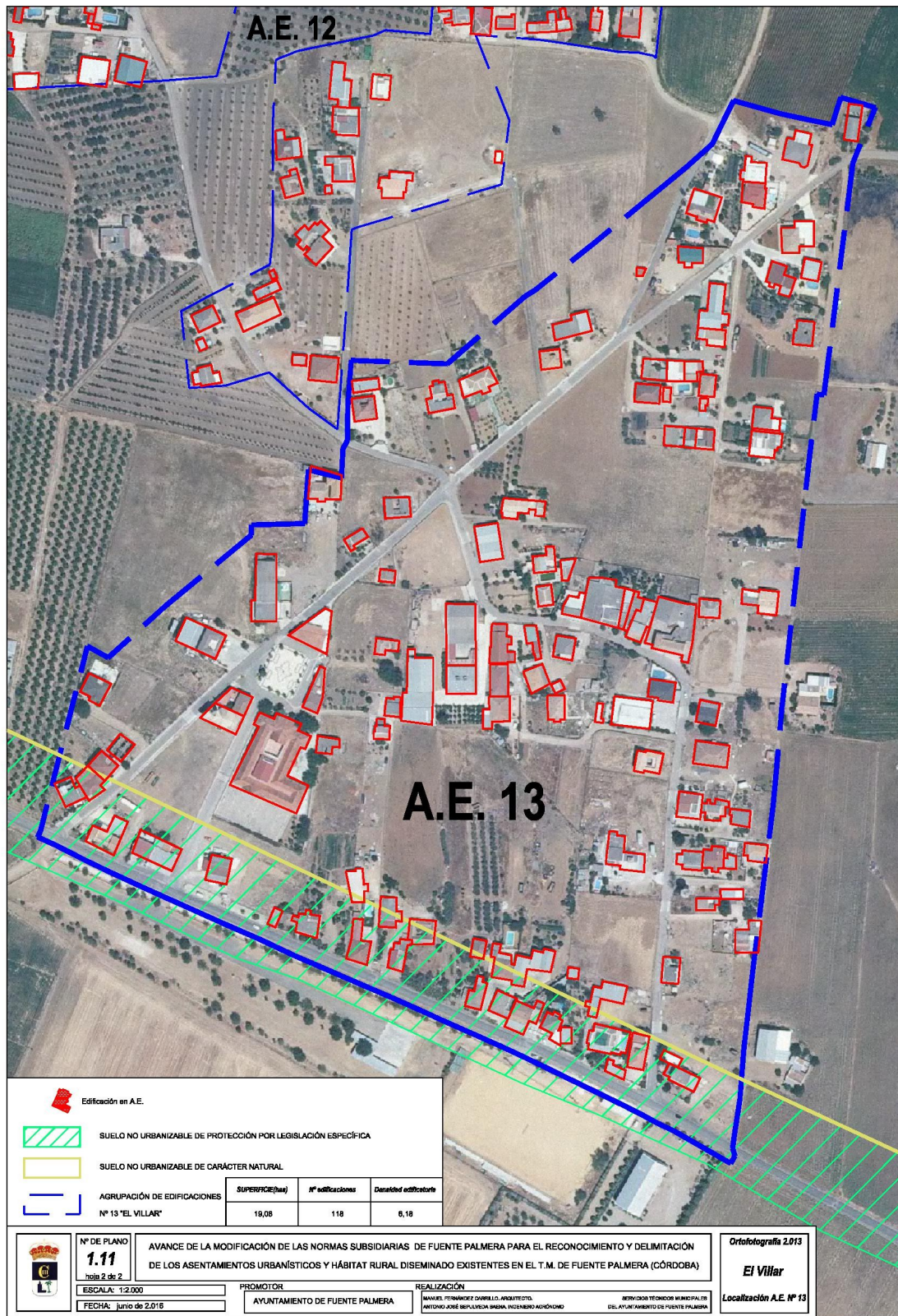
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>





