

**ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE EN SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES**

**ÍNDICE**

<b>Exposición de motivos</b> .....	2
<b>Capítulo Primero.-</b> Ámbito de Aplicación y Conceptos.....	3
Artículo 1. Objeto.....	3
Artículo 2. Ámbito de aplicación.....	3
Artículo 3. Conceptos.....	4
Artículo 4. Solicitud.....	5
<b>Capítulo Segundo.-</b> Procedimiento para la declaración del régimen de asimilado a fuera de ordenación.....	5
Artículo 5. Inicio del procedimiento.....	5
Artículo 6. Documentación.....	6
Artículo 7. Tramitación del procedimiento.....	7
Artículo 8. Competencia.....	7
Artículo 9. Plazos para resolver.....	8
Artículo 10. Contenido de la resolución.....	8
Artículo 11. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.....	8
Artículo 12. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.....	8
Artículo 13. Obras excepcionales.....	9
Artículo 14. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de Ordenación.....	9
Artículo 15. Prestación por equivalencia.....	9
Artículo 16. Formación de censo.....	9
<b>Capítulo Tercero.-</b> Establecimiento y acreditación de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.....	10
Artículo 17. Condiciones básicas.....	10
Artículo 18. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.....	11
Artículo 19. Sobre el impacto generado por las edificaciones.....	11
Artículo 20. Condiciones de seguridad.....	11
Artículo 21. Condiciones mínimas de salubridad.....	12
Artículo 22. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad....	12
<b>Disposición Adicional</b> .....	13
<b>Disposición Final</b> .....	13

## 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 respeto 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 Medina Sidonia 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.

En fecha 16 de marzo de 2010 se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010 con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza.

Una de las metas que desde hace algún tiempo se ha marcado el Ayuntamiento de Medina Sidonia ha sido el control de la legalidad de las edificaciones a fin de evitar un urbanismo incontrolado y alejado de la sostenibilidad y la racionalidad.

A tal efecto se han puesto en marcha los mecanismos necesarios para la detección de edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo las mismas con un doble objetivo: por un lado, evitar la proliferación de nuevas construcciones con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística y, por otro, encontrar una solución a una realidad que se ha consolidado con el paso del tiempo.

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la doctrina consolidada que tuvo su origen en la STS de 5 de diciembre de 1987.

Junto con lo anterior, en BOJA de 30 enero de 2012, se ha publicado 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 de la Comunidad autónoma de Andalucía, que viene a regular y clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido se desarrolla y complementa 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 este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, interesando en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

Se ha optado por la herramienta de la Ordenanza Municipal como instrumento normativo independiente del PGOU, no solo por razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento que regula esta cuestión en Medina, todo ello en el marco normativo que representan el

mencionado Decreto 2/2012 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino antes de ello y fundamentalmente – la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública – porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto presta cobertura a lo regulado en dichos textos normativos.

El Ayuntamiento de Medina Sidonia, en consonancia con estos principios y al amparo de lo dispuesto por la normativa antes mencionada, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que, aún naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración de este orden jurídico infringido. En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas edificaciones, en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable, a las que transcurrido el plazo previsto en el art. 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no se hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción.

## **CAPÍTULO PRIMERO.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONCEPTOS**

### **Artículo 1. Objeto**

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicha declaración actúa frente a actos del uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (redacción dada por la Ley 2/2012 de 30 de enero) de seis años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.

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

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo, cualquiera que sea la clasificación del mismo, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido por el transcurso del plazo de seis años desde su finalización total.

No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. 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.
- b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentre dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial; así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

d) Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.

e) Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 185.2.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) 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 salvo lo previsto en el artículo 3.2. del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

g) Para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, 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.

h) Que las obras, edificaciones o instalaciones afecten a:

- Bienes o espacios catalogados.

- Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

### **Artículo 3. Conceptos**

A efectos de la presente ordenanza y para la aplicación de la misma, se concretan los siguientes conceptos:

a) Parcelación urbanística:

-En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

-En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) Actos reveladores de una posible parcelación urbanística:

-Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción,

participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

c) Edificación:

-Todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

#### **Artículo 4. Solicitud**

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el Artículo 2, podrán solicitar del Ayuntamiento de Medina Sidonia la adopción de resolución administrativa por la que se declare dichas obras, construcciones o instalaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

### **CAPÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DEL RÉGIMEN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN**

#### **Artículo 5. Inicio del procedimiento**

El procedimiento para la obtención de resolución que declara el régimen de asimilado a fuera de ordenación podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte. Los propietarios de los actos de uso del suelo podrán solicitar del Ayuntamiento de Medina Sidonia la adopción de una resolución administrativa por la que se declare dichas obras, instalaciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por el ayuntamiento que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 2/2012, de 10 de enero, hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados por el Avance de planeamiento establecido en el artículo 4.2 le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas, con excepción a la acometida a los servicios urbanísticos básicos, que no se contempla.

