

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Guadalcazar**

Núm. 130/2018

Don Francisco Estepa Lendines, Alcalde-Presidente del Excmo Ayuntamiento de Guadalcazar (Córdoba), hace saber:

Que al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria celebrada el día 16 de noviembre del año 2017, hasta ahora provisional de aprobación de la Ordenanza Municipal reguladora del Procedimiento Administrativo de declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de Construcciones e Instalaciones en el Término Municipal de Guadalcazar y la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Declaración de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación de Construcciones e Instalaciones en el Término Municipal de Guadalcazar, cuyo texto se transcriben a continuación como anexo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Contra el presente acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de 2 meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de éste anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento en Guadalcazar a 16 de enero del año 2018. Firmado electrónicamente: Francisco Estepa Lendines.

**ANEXO**

- Ordenanza Municipal reguladora del Procedimiento Administrativo de declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de Construcciones e Instalaciones en el Término Municipal de Guadalcazar.

- Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Declaración de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación de Construcciones e Instalaciones en el Término Municipal de Guadalcazar.

**“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUADALCÁZAR**

**PREÁMBULO:**

La regulación de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación ha sido una creación jurisprudencial del Tribunal Supremo, necesaria para determinar el régimen jurídico de las obras, construcciones y edificaciones que se realizan al margen de la ordenación urbanística y sobre las que la Administración no puede actuar para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin suponer en ningún caso la legalización o la incorporación de la edificación al proceso urbanístico.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 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, en sucesivas redacciones, han abordado la aplicación del régimen asimilado al de fue-

ra de ordenación.

El reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación en las distintas clases de suelo puede constituir una solución al servicio de la protección del medio ambiente y de la seguridad de las personas, en el sentido de que la Administración municipal, a través del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, minimizaría los riesgos que comportan las construcciones o edificaciones ilegales sobre el medio ambiente o la seguridad de las personas, al realizar la Administración actuaciones tendentes a comprobar que tales edificaciones, construcciones o instalaciones realizadas al margen de la ordenación urbanística reúnen unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad y cumplen con los aspectos o requisitos básicos de la normativa de edificación.

La presente Ordenanza Fiscal se elabora en relación a la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones en el término municipal de Guadalcazar. Asimismo, se debe atender a lo dispuesto en el artículo 9.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a cuyo tenor “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.” Por todo ello, queda justificado la adecuación de la presente Ordenanza a los principios de buena regulación previstos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuantificados y valorados los gastos e ingresos públicos en el informe técnico-económico previo, y supeditándose al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y de sostenibilidad financiera, garantizándose la transparencia mediante los sucesivos trámites de información pública y audiencia, así como la eficiencia mediante una tramitación sencilla y proporcionada que incluye la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir.

**Artículo 1.º Fundamento y naturaleza**

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la “Tasa por declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones en el término municipal de Guadalcazar”, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo.

**Artículo 2.º Hecho imponible**

Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal, técnica y administrativa tendente a verificar si los actos de uso del suelo y en particular los de construcción, edificación e instalaciones, ejecutados sin la preceptiva licencia municipal o contraviniendo la misma, cumplen los requisitos necesarios para su declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

**Artículo 3.º Sujeto pasivo**

1. Son sujetos pasivos de esta Tasa en concepto de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere los artículos 35 y 36 de la Ley 58/2003, de 17 de diciem-

bre, General Tributaria, que siendo titulares de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo 1º, soliciten de la Administración Municipal resolución administrativa acreditativa por la que se declaren dichos inmuebles en la situación prevista en el artículo 2º de esta Ordenanza. Todo ello sin perjuicio de la tramitación de oficio.

2. Tendrán la condición de sustitutos del contribuyente, los previstos a tales efectos en la normativa vigente.

#### **Artículo 4.º Responsables**

1. Serán responsables solidarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 38.1, 39 y 42 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los supuestos y con el alcance señalado en el mismo.

2. Serán responsables subsidiarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas y jurídicas a que se refiere el artículo 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los supuestos y con el alcance señalado en el mismo.

#### **Artículo 5.º Cuota tributaria**

La cantidad a liquidar y exigir por esta tasa consistirá en la cantidad fija de 661,49 euros.

#### **Artículo 6.º Exenciones y bonificaciones**

No se concederá exención ni bonificación alguna en la exacción de la Tasa.

