

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de El Carpio

Núm. 3.533/2018

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo para el reconocimiento de la situación jurídica de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de El Carpio y de las normas mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad de 26 de marzo de 2018 del Ayuntamiento de El Carpio, cuyo texto íntegro se hace público en el Boletín Oficial de la Provincia, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

El texto íntegro de la Ordenanza aprobada es el siguiente:

**ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CARPIO Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD**

#### ÍNDICE

#### TÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

#### TÍTULO II. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Artículo 3. Inicio del procedimiento

Artículo 4. Tramitación del procedimiento

Artículo 5. Documentación exigible a edificaciones anteriores a la Ley 19/1975

Artículo 6. Resolución del procedimiento

Artículo 7. Plazos para resolver

Artículo 8. De la inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 9. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios básicos

Artículo 10. Procedimientos iniciados de oficio

Artículo 11. Tasas

Artículo 12. Actualización catastral

Artículo 13. Formación de censo

#### TÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD

Artículo 14. Condiciones básicas

Artículo 15. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

Artículo 16. Sobre el impacto generado por las edificaciones

Artículo 17. Condiciones de seguridad

Artículo 18. Condiciones mínimas de salubridad

Artículo 19. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

Artículo 20. Régimen Jurídico

**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

#### TÍTULO I

#### OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

##### Artículo 1. Objeto

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular los procedimientos administrativos que se tramiten en orden al reco-

nocimiento de la situación jurídica de las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de El Carpio, previstos en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

##### Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación a los siguientes actos:

1. Los actos de uso del suelo y, en particular, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restablecimiento de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185,1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás supuestos del artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Edificaciones aisladas, situadas en suelo no urbanizable, construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el Municipio, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido y que el artículo 3.1.B.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las clasifica en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

3. Edificaciones aisladas, situadas en suelo no urbanizable, construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en el Municipio, y respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial. Para estas edificaciones el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, determina la procedencia del reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

4. Las edificaciones aisladas, situadas en suelo no urbanizable, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urba-

nística para su ubicación en este tipo de suelo.

## TÍTULO II

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

#### Artículo 3. Inicio del procedimiento

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

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

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

a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral (tanto del terreno como del edificio si se encuentra de alta) y mediante cartografía georreferenciada.

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

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

d) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba relacionados en el artículo 28.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

e) Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás

información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

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

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

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

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

j) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible. No obstante y en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, este documento podrá acreditar la acometida de todos o algunos de los servicios básicos a través de redes de compañías distribuidoras, en cuyo caso se deberá justificar que dichos servicios son accesibles y acompañar informe de la compañía suministradora que acredite la viabilidad de acometida y que no induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

k) Certificación emitida por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se acredite que la edificación para la que se solicita el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas por la normativa de aplicación y por el Título III de esta Ordenanza y es apta para el uso al que se destina.

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

#### Artículo 4. Tramitación del procedimiento

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

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

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

4. En primer lugar el expediente pasará a los Servicios Técnicos Municipales, a fin de que comprueben la idoneidad de la documentación aportada y su correlación con la realidad física, para lo cual podrán realizar visita de inspección, si se considera

oportuno, emitiendo un informe que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- Justificación de si la edificación obra o instalación se ajusta o no a la ordenación territorial y urbanística vigente en el Municipio.
- Si existen obras o edificaciones compatibles con la ordenación urbanística y para las que el Ayuntamiento deberá requerir su legalización.
- Concurrencia de los supuestos previstos en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y que determinan la no procedencia del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en relación con lo establecido en el artículo 183.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 6/2016, de 1 de agosto, sobre incorporación de medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que hace referencia en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

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

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

- Si el informe es favorable se concretarán las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como los servicios básicos que pueden prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

5. Seguidamente, el expediente pasará a los Servicios Jurídicos a fin de que emitan informe jurídico en el que se constate que no existe 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.

6. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación aportada por el interesado para dar cumplimiento al apartado j) del artículo 3.3 de esta Ordenanza, y en base a lo informado por los Servicios Técnicos Municipales, requerirá la 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, que podrá ser ampliado por causas justificadas.

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

7. Finalizadas las obras requeridas por el Ayuntamiento, el interesado acreditará su finalización mediante la presentación de certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Tras su presentación los Servicios Técnicos Municipales procederán a realizar las tareas de comprobación que se estimen necesarias y procederá a emitir nuevo y definitivo informe.

#### **Artículo 5. Documentación exigible a edificaciones anteriores a la Ley 19/1975**

La documentación que se debe presentar junto a las solicitudes de certificaciones administrativas contempladas en los artículos 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, referidas a edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, se establece a continuación.

