

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

Núm. 1.714/2018

El Pleno de la Corporación Municipal con fecha 22 de febrero de 2018 adoptó el siguiente acuerdo:

6. PROPUESTA APROBACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BAENA. Conoce la corporación propuesta del siguiente tenor literal:

"En relación con el expediente con referencia y solicitado por la Alcaldía Informe Jurídico, con arreglo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y, en su caso, lo dispuesto en el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, se emite el presente Informe sustentado sobre los siguientes puntos:

-I-

ANTECEDENTES

Uno. Consta en dicho procedimiento el documento de ordenanza comprensivo del siguiente contenido:

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

CAPÍTULO I. EDIFICACIONES CONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE.

Artículo 2. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Artículo 3. Procedimiento para el reconocimiento de situación de edificaciones conformes a la ordenación territorial y urbanística vigente.

CAPÍTULO II. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN LEGAL FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 4. Edificaciones en situación legal fuera de ordenación.

Artículo 5. Procedimiento para el reconocimiento de situación legal fuera de ordenación.

CAPÍTULO III. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 6. Edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 7. Procedimiento para el reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 8. Inicio del procedimiento: solicitud y documentación.

Artículo 9. Tramitación del procedimiento.

Artículo 10. Resolución del procedimiento.

Artículo 11. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 12. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 13. Obligaciones de los titulares de las edificaciones.

Artículo 14. Obligaciones de las empresas suministradoras.

Artículo 15. Tasas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16. Condiciones básicas.

Artículo 17. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las

edificaciones.

Artículo 18. Sobre el impacto generado por las edificaciones.

Artículo 19. Condiciones de seguridad.

Artículo 20. Condiciones mínimas de salubridad.

Artículo 21. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

Artículo 22. Otras edificaciones existentes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL: FORMACIÓN DE CENSO

DISPOSICIÓN FINAL: ENTRADA EN VIGOR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el suelo no urbanizable que, junto con el planeamiento, tiene como objetivo promover el uso racional y sostenible del mismo, acorde con su naturaleza y con respecto a los recursos naturales, protegiendo el medio ambiente al objeto de garantizar la salvaguarda de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

Sin embargo, debemos partir de una realidad que, aunque no deseada, constata la existencia de edificaciones en el territorio del municipio de Baena que contravienen la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales, dado el tiempo transcurrido desde su terminación, no procede la adopción de medidas de restitución de la legalidad urbanística (artículo 185.1 de la LOUA).

En fecha 16 de marzo de 2010 se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y la proliferación de nuevas construcciones con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística.

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 entró en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012). Este Decreto diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones en esta clase de suelo tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística.

Para la identificación de las diferentes situaciones se redacta el Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en Suelo No Urbanizable en el municipio de Baena aprobado en el Pleno de la corporación municipal con fecha 7 de septiembre 2017 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba el 18 de octubre de 2017.

En el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se clasifican las edificaciones aisladas según su situación jurídica y se regula su régimen urbanístico en función de dicha situación, según sean o no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente. Entre las edificaciones disconformes con esta ordenación, el Decreto distingue diferentes situaciones, entre las que se encuentra las edificaciones que se construyeron al margen de la legalidad. Para esta últimas la Ley establece la necesidad de restituir la realidad física alterada, siempre que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Si este plazo ha transcurrido, estas edificaciones quedan en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto por la Disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y desarrollado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

El régimen establecido por el Decreto para la situación de asi-

milado al régimen de fuera de ordenación, se caracteriza por dos notas fundamentales. En primer lugar, las edificaciones siguen manteniendo su situación jurídica de ilegalidad y, en consecuencia, su reconocimiento o tolerancia por la Administración lo será sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular. En segundo lugar, el régimen al que están sometidas estas edificaciones es similar, aunque con mayores restricciones, al previsto para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, limitándose las obras autorizables a las exigidas para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble y, en lo que respecta a los servicios básicos, se establece que éstos se presten de forma autónoma, siempre que no se induzca a la formación de un núcleo de población.

La Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, incorpora medidas urgentes en relación con las edificaciones de uso residencial construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, en las que destaca la nueva redacción dada al artículo 185.2, permitiendo que a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable les sean de aplicación el plazo establecido en el apartado primero del propio precepto, y por otro lado, la incorporación de una nueva Disposición Adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por la que se complementa el régimen jurídico aplicable al reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal establecida en el artículo 185.1 de la LOUA en las que establece que la resolución administrativa por la que se declare tal situación, surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 14 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, lo que sin duda, representa una novedad trascendental en materia de segregaciones.