#### **Artículo 7.º Devengo**

1. Se devenga la Tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la correspondiente solicitud por parte del sujeto pasivo, que no se realizará o tramitará sin que se haya efectuado el pago correspondiente. Todo ello sin perjuicio de la tramitación de oficio.

2. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la resolución favorable o desfavorable del procedimiento, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante.

#### **Artículo 8.º Declaración**

Los titulares de los actos de uso del suelo, y en particular de las construcciones, edificaciones e instalaciones que estando interesados en la obtención de la resolución administrativa por la que se declare en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o cualquiera de las situaciones que se encuentren dentro del hecho imponible de la presente ordenanza, presentarán en el Registro General del Ayuntamiento la correspondiente solicitud, según modelo normalizado, acompañada de la documentación administrativa y técnica que a tal efecto se requiera en las ordenanzas municipales correspondientes, así como el correspondiente impreso de autoliquidación de la Tasa.

#### **Artículo 9.º Liquidación e ingreso**

1. Las tasas por expedición de la resolución administrativa por la que se declare en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación los actos de uso del suelo o cualquiera de las situaciones objeto de esta ordenanza, y en particular, las construcciones, edificaciones e instalaciones, se exigirán en régimen de autoliquidación. Todo ello sin perjuicio de la tramitación de oficio.

2. Los sujetos pasivos están obligados a practicar la autoliquidación en los impresos habilitados por la Administración municipal y realizar su ingreso en cualquier entidad bancaria autorizada, lo que deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

3. El pago de la autoliquidación, presentada por el interesado o de la liquidación notificada por la Administración municipal tendrá

carácter provisional y será a cuenta de la liquidación definitiva que proceda.

4. La Administración municipal, a través de la unidad administrativa tramitadora, una vez realizadas las actuaciones motivadas por los servicios urbanísticos prestados, tras la comprobación de estos y de las autoliquidaciones presentadas, practicará las correspondientes liquidaciones definitivas, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole en su caso, la cantidad que resulte.

#### **Artículo 10.º Infracciones y sanciones**

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

#### **Disposición Final**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa”.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUADALCÁZAR

#### **PREÁMBULO:**

La regulación de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación ha sido una creación jurisprudencial del Tribunal Supremo, necesaria para determinar el régimen jurídico de las obras, construcciones y edificaciones que se realizan al margen de la ordenación urbanística y sobre las que la Administración no puede actuar para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin suponer en ningún caso la legalización o la incorporación de la edificación al proceso urbanístico.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y 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, en sucesivas redacciones, han abordado la aplicación del régimen asimilado al de fuera de ordenación.

El reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación en las distintas clases de suelo puede constituir una solución al servicio de la protección del medio ambiente y de la seguridad de las personas, en el sentido de que la Administración municipal, a través del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, minimizaría los riesgos que comportan las construcciones o edificaciones ilegales sobre el medio ambiente o la seguridad de las personas, al realizar la Administración actuaciones tendentes a comprobar que tales edificaciones, construcciones o instalaciones realizadas al margen de la ordenación urbanística reúnen unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad y cumplen con los aspectos o requisitos básicos de la normativa de edificación.

Por todo ello, queda justificado la adecuación de la presente Ordenanza a los principios de buena regulación previstos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, garantizándose la transparencia mediante los sucesivos trámites de información pública y audiencia, así como la eficiencia mediante una tramitación proporcionada al fin de la norma, que incluye la regulación que se entiende imprescindible para atender las necesidades a cubrir, considerando Normas Directoras, Condiciones mínimas e Instrucciones emanadas de la Junta de Andalucía, de forma coherente

con la normativa vigente en la materia.

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha declaración actúa frente a actos del uso del suelo en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero) de seis años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.

