



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

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 ESPEJO Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.

Artículo 1. Objeto

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular, en primer lugar, el régimen jurídico de las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable y los procedimientos administrativos que se tramiten en orden al reconocimiento de la situación jurídica de las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Espejo, 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 existente en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

2. En segundo lugar, se regulan las normas mínimas de seguridad, salubridad y 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 existente en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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 pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

TITULO I

REGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

A los efectos de la presente Ordenanza se distinguen las siguientes situaciones en Suelo No Urbanizable:

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

1. En esta situación se encuentra las edificaciones definidas en el art. 3.1 A), del Decreto 2/2012, de decir, edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio cuenten o no con Licencia Urbanística, o contraviniendo sus condiciones y a las que les será aplicable el régimen establecido por la legislación urbanística.

No obstante lo anterior, la Administración deberá requerir la legalización de las edificaciones realizadas sin Licencia Urbanística, o contraviniendo sus condiciones, que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, debiendo solicitar los titulares de las mismas la Licencia con los requisitos y procedimiento que se especifican en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y con independencia de que hayan cumplido o no los plazos para la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Asimismo, le será aplicable este régimen jurídico a las edificaciones construidas con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, que sean conformes con la ordenación territorial urbanística vigente y no cuenten 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 citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

En este último caso, las personas titulares de las edificaciones deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.

3. A las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con Licencia Urbanística, o con la Certificación indicada en el apartado anterior, se le podrá conceder Licencia de Ocupación o Utilización siempre que mantengan su uso originario o, en



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con esta ordenación.

Artículo 3. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en situación legal de fuera de ordenación.

1. En esta situación se encuentran las edificaciones definidas en el artículo 3.1 B), aptd. a) del Decreto 2/2012, es decir, edificaciones que fueron construidas con licencia urbanística y conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en su momento, pero que con posterioridad, han devenido en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación por ser disconformes con el planeamiento actual.

2. Asimismo, le será aplicable este régimen jurídico a las edificaciones construidas con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial urbanística vigente y no cuenten 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 citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

En este último caso, las personas titulares de las edificaciones deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.

3. A las edificaciones incluidas en el presente apartado les será aplicable el régimen de la situación legal de fuera de ordenación y por tanto, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Planeamiento General 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



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

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 4. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente y que son susceptibles de ser declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. En esta situación se encuentran las edificaciones definidas en el art. 3.1.B), apt.b), del Decreto 2/2012, es decir, aquellas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, construidas sin licencia urbanística o, contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Siempre que se den los requisitos anteriores y la edificación se encuentre totalmente terminada, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de legalidad urbanística. 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, y así se acredite conforme a lo establecido en el art. 5.3.d) de la presente Ordenanza.

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 el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

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.



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

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 suministradora, 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. 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

8. El régimen urbanístico previsto en el presente artículo será aplicable únicamente a aquellas edificaciones que tengan la consideración de "edificaciones aisladas" en los términos previstos en el art. 4 del Decreto 2/2012., es decir, edificaciones que no se encuentren incluidas en los asentamientos urbanísticos, que previamente se hayan incluido en el Avance de Planeamiento.

En el caso de edificaciones que se encuentren incluidas en los asentamientos urbanísticos, que previamente se hayan incluido en el Avance de Planeamiento previsto en el art. 4.2 del Decreto 2/2012, no se podrá acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación hasta tanto se proceda a la incorporación de dichos asentamientos al Planeamiento General.



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DOCUMENTACION A PRESENTAR PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACION DE EDIFICACIONES AISLADAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 5. 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 el artículo 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, sobre las edificaciones a que se refiere el apartado cuarto de artículo 2 de la presente Ordenanza.

2. En el caso de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, el Ayuntamiento requerirá la legalización. 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 acompañada de la siguiente información y 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) o, en su defecto, mediante cartografía oficial 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.



Nº Rº 01140253

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 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por 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 y 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 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. Se entenderá por valor económico de la edificación el Presupuesto de Ejecución Material actualizado a una construcción de similares características.



Nº Rº 01140253

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 ser sustituido por la acreditación de 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 induzcan 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”.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en alguno de los siguientes supuestos recogidos en el artículo 185.2 de la Ley //2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 8.2 del Decreto 2/20012, de 10 de enero:

② Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística 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 7/202, de 17 de septiembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

② Edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, 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 el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.



Nº Rº 01140253

Artículo 6. 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:

- ② Acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- ② Justificación de si la edificación se ajusta o no a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.
- ② Si existen obras o edificaciones compatibles con la ordenación urbanística y para las que el Ayuntamiento deberá requerir su legalización.
- ② 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.
- ② Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y previstas en el Título III de la presente Ordenanza.
- ② 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.
- ② 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.
- ② 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



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

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 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.



Nº Rº 01140253

Artículo 7. Resolución del procedimiento.

1. Instruido el expediente, la Alcaldía, o el órgano en el que esté delegada la concesión de licencias, adoptará resolución que pondrá fin al procedimiento.

2. 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 y su concreta ubicación (parcela catastral).

b. Acreditación de la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación y reconocimiento de la aptitud de la misma 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 reposición 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.

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

Artículo 8. 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 competente para resolver, 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 y por los casos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 9. 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 10. Certificaciones administrativas contempladas en el artículo 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.

1. Para solicitar la emisión de las certificaciones administrativas contempladas en el artículo 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 4.4 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:
 - ⊗ Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
 - ⊗ Justificación de que la edificación no se encuentra en ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

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 sujetas 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 11. 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 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 12. 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



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

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 el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 13. 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, prevista en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Espejo que regule la prestación de este servicio.

Artículo 14. Actualización catastral.

En todas las solicitudes de reconocimientos 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 15. 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 tendentes 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**



Nº Rº 01140253

Artículo 16. 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 ó 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 de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o para la expedición de las certificaciones administrativas a que se refiere el art. 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 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 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.



Nº Rº 01140253

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, 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 ó 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. 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.

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

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.



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas 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.

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 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.

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. 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 x 2,40 m en la sala de estar y de 1,80 m en las habitaciones destinadas al descanso.

e. 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 (se admitirá una altura menor en techos tradicionales de bóvedas).



AYUNTAMIENTO DE ESPEJO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 5
14.830 ESPEJO (CÓRDOBA)

Nº Rº 01140253

f. 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.

g. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavado e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Artículo 22. Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplado en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 de Bases de Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de dicha Ley. »

Contra el presente Acuerdo , se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Espejo, a 28 de septiembre, de 2015. El Alcalde. Fdo.: Florentino Santos Santos.