Por otro lado La Disposición Final Cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, prevé la aprobación de una instrucción para aclarar cuál es la documentación técnica que se considera necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

Sin perjuicio de lo que, en el marco de sus competencias, los distintos Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía pudieran regular mediante ordenanzas propias, esta Instrucción establece criterios que pudieran servir de orientación a los distintos servicios municipales sobre la documentación técnica para la tramitación y resolución de los expedientes de reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación.

Esta Instrucción que se recoge en esta Ordenanza contiene, en consecuencia, con lo señalado anteriormente, los criterios indicados sobre la DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN. Se acompaña un CATÁLOGO ORIENTATIVO DE MEDIDAS CORRECTORAS, COMPLEMENTARIAS Y/O COMPENSATORIAS MEDIOAMBIENTALES.

En este marco normativo y con la finalidad de facilitar los procedimientos de regularización se ha elaborado la presente Ordenanza, recogiendo los criterios para la tramitación y resolución de los expedientes de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto establecer la documentación necesaria que debe acompañar a las solicitudes de inicio de procedimiento para el reconocimiento del régimen urbanístico en el que se encuentren las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, definidas en la Sección 2ª del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO I

Edificaciones conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística Vigente

Artículo 2. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, diferenciando las edificaciones construidas con licencia urbanística y las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en su actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Estas deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos.

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la 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 esta ordenación.

Artículo 3. Procedimiento para el reconocimiento de situación de edificaciones conformes a la ordenación territorial y urbanística vigente

1. El procedimiento para el reconocimiento de situación de la edificación conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, podrá iniciarse de oficio o mediante la presentación de solicitud suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento. Junto con la solicitud deberá presentarse un único documento suscrito por técnico competente que según la casuística pueden ser:

-Edificaciones con licencia urbanística:

Obras terminadas con dirección facultativa – Certificado Final

de Obra.

Obras terminadas en otro caso – Certificado Descriptivo y Gráfico.

-Edificaciones Asimiladas a con licencia urbanística (Anteriores a Ley 19/1975) – Certificado Descriptivo y Gráfico.

-Edificaciones sin licencia urbanística o sin ajustarse a ella – Expediente de Legalización.

2. El Certificado Descriptivo y Gráfico (artículo 13.1.d RDU) constará al menos de la siguiente documentación:

A. DOCUMENTACIÓN BÁSICA:

1. Solicitud de Licencia de Ocupación o Utilización adjuntando Certificado Descriptivo y Gráfico y documentación debidamente cumplimentada.

2. Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).

3. 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 ambos documentos:

a) Nota del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, expedida con período 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 (artículos 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 georreferenciada.

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

4. Fecha de terminación de la edificación, 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 este 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.

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.

5. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación emitida por técnico competente que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Regulado en el Capítulo IV - Condiciones Mínimas de las Edificaciones de esta ordenanza.

6. Documento descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, compuesto por los siguientes apartados:

-6.1 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 edificación sobre el medio ambiente y el paisaje.

d. Si a la vista del apartado b se considerasen necesarias e indispensables obras para dotar a la edificación 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.

-6.2 Documentación Gráfica.

a. Plano de situación sobre cartografía oficial a escala mínima 1/5.000.

b. Plano de situación y emplazamiento de la edificación en la parcela en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación y nº de parcela catastral con indicación de polígono y parcela.

c. Plano de parcela, acotado y superficiado a una escala adecuada.

d. Plano acotado de la edificación a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación.

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

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

CAPÍTULO II

Edificaciones en situación legal fuera de Ordenación

Artículo 4. Edificaciones en situación legal fuera de ordenación

1. Las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en su actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Estas deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos.

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

4. 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.

Artículo 5. Procedimiento para el reconocimiento de situación legal fuera de ordenación

1. El procedimiento para el reconocimiento legal fuera de ordenación de las edificaciones al que les sea aplicable, podrá iniciarse de oficio o mediante la presentación de solicitud suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento. Junto con la solicitud deberá presentarse un único documento suscrito por técnico competente - de un Certificado Descriptivo y Gráfico descrito en el artículo 3.2. de esta Ordenanza.

CAPÍTULO III

Edificaciones en situación asimilado a fuera de ordenación

Artículo 6. Edificaciones en situación de asimilado de fuera de ordenación

1. Las edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiese agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. 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, conforme a lo establecido en este Decreto.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en las edificaciones 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. 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.

5. 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 suministra-

dora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

7. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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.

Artículo 7. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones al que les sea aplicable, podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de la solicitud suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento.