## Artículo 6. Documentación

1. La documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo no urbanizable acreditará el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en las presentes Ordenanzas.

2. La documentación se deberá presentar bajo un único documento visado firmado por técnico competente denominado “Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación” que incluya los siguientes contenidos y estructura:

### 1 Información previa

1.1 Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF ó CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2 Título de propiedad, público o privado, de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación o, en su caso, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

1.3 Nota simple del Registro de la Propiedad y ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.

### 2. Datos contrastados de antigüedad del edificio

2.1 Documentos acreditativos de la antigüedad de la obra o instalación.

2.2 Declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

### 4. Informe facultativo

4.1 Plano georeferenciado de la parcela y edificaciones en coordenadas UTM y sistema de referencia ETRS89.

4.2 Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como de los distintos usos desarrollados.

4.3 Todas las plantas del edificio con cotas generales.

4.4 Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total.

4.5 Reportaje fotográfico descriptivo del exterior y el interior de la edificación.

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

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

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

4.9 Justificación del acceso a los servicios urbanísticos básicos.

4.10 En suelo no urbanizable, justificación del carácter autónomo de los servicios urbanísticos básicos. Excepcional y justificadamente, a los efectos de las determinaciones del art. 8.5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero en relación con la autorización de la acometida a servicios básicos, aquellas edificaciones que se ubiquen fuera de los ámbitos de asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado delimitados, serán susceptibles de obtener dicha autorización siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1. Estar completamente terminadas a la entrada en vigor de la presente Ordenanza y haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restitución de la legalidad.
2. No necesitar de la ejecución de ninguna ampliación o prolongación de la red pública del servicio que se trate existente a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

3. Obtener informe previo favorable de los servicios técnicos municipales, que valorará la no inducción a la implantación de nuevas edificaciones o núcleo de población y la no afección a cualquier otra cuestión de interés municipal.
4. En relación con la red de abastecimiento, deberá acreditarse técnicamente por los servicios municipales que las conexiones a la red pública no conllevarán pérdidas de agua, gastos excepcionales o cualquier otro perjuicio para la sostenibilidad de la red existente. En todo caso, la longitud de la línea de acometida no podrá ser superior a 100 metros.
5. Acreditación de la viabilidad de la acometida por parte de la compañía suministradora.

4.11 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 o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4.12 Valoración económica de la ejecución material de las obras o instalaciones.

4.13 Certificación técnica sobre si la edificación reúne las suficientes condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad, sostenibilidad y ornato público.

5. Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que se cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

#### **Artículo 7. Tramitación del procedimiento**

La tramitación del procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación requerirá informe técnico y jurídico, previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

El informe técnico municipal, previa comprobación de la idoneidad de la documentación aportada, se pronunciará sobre:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.
- La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

#### **Artículo 8. Competencia**

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

## **Artículo 9. Plazos para resolver**

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

## **Artículo 10. Contenido de la resolución**

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, así como, en su caso, las condiciones que se establezcan para la contratación de los servicios urbanísticos básicos, de acuerdo con lo establecido por el art. 175.3 LOUA.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

3. Será título bastante y suficiente para la inscripción registral la resolución administrativa que pone fin al procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

## **Artículo 11. De la inscripción en el Registro de la Propiedad**

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

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

## **Artículo 12. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación**

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.



### **Artículo 13. Obras excepcionales**

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

### **Artículo 14. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación**

Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la Inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin, el Ayuntamiento de Medina Sidonia aprobará un plan de inspección municipal de construcciones y edificaciones en el que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

### **Artículo 15. Prestación por equivalencia**

En situación idéntica al del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán las obras, construcciones e instalaciones sobre las que se hubiera establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **Artículo 16. Formación de censo**

El Ayuntamiento de Medina Sidonia elaborará un censo de aquellas obras, edificaciones e instalaciones respecto de las que se produzca resolución de declaración de asimilado a fuera de ordenación, ya se trate de edificaciones aisladas o de edificaciones insertas en asentamientos.

## **CAPÍTULO TERCERO.- ESTABLECIMIENTO Y ACREDITACIÓN DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD**

### **Artículo 17. Condiciones básicas**

- 1) Se exigirán a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, para la aplicación de los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y salubridad que se recogen en las presentes Ordenanzas.
- 2) Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:
  - a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
  - b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
  - c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
  - d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
  - e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.
- 3) La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a. El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
  - b. La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

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

### **Artículo 18. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones**

- 1) La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
- 2) La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

### **Artículo 19. Sobre el impacto generado por las edificaciones**

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

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

### **Artículo 20. 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 destine, 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 21. 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. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

- 3) La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.
- 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 22. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad**

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

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup> e incluir, como mínimo, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

- d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. 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 deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 metros de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 metros para el resto de dependencias.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m en las habitaciones destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
  - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
  - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Se consideran incluidas en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza y, por tanto, susceptibles de ser declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación, además de las que se ajusten a las determinaciones del artículo 2, las edificaciones totalmente finalizadas cuatro años antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia