



ayuntamiento**almonte**
secretaría general

URB/13 - ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES

- BOP número 177, de 16 de septiembre de 2013.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 34.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, literalmente dispone en su último párrafo: *“...Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.”*. Con esta regulación, la legislación de Andalucía abre la puerta a la regularización de la situación jurídica de las construcciones irregularmente realizadas y existentes actualmente, frente a las que ya no se puedan adoptar medidas administrativas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se contiene en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, que en su redacción actual dispone:

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 restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

2. *En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.*

3. *Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*



4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, 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; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

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

5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

En virtud de lo dispuesto en el texto transcrito, las entidades locales de Andalucía deben establecer y tramitar un procedimiento para otorgar el reconocimiento administrativo de esta situación jurídica, que si bien anteriormente era asumida por analogía por las sucesivas leyes urbanísticas españolas, es la primera vez que adquiere un reconocimiento normativo expreso.

Este asunto ha sido objeto de tratamiento reglamentario mediante el importante 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. Esta norma asigna los artículos 8 a 12, ambos inclusive, a regular el régimen jurídico de estas edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, así como al procedimiento administrativo a tramitar para el otorgamiento de la resolución de reconocimiento de esta situación jurídica. Concretamente, el artículo 10.2 hace referencia a la posibilidad de que los Ayuntamientos regulen mediante Ordenanza los aspectos técnicos del procedimiento administrativo.



Conforme a lo anterior, el Ayuntamiento de Almonte estima procedente regular el procedimiento administrativo de concesión de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme dispone el citado Decreto 2/2012, de 10 de enero, de la Junta de Andalucía.

Las construcciones y edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, mediante el procedimiento administrativo al que se refiere la presente Ordenanza, asumen un régimen jurídico similar al establecido para las edificaciones declaradas como fuera de ordenación por una modificación de la ordenación urbanística aplicable, pudiendo incluso desarrollar el uso para el que fueron construidas u otro que fuera autorizable conforme a la regulación del suelo en que se ubiquen, conforme a lo que disponga la resolución de reconocimiento de su situación legal, no pudiendo obtener licencia de ocupación o utilización. Como elemento diferenciador de ambas situaciones, puede señalarse la diferente valoración atribuible a las construcciones a efectos indemnizatorios, dado que en el caso de las asimiladas no existe derecho a ninguna compensación económica debido a que su construcción supuso la comisión de una irregularidad urbanística.

Es preciso hacer referencia a que el citado Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que los Ayuntamientos podrán iniciar la identificación de las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, a efectos de su reconocimiento como asimiladas al régimen de fuera de ordenación, una vez que se hayan delimitado los asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado que pudieran existir en el correspondiente término municipal. En el caso concreto de Almonte, este requisito ya ha sido debidamente cumplimentado, puesto que la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que entró en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del Texto Refundido de su Normativa Urbanística, el 7 de febrero de 2008, contiene la delimitación tanto del área de hábitat rural diseminado existente (en la zona de suelo no urbanizable denominada como El Porretal), como de las zonas de asentamientos urbanísticos que fueron incorporadas a la trama urbana como sectores de suelo urbano no consolidado.

Finalmente, debido a que es una de las cuestiones más importantes que inciden en el ámbito de la presente Ordenanza, se debe aludir a la posibilidad de que las edificaciones y construcciones regularizadas mediante asimilación al régimen de fuera de ordenación accedan al Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la resolución por la que se conceda su reconocimiento administrativo. Con todo, es preciso advertir la discrepancia existente entre el artículo 53.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. En base a la prevalencia de la normativa estatal en la materia, la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus últimas resoluciones sobre supuestos de declaración de obra nueva de construcciones en situación de fuera de ordenación o asimiladas, ha adoptado el criterio de que la inscripción registral puede realizarse aportando documentos técnicos no emitidos por el Ayuntamiento correspondiente, si bien, la resolución administrativa deberá constar en la inscripción delimitando su contenido.



TÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. La presente Ordenanza tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilado al régimen fuera de ordenación de las construcciones y edificaciones existentes, que se encuentren incluidas en el ámbito de aplicación de lo dispuesto en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

2. En el caso del suelo no urbanizable, el procedimiento será aplicable a las edificaciones aisladas identificadas en el término municipal de Almonte, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable, frente a las que no se puedan ejercer las medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. De conformidad con lo anterior, la presente Ordenanza se aplicará a los siguientes tipos de edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable:

a) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio y construidas sin licencia urbanística 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.

b) Edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas al principio del párrafo.



3. Para obtener el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, las edificaciones deben encontrarse terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

4. 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 apartado 2.b) de este artículo.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, 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, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO SEGUNDO

Procedimiento administrativo para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Artículo 3. Inicio del procedimiento.

1. Los titulares de las edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Almonte el inicio del procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, mediante la presentación de solicitud 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 o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.



b) Documentación acreditativa de la fecha de terminación de la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

c) Certificación que acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, y que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad especificadas en esta Ordenanza y en la normativa aplicable.

d) Plano de situación y plano de emplazamiento acotado, en el que se sitúe la edificación respecto de los linderos de la parcela en la que se ubica.

e) Plano acotado por cada planta de la edificación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada, con expresión de las distintas superficies.

f) Memoria descriptiva y constructiva, incluyendo el presupuesto de ejecución material de las obras ejecutadas.

g) Reportaje fotográfico de la construcción, en el que pueda apreciarse el estado constructivo de la misma.