Artículo 8. Inicio del procedimiento: solicitud y documentación

El inicio del procedimiento se regula por la Instrucción de desarrollo de la Disposición final cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, relativa a Instrucciones y documentación técnica exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN.

Los aspectos que deben acreditarse en el procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se establecen en los artículos 10 y ss del Decreto 2/2012.

A. DOCUMENTACIÓN BÁSICA:

1. Solicitud de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

2. Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).

3. 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 ambos documentos:

a) Nota del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, expedida con período 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 (artículos 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 georreferenciada.

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

4. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en la legislación de suelo (artículo 28.4 TRLS aprobado por Real De-

creto 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 este 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.

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.

5. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación emitida por técnico competente que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Regulado en el Capítulo III - Condiciones Mínimas de las Edificaciones de esta ordenanza.

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

7. 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.

8. Documento descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, compuesto por los siguientes apartados:

-8.1 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 edificación sobre el medio ambiente y el paisaje.

d. Si a la vista del apartado b se considerasen necesarias e indispensables obras para dotar a la edificación 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 artículo 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 de la edificación, 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.

-8.2 Documentación Gráfica.

a. Plano de situación sobre cartografía oficial a escala mínima 1/5.000.

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 del punto 7.

c. Plano de situación y emplazamiento de la edificación en la parcela en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación.

d. Plano de parcela, acotado y superficiado a escala mínima 1/500.

e. Plano acotado de la edificación a escala mínima 1/200, 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.

B. PROYECTOS TÉCNICOS Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Durante la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vista de la Documentación Básica anterior, y de los informes municipales y sectoriales emitidos, se podrá requerir del interesado la ejecución de determinadas obras y/o la presentación de los siguientes proyectos técnicos y documentación complementaria.

B1. Obras de Servicios Básicos (Requerimiento del artículo 11.5 del Decreto 2/2012)

a. En el caso de que fueran necesarias e indispensables, conforme a lo dispuesto en el punto 8.1 d anterior, obras para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del uso al que se destinan, el Ayuntamiento conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012, 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.

-Se deberá justificar que no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Autorizado lo anterior, en el supuesto de que fuere estrictamente necesario, se requerirá, conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012, 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 anterior. En el caso de soluciones coordinadas se exigirá un acta de compromisos ante este Ayuntamiento o formalizada en documento público suscrita por los titulares de las edificaciones que cumpla los requisitos para el reconocimiento.

B2. Medidas correctoras medioambientales y paisajísticas.

a. Cuando sean necesarias medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, se 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 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. 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 este 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. 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.

B3. 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 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.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por este Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certifi-

cación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, 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 soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental.

B4. Documentación para vertidos y residuos.

En el caso que durante la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vista de la Documentación Básica anterior, y de los informes municipales y sectoriales emitidos, fuese necesario adoptar medidas para el tratamiento de vertidos y residuos, se 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, caso de que estén aprobadas y en vigor, a las ordenanzas municipales en lo que se refiere a esta materia. Así como al artículo 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-terrestre de Andalucía, recoge las exigencias técnicas para la autorización municipal de vertido a fosas sépticas, depósitos estancos y redes de saneamiento municipales, en los casos de edificaciones 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 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 1000/2010, 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.

B5. Medias correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales.

Como medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias, se podrá exigir, entre otras, al interesado en la obtención de del reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación:

1. Restauración de las escorrentías que se hayan visto modificadas por explanaciones, construcciones o accesos.

2. Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de existir estos cerramientos metálicos se deberán adecuar con pantallas vegetales. En cualquier caso los cerramientos perimetrales existentes deberán permitir el paso de fauna cumpliendo lo establecido en el artículo 11.2.2. del PGOU de Baena, siendo estos cerramientos las vallas de tipo cinegético (altura menos de 210 centí-

metros y elevadas con respecto a la cota de suelo al menos 15cm), no estando permitidas las vallas de simple torsión para vallados de parcelas.

3. Medidas de corrección de la contaminación lumínica respecto al alumbrado exterior a las edificaciones:

-No se permitirá rótulos luminosos ni ningún tipo de luminaria con fines ornamentales, publicitarios, recreativos, culturales o similares.

-Sólo se permitirá iluminar la superficie exterior cuyo alumbrado sea estrictamente imprescindible por cuestiones de seguridad y funcionalidad.

Artículo 9. Tramitación 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 en el artículo 6, apartados 1 y 2 de esta ordenanza.

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

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

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el Capítulo IV. Condiciones mínimas de las edificaciones.

c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 6, apartados 4 y 5 de esta ordenanza.

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 en apartado 8.1.d) del artículo 8, en el apartado A) Documentación básica, 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.