1. Para solicitar la emisión de las certificaciones administrativas contempladas en los artículos 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, sobre las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 2.4. de esta Ordenanza), la persona interesada deberá aportar la información y documentación señalada en el artículo 3.3 de esta Ordenanza, con las siguientes adaptaciones:

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

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

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

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

2. Justificación de que la edificación no se encuentra en ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

#### **Artículo 6. Resolución del procedimiento**

1. Instruido el expediente, el Alcalde o el órgano en el que esté delegada la concesión de licencias, adoptará resolución que pondrá fin al procedimiento para cada una de las situaciones jurídico-urbanísticas que pudieran derivarse de la aplicación de los criterios recogidos en el Decreto 2/2012, con la caracterización que se recoge a continuación.

2. Si la edificación se encuentra conforme con la ordenación territorial y urbanística, la resolución municipal recogerá el carácter ordenado de la edificación y su compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística. En el caso de que se hayan realizado

obras se requerirá su legalización.

Cuando se trate de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se deberá dejar constancia, mediante certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

A los titulares de 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 párrafo anterior, se le instará a la solicitud de la licencia de ocupación o utilización, la cual se podrá conceder si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con esta ordenación.

Por tanto, la resolución del procedimiento para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral y cartografía oficial georreferenciada.

b) 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.

c) Certificación administrativa acreditativa de su adecuación con la ordenación territorial y urbanística vigente y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, en el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

d) Requerimiento de legalización, en el caso de que se hayan realizado obras sin licencia, instando a las personas titulares de las mismas a la solicitud de licencia con los requisitos y procedimientos que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de la construcción de la edificación, 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 del restablecimiento del orden jurídico infringido.

e) Requerimiento de solicitud de la licencia de ocupación o utilización a los titulares de las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia o con la certificación acreditativa de su adecuación con la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. Si la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, la resolución indicará que las edificaciones estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística. A su vez, se indicará que en este tipo de edificaciones 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. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de 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 solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

En el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se deberá dejar constancia, mediante certificación administrativa acreditativa, de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

A los titulares de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se les instará, en la resolución, a la solicitud de 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 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.

Por tanto, la resolución del procedimiento para edificaciones en situación legal de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral y cartografía oficial georreferenciada.

b) 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. Se indicará que en este tipo de edificaciones se podrán autorizar las obra 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. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de 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 la legislación específica o que representen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

c) Certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, en el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

d) Requerimiento, en su caso, de solicitud de la licencia de ocupación o utilización a los titulares de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

4. Si la edificación se encuentra en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral y cartografía oficial georreferenciada.

b) Acreditación de la fecha de terminación de la instalación,

construcción o edificación, y 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.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilado 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 la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo previsto en el artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

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

Obras autorizables: Una vez otorgado el reconocimiento de la situación, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Contratación de servicios por las compañías suministradoras: 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 sostenible y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de conformidad con el artículo 8.6 del Decreto 2/2012, 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. Esta resolución será exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

5. Si la edificación ha sido construida sin licencia o contraviniendo sus condiciones y no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, la resolución municipal será denegatoria del reconocimiento de situación jurídico-urbanística a la edificación objeto del procedimiento conforme al Decreto 2/2012. Se indicarán las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. Además, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

La resolución del procedimiento para las edificaciones que han sido construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones y sobre las que no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido deberá consignar expresamente los

siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, 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.

b) Indicación de las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada.

c) Advertencia de que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

#### **Artículo 7. Plazos para resolver**

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado en el plazo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento, siempre y cuando a la misma se acompañe la totalidad de la documentación requerida, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

#### **Artículo 8. De la inscripción en el Registro de la Propiedad**

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

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

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

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

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

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

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

En este procedimiento se dará audiencia al interesado conforme dispone la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 11. Tasas**

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de la correspondiente Tasa.

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

En todas las solicitudes de reconocimiento y certificaciones administrativas reconocidas en esta Ordenanza será obligatorio, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, que se aporte justificación de haber presentado la solicitud (modelo 902) y demás documentación complementaria para proceder al alta catastral de dicha construcción.

#### **Artículo 13. Formación de censo**

El Ayuntamiento procederá a la confección de un censo de las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable, construidas sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendientes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

### TÍTULO III

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

#### **Artículo 14. Condiciones básicas**

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

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

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

#### **Artículo 15. 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 es-

tablecido en la normativa de aplicación.

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

#### **Artículo 16. Sobre el impacto generado por las edificaciones**

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

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

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

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

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

e) Presentar un estado de acabado no acorde con el entorno.

#### **Artículo 17. Condiciones de seguridad**

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

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

c) 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.

d) 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 18. Condiciones mínimas de salubridad**

a) 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.

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

c) La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la nor-

mativa de aplicación.

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

#### **Artículo 19. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad**

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

1º. Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o du-

cha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

2º. 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 1º, en las cuestiones que le sean de aplicación.

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

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada últimamente por la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica el citado texto normativo para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable); en el 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; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; y en el resto de legislación aplicable.

#### **Disposición Final Única**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de dicha Ley.

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Carpio a 19 de octubre de 2018. Firmado electrónicamente: La Alcaldesa-Presidenta, Desirée Benavides Baena.