



# AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

## **ORDENANZA MUNICIPAL RELATIVA A LAS NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 34.1 b) “in fine” de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, señala que en relación con las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar 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. En virtud de dicha remisión a la normativa reglamentaria, el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, contempla la figura de las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Por su parte 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, diferencia las situaciones en las que se encuentran dichas edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, Hábitat Rural Diseminado) como por su ajuste o no a ordenación territorial y urbanística vigente, estableciendo las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

Concretamente respecto al régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas, para el caso de aquellas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, distingue las que tienen la consideración de edificaciones en situación de fuera de ordenación, que son aquellas cuya construcción se llevara a cabo en su momento con licencia conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, y las que tienen la consideración de edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación, para aquellas cuya construcción se llevara a cabo en su momento sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones. Respecto a dichas edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación de asimiladas al régimen de fuera de ordenación regula el Decreto 2/2012, en sus artículos 9, 10 y 11 el procedimiento aplicable para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Con el objeto de completar este marco normativo y en uso de la potestad reglamentaria atribuida a los municipios en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento de Iznájar mediante la presente ordenanza procede al establecimiento de las normas generales de procedimiento para la determinación del régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable y para el reconocimiento de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

### **TÍTULO I**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE CONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE O EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS ANTERIORES A LA LEY 19/1975.**



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

### **Artículo 1.- Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en suelo no urbanizable.**

1. Son las que se relacionan en el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, es decir aquellas conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, que hayan sido construidas con licencia urbanística, o sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en el artículo 169 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística.

La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

### **Artículo 2.- Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en suelo no urbanizable anteriores a 1975.**

1.- Las edificaciones situadas en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia, siempre que cumplan los requisitos previstos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

2.- Las personas titulares de estas edificaciones deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3.- A tal efecto el titular de la edificación habrá de presentar en el Ayuntamiento solicitud acompañada de la siguiente documentación, en soporte papel y también en soporte digital (CD):

- a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular ( y representante en su caso).

- b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación o copia del título de propiedad). En caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad certificación catastral.

- c) Informe técnico, suscrito por técnico competente, acreditativo de los siguientes extremos:

. De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo del inmueble, 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.

. Fecha de terminación de la edificación en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.

. Mantenimiento en la actualidad del uso y las características tipológicas que tenía la edificación 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.

. Estado de conservación de la edificación acreditativo de que la misma no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

. Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación con la Ordenación Urbanística.

- d) Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.

- e) Documentación gráfica consistente en:

. Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se identifique la edificación o edificaciones de que se trate.

. Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela, así como indicación de la referencia catastral.

. Plano a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación. Se indicarán las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas; así como la superficie construida por plantas y total. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

. f) Fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.

. g) Breve descripción de sistemas constructivos.

. h) En su caso, la fecha de terminación de la edificación podrá ser acreditada en lugar de por certificación expedida por técnico competente, mediante acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.- El plazo máximo para la emisión y notificación de la certificación municipal acreditativa de la adecuación de la vivienda a la ordenación territorial y urbanística vigente, será de seis meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud por el interesado, y se suspenderá en los supuestos previstos en la legislación de régimen administrativo común:

. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

. Plazos para la concesión de autorizaciones y/o emisión de informes sectoriales que sean preceptivos conforme a la legislación urbanística o sectorial.

5.- Transcurrido el plazo sin que se hubiese emitido la certificación municipal, podrá entenderse desestimada la solicitud para la emisión de la misma.

### **Artículo 3.- Régimen jurídico.**

Para las edificaciones situadas en suelo no urbanizable conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en los apartados anteriores, se podrá conceder la licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

### **Artículo 4.- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.**

1. Son las que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, es decir, aquellas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia. Estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

### **Artículo 5.- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable anteriores a 1975.**

1.- Las edificaciones situadas en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se regirán el régimen previsto en el artículo 7 del Decreto



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

2/2012 para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

2. Las personas titulares de estas edificaciones deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3.- A tal efecto el titular de la edificación habrá de presentar en el Ayuntamiento solicitud acompañada de la siguiente documentación, en soporte papel y también en soporte digital (CD):

- a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular ( y representante en su caso).