#### **Artículo 2. Inicio del procedimiento**

1. El procedimiento para el reconocimiento se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, junto con fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso), acompañada de justificación del pago de la tasa correspondiente y la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

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 o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, mediante la aportación de:

a. Nota del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza, expedida con periodo perentorio de tres meses -equivalentes a treinta días (plazo máximo de práctica del asiento de presentación) más sesenta días (plazo para la no inscripción ni anotación desde la extensión del asiento de presentación (artículo 17 L.H. y artículos 97, 429, 432 R.H.)- o, en su defecto, copia del título de propiedad del inmueble.

b. Certificación catastral descriptiva-gráfica con representación geo-referenciada. En defecto de nota del Registro de la Propiedad o título de propiedad, mediante Certificación catastral descriptiva-gráfica con representación geo-referenciada.

b) Fecha de terminación de la construcción, edificación o instalación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en la legislación de suelo (artículo 28.4 TRLS aprobado por 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) de acuerdo con el artículo 8.1 del Decreto 2/2012 y el artículo 40 RDU que señala que se entenderá completamente terminada la obra cuando esté ultimada y dispuesta para servir al fin previsto (alternativamente):

a. Certificación expedida por técnico competente de la antigüedad de la edificación con aportación de la serie ortofotográfica de la parcela, documentación que será objeto de comprobación por el servicio municipal correspondiente.

b. Acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

c) Aptitud de la construcción, edificación o instalación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

d) Acreditación de no encontrarse la construcción, edificación o instalación en terrenos con riesgo de erosión, inundación, desplazamiento, corrimientos u otros riesgos naturales, mediante Certificación emitida por técnico competente.

e) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotarla 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, conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación y en la presente Ordenanza.

f) En caso de edificaciones en parcelaciones en suelo no urbanizable:

Documentación relativa a la justificación de la parcela que se asocia a la edificación que deberá resultar de las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada. En caso de inexistencia o conflicto en la determinación de las lindes existentes, coincidentes, con carácter general, con las huellas naturales del terreno, se podrán tomar como tales las que coincidan con la proyección horizontal de la edificación.

g) Documento descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, compuesto por los siguientes apartados:

1. Memoria.

a. Información sobre parámetros del planeamiento urbanístico de aplicación que se incumplen a los efectos de valorar la mayor o menor incompatibilidad con el planeamiento vigente.

b. Características constructivas de la edificación, las instalaciones y su estado de conservación.

c. Análisis del impacto de la construcción, edificación o instalación sobre el medio ambiente y el paisaje.

d. Si a la vista del apartado b se considerasen necesarias e indispensables obras para dotarla de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del uso al que se destinan, se realizará una propuesta garantizando una solución autónoma, sostenible y conforme a la normativa sectorial de aplicación.

Excepcionalmente, con los requisitos y limitaciones del artículo 8, apartados 4 y 5, del Decreto 2/2012 podrá proponerse como solución a los servicios básicos la conexión a las redes de infraestructuras existentes.

e. Si a la vista del apartado b anterior fueran necesarias obras de reparación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad se realizará una propuesta, que en ningún caso suponga obras de consolidación o mejora de la edificación existente y prescrita, que de acuerdo con el art 11.6 del Decreto 2/2012, deberán ser objeto de orden de ejecución municipal, cuando así lo exijan razones de interés general.

f. Si a la vista del apartado c anterior fueran necesarias obras de adecuación para corregir el impacto ambiental o paisajístico, se realizará una propuesta de medidas correctoras, que de acuerdo con el artículo 11.6 del Decreto 2/2012, deberán ser objeto de orden de ejecución municipal, cuando así lo exijan razones de interés general.

2 Documentación Gráfica.

a. Plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1/2.000.

b. Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela y plano de parcela inherente a la edificación, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela (registral y, en su defecto, catastral), que coincidirá con las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada y será concordante con los criterios de edificaciones en parcelaciones en suelo no urbanizable.

c. Plano de situación y emplazamiento de la construcción, edificación o instalación en la parcela en el que se incluya referencia

expresa al planeamiento urbanístico de aplicación.

d. Plano de parcela, acotado y superficiario a escala mínima 1/500, con la ubicación en ella de la construcción, edificación o instalación.

e. Plano acotado de la edificación a escala 1/100, por cada planta del edificio y/o instalación.

f. Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.

g. Fotografía de cada una de las fachadas y cubiertas de la edificación.

h) Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos, conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

### Artículo 3. 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 técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos, pudiendo en todo caso el Ayuntamiento requerir del interesado la ejecución de determinadas obras y/o la presentación de los siguientes proyectos técnicos y documentación complementaria:

1. Obras de Servicios Básicos (Requerimiento del artículo 11.5 del Decreto 2/2012).

a. En el caso de que fueran necesarias e indispensables obras para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del uso al que se destinan, el Ayuntamiento requerirá al interesado la realización de las mismas en plazo concreto, previa presentación en plazo determinado de un proyecto técnico de ejecución.