6. 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. 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 10. 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:

a. Identificación o razón social del promotor.

b. Técnico autor de la documentación técnica.

c. Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

d. Presupuesto de ejecución material.

e. La fecha de terminación de la edificación.

f. 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 cartografía oficial georreferenciada.

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

h. 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.

i. 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 de 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 RDU.

j. Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el artículo 6.3 de esta ordenanza (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.

k. 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.

l. 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 11. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado a 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 o 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 RDU.

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 12. De la inscripción en el Registro de la Propiedad

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa por la que se declare la situación de 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 que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma conforme a lo dispuesto en el artículos 28 y 53 del RDU y concordantes de aplicación.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la Inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación.

Artículo 13. 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 14. Obligaciones de las empresas suministradoras

Las 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.

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 15. Tasas

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.

CAPÍTULO IV

Condiciones Mínimas de las Edificaciones

Artículo 16. Condiciones básicas

Las edificaciones terminadas deberán de cumplir las condiciones básicas siguientes:

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.

Artículo 17. 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 sectorial 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 18. 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 la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

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

Artículo 19. 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 20. Condiciones mínimas de salubridad

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y

humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter 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.

4. 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 21. 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 m², 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 dependencias que den a ellos.

f. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar las inscripciones 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 de descanso.

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

h. Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes ins-

talaciones 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 apartados sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

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 22. 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-familiar".

DISPOSICIÓN ADICIONAL: FORMACIÓN DE CENSO

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

DISPOSICIÓN FINAL: ENTRADA EN VIGOR

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2)."

Dos. Esta Ordenanza viene a complementar el Avance de Planamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del habitat rural diseminado existente en suelo no urbanizable y que fue aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación Municipal el día 26 de enero de 2017 y definitivamente el 7 de septiembre de 2017.

Tres. En el presente expediente consta Informe del Arquitecto Municipal Don Manuel Albendin Castro, de fecha 11-12-17.

-II-

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La Instrucción de desarrollo de la Disposición final cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, relativa a Instrucciones y documentación técnica exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación, determina la necesidad de contar con una ordenanza específica dado que el avance que recogía los asentamientos urbanísticos en el término municipal de Baena fue aprobado recientemente, como ya hemos indicado, por el pleno municipal el 7/9/2017 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 18/10/2017.

II. El artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local reconoce competencias a los Municipios en materia de ordenación urbanística, entre otras, habiéndose recogido igualmente como competencia propia en el artículo 92.2.a) de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en los términos que determinen las leyes.

III. Considerando que, con carácter general, las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través, entre otros, de Ordenanzas, según determina el artículo 84.1.a) de la Ley 7/85 de 2 de abril (LRBRL), redactado por el número dos de artículo 1 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acce-

so a las actividades de servicios y su ejercicio. Igualmente, a nivel básico, en su calidad de Administración Pública territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, los Municipios, entre otras, ostentan la potestad reglamentaria, en ejercicio de lo previsto en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

IV. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, (LBRL), por remisión del artículo 25 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, complementado por los artículos 55 a 59 del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril (TRDLRL), la aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

1º) Dictamen del Documento de Ordenanza por la Comisión Informativa correspondiente.

2º) Aprobación Inicial por acuerdo del Pleno municipal (mayoría simple).

3º) Sometimiento del expediente a información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

4º). Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y Aprobación Definitiva por el Pleno municipal (mayoría simple).

En el caso de que no se hubiere presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

5º). Publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985. IV.

Es por todo lo anterior que el Técnico que suscribe estima ajus-

tado a la normativa de aplicación el expediente incoado, desde el punto de vista jurídico, y en consecuencia eleva al Pleno de la Corporación propuesta de resolución para adopción, en su caso, de los siguientes:

ACUERDOS

Primero. Aprobar Inicialmente la Ordenanza Municipal reguladora de las Edificaciones aisladas existentes en el Suelo no Urbanizable del Termino Municipal de Baena, según documento anexo diligenciado por la Secretaría General del Ayuntamiento.

Segundo. Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias mediante publicación en el boletín oficial de la provincia, en el tablón de anuncios y web municipal.

Tercero. En el caso de que no se hubiere presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo de aprobación de la ordenanza municipal y deberá procederse a la publicación de la ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985."

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo, tras el turno de intervenciones, se somete a votación siendo aprobada por unanimidad."

Lo que se hace público conforme a lo previsto en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Baena, 18 de mayo de 2018. Firmado electrónicamente por el Delegado de Urbanismo, Francisco Posadas Garrido Flores.