- b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación o copia del título de propiedad). En caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad certificación catastral.

- c) Informe técnico, suscrito por técnico competente, acreditativo de los siguientes extremos:

. De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo del inmueble, 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.

. Fecha de terminación de la edificación en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.

. Mantenimiento en la actualidad del uso y las características tipológicas que tenía la edificación 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.

. Estado de conservación de la edificación acreditativo de que la misma no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

. Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación con la Ordenación Urbanística.

- d) Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.

- e) Documentación gráfica consistente en:

. Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se identifique la edificación o edificaciones de que se trate.

. Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela, así como indicación de la referencia catastral.

. Plano a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación. Se indicarán las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas; así como la superficie construida por plantas y total. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

. f) Fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.

. g) Breve descripción de sistemas constructivos.

. h) En su caso, la fecha de terminación de la edificación podrá ser acreditada en lugar de por certificación expedida por técnico competente, mediante acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.- El plazo máximo para la emisión y notificación de la certificación municipal acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de la vivienda será de seis meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud por el interesado, y se suspenderá en los supuestos previstos en la legislación de régimen administrativo común:



# AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

- . Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- . Plazos para la concesión de autorizaciones y/o emisión de informes sectoriales que sean preceptivos conforme a la legislación urbanística o sectorial.

5.- Transcurrido el plazo sin que se hubiese emitido la certificación municipal, podrá entenderse desestimada la solicitud para la emisión de la misma.

## **Artículo 6.- Régimen Jurídico.**

1.- En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 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 abarrancamiento, o de otros riesgos fehacientes (tecnológicos o naturales) acreditados, por fenómenos acontecidos; en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

2.- Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

## **TÍTULO II**

### **EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **Artículo 7.- Definición.**

1. Se definen como aquellas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiese agotado el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido; siempre que se encuentren terminadas (se entenderá que se encuentran terminadas cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso al que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra). La acreditación del cumplimiento de este requisito corresponderá al titular de la edificación, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza.

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas edificaciones sobre las que se hubiese establecido la fijación de una indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. En las edificaciones en situación de asimilado a 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.

3. La resolución del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no modifica el carácter de ilegal de la edificación, y en consecuencia lo será sin perjuicio de aquellas



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular o de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

### **Artículo 8.- Supuestos de improcedencia del reconocimiento en situación de asimilado a fuera de ordenación:**

I. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de conformidad con lo previsto en los artículos 185.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 46.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en los siguientes supuestos:

#### 1) - Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística:

–Excepcionalmente, de conformidad con el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, si procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, si 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 a la imposición de las limitaciones previstas en el artículo 8.2 párrafo primero del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

##### *1.1.- Suelos no urbanizables de especial protección por normativa urbanística.*

En el planeamiento vigente, el PGOU de Iznájar, se incluyen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección, en las cuales no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

–Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

- a) S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas.
- b) S.N.U.E.P. Embalse de Iznájar.
- c) S.N.U.E.P. de cauces y riberas
- d) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- e) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

–Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

- a) S.N.U.E.P. Entorno Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas.
- b) S.N.U.E.P. Sierra de Campo Agro.
- c) S.N.U.E.P. Natural Cerro del Cuchillo- Las Majadillas.
- d) S.N.U.E.P. Valdearenas.
- e) S.N.U.E.P. Entorno próximo pantano de Iznájar. Relación Valdearenas- núcleo de Iznájar.
- f) S.N.U.E.P. Entorno próximo pantano de Iznájar.
- g) S.N.U.E.P. de recursos culturales

##### *1.2.- Suelos no urbanizables de especial protección “sobrevinidos” por Legislación Específica o Planificación Territorial.*

Con el término “sobrevenido” se hace referencia al hecho de que la especial protección de un suelo puede venir determinada por un grupo normativo específico, por ejemplo de carácter medioambiental, que



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

haya entrado en vigor con posterioridad al