El proyecto deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas, debiendo contener el presupuesto de ejecución material de las mismas. De forma previa a la autorización de las obras contenidas en el proyecto deberán tramitarse las autorizaciones y permisos que correspondan conforme a la legislación sectorial correspondiente.

b. 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 para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos y el menor impacto ambiental. En este caso se exigirá, además del proyecto técnico, 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, conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certificación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

d. Para autorizarse, excepcionalmente, la acometida a servi-

cios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora ya existentes, deberá acreditarse, de conformidad con el artículo 8.5. del Decreto 2/2012:

- Que éstos estén accesibles, acreditación por la Compañía Suministradora.

- La viabilidad de la acometida, acreditación por la Compañía Suministradora.

- Que no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones, acreditación por el Ayuntamiento.

Autorizado lo anterior, el Ayuntamiento, en el supuesto de que fuere estrictamente necesario, requerirá la realización de las obras e instalaciones estrictamente indispensables, con el menor impacto ambiental, que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos con la documentación indicada en el apartado a anterior. En el caso de soluciones coordinadas se exigirá un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público suscrita por los titulares de las edificaciones que cumpla los requisitos para el reconocimiento.

2. Medidas correctoras medioambientales y paisajísticas.

a. Cuando sean necesarias medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las mismas, conforme a los artículos 15.4 y 16 del TRLS, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, la Disp. Adic. 15 de la Ley 7/2002 (introducida por la Ley 6/2012) y el artículo 11.6 del Decreto 2/2012.

b. La orden de ejecución contendrá una descripción de las obras necesarias y requerirá al interesado la presentación de un proyecto técnico o memoria que deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas. En general, deberá contener las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad y salud públicas; así como prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certificación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

d. 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.

3. Obras de seguridad, habitabilidad y salubridad.

a. Cuando sean necesarias obras de seguridad, habitabilidad y salubridad, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las mismas, conforme al artículo 11. 6 del Decreto 2/2012.

b. La orden de ejecución contendrá una descripción de las obras necesarias y requerirá al interesado la presentación de un proyecto técnico o memoria que deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certificación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1.000/2010, de

5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

d. 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.

#### 4. Documentación para vertidos y residuos.

En el caso que fuese necesario adoptar medidas para el tratamiento de vertidos y residuos, el Ayuntamiento podrá requerir del interesado:

a. 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 a las ordenanzas municipales en la 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, que 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 aisladas.

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

c. 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 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.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos, así como el cumplimiento de la presente Ordenanza:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones establecidas.

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. 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, 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.

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

#### Artículo 4. 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.

a.2. 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

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

#### Artículo 5. Reconocimiento de la aptitud de la edificación

1. Con carácter general, las construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de esta Ordenanza 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 6. Condiciones mínimas de seguridad**

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 que puedan:

c.1) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes.

c.2) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c.3) 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.4) Provocar la contaminación del aire.

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.

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 7. Condiciones mínimas 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 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).

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 justificarse 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 8. Condiciones mínimas 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.

#### **Artículo 9. Condiciones mínimas en general**

1. 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.

2. Se considerará 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.

3. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de 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.

#### **Artículo 10. Especificaciones de condiciones de estanqueidad**

1. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

2. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

#### **Artículo 11. Especificaciones de condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad**

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberían contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deben 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. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

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.

e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

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 deberían ser como mínimo de 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

#### **Artículo 12. Resolución del procedimiento**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación tendrá lugar con carácter posterior al trámite de audiencia al interesado, y deberá consignar ex-

presamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se establece por la normativa aplicable, identificando en su caso el número de finca registral y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su caso, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) 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. En su caso, incluirá el reconocimiento de que se han realizado las obras que han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, o necesarias para evitar impacto negativo paisajístico en el entorno.

c) 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.

d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

e) Identificación o razón social del promotor.

f) Técnico autor de la documentación técnica.

g) Clasificación y calificación urbanística del suelo.

h) Presupuesto de ejecución material.

i) La fecha de terminación de la edificación.

2. 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 de este Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras necesarias.

3. 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.

4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

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

#### **Artículo 13. Competencia**

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde a la Alcaldía, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

#### **Disposición Final**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo

vigente hasta su modificación o derogación expresa”.

---