2. La documentación a la que hace referencia el apartado anterior deberá aportarse suscrita por técnico competente y, en su totalidad, visada por el Colegio Profesional correspondiente, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 2.1.a) y 10.2.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. El Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, una vez verificada la presentación de los documentos requeridos, procederá a la incoación del correspondiente expediente administrativo.

4. El procedimiento podrá igualmente iniciarse de oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Artículo 4. Instrucción del procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se procederá a su tramitación conforme a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

2. En la tramitación administrativa se deberá observar lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como en el resto de normativa aplicable.



3. El instructor del procedimiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes sectoriales a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados. En todo caso, la resolución del expediente se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en los puntos 3 y 4 del artículo 11 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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. A la vista de la documentación entregada y de los informes emitidos, se podrá requerir 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.

5. En el caso de que se propongan soluciones coordinadas para la prestación de servicios, a las que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se exigirá la formalización de un acta de compromiso en documento administrativo o escritura pública, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para su reconocimiento.

6. El instructor del expediente podrá dictar, además, las órdenes de ejecución precisas para la ejecución de las obras de reparación que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno. La realización efectiva de estas obras deberá acreditarse por el titular de las edificaciones, con carácter previo a la resolución del expediente.

Artículo 5. Resolución del procedimiento.

1. La competencia para resolver el presente procedimiento administrativo le corresponde a la Alcaldía-Presidencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. No obstante, la Alcaldía-Presidencia puede delegar esta atribución en la persona que ostente la Delegación de Urbanismo y Ordenación del Territorio o, en su caso, en la Junta de Gobierno Local.



2. El plazo máximo para que el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio proceda a notificar la resolución expresa del procedimiento será de seis meses. De conformidad con lo establecido en el artículo 42.3.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos iniciados de a instancia de interesado, el citado plazo se contará desde la fecha en que la solicitud y toda la documentación exigida tenga entrada en el registro general del Ayuntamiento de Almonte. En el caso de los procedimientos iniciados de oficio, el citado plazo se contará desde la fecha del acto administrativo por el que se inicie el expediente.

3. El plazo establecido en el punto anterior se suspenderá, además de en los supuestos relacionados en el artículo 42.5 de la 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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.

4. Transcurrido el plazo establecido en el punto segundo del presente artículo sin que se hubiera notificado la resolución expresa, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. En el caso de los procedimientos iniciados de oficio, el transcurso del citado plazo producirá la caducidad del expediente.

5. La resolución por la que se reconozca la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del 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 conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

6. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En este caso, el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio deberá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 6. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. La resolución administrativa por la que se declare la situación de la edificación como asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria y en el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. De conformidad con lo establecido en el punto anterior, el Ayuntamiento de Almonte deberá remitir al Registro de la Propiedad toda resolución administrativa de reconocimiento de edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, de las que tenga constancia que han solicitado su inscripción registral mediante la correspondiente declaración de obra nueva.

3. Cualquier tasa o impuesto aplicable por la inscripción en el Registro de la Propiedad deberá ser satisfecha por el titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

Artículo 7. Régimen jurídico aplicable a las edificaciones y construcciones en situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. En las edificaciones y construcciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente, podrán autorizarse e incluso exigirse, la ejecución de obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato del entorno.



Artículo 8. Uso de las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

1. Para las edificaciones declaradas 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 de Almonte en la resolución de reconocimiento de su nueva situación jurídica.

2. La resolución por la que se reconozca la asimilación de una construcción o edificación al régimen de fuera de ordenación será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios, a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9. Prestación por equivalencia.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, las obras, edificaciones y construcciones sobre las que se hubiere 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, podrán declararse en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, previa tramitación del expediente administrativo regulado en la presente Ordenanza.

2. 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 10. Formación de censo de edificaciones asimiladas.

El Ayuntamiento de Almonte procederá a la confección de un censo de edificaciones y construcciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. En este registro administrativo deberán constar todas las resoluciones por la que se declare tal condición.



TÍTULO TERCERO

Normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad

Artículo 11. Normas mínimas de seguridad.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el presente Título se establecen las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad que deberán cumplir las edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según al uso que se destinen.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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 12. Normas 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 medias 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.



3. 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.

4. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra 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.

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

Artículo 13. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

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

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

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

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. 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 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al de 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 apartados sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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

Artículo 14. Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Lo dispuesto en la Orden de 1 de marzo de 2013, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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, podrá establecerse como directrices vinculantes para las edificaciones que soliciten el reconocimiento administrativo, a partir de que la Jefatura de los Servicios Técnicos de la Delegación de Urbanismo y Ordenación del Territorio emita informe asumiendo las condiciones que fueran complementarias a las establecidas en la presente Ordenanza.



Artículo 15. Normativa de aplicación general.

Lo dispuesto en este Título se entiende sin perjuicio de la aplicación a las edificaciones y construcciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad, dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas competentes.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Disposición final.

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