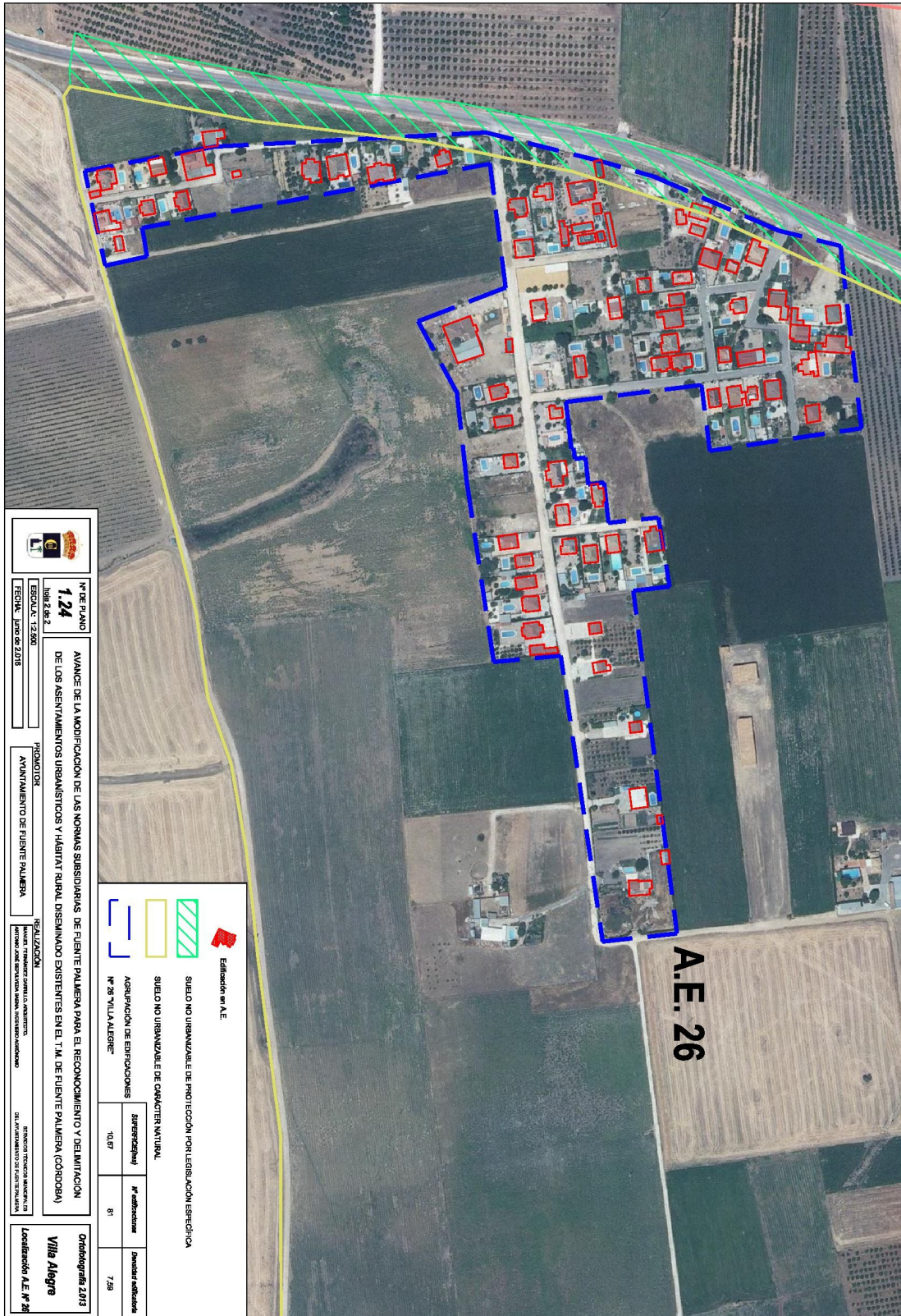
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>





El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>





	<b>Nº DE PLANO</b> <b>1.24</b> Hoja 2 de 2	<b>PROYECTOR</b> AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA	<b>REALIZACION</b> INGENIERO TECNICO SUPERIOR DE OBRAS PUBLICAS JOSE BERNABE VILLALBA VILLALBA (INGENIERO)	<b>OTROGRAFIA 2013</b> Villa Alegre Localidad A.E. Nº 26
	<b>ESCALA</b> 1:2.000 <b>FECHA</b> JUNIO DE 2016	<b>AVANCE DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTE PALMERA PARA EL RECONOCIMIENTO Y DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS Y HABITAT RURAL DISMINUIDO EXISTENTES EN EL T.M. DE FUENTE PALMERA (CORDOBA)</b>		IMPRONTA TECNICA MARCA EN SU PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA

	Edificios en A.E.		
	SITIO NO URBANIZABLE DE PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIAL		
	SITIO NO URBANIZABLE DE CARACTER NATURAL		
	AGREGACION DE ERIPCACIONES Nº 26 VILLA ALEGRE		
		<b>Superficie(m²)</b>	<b>Parcelas edificables</b>
		10.87	81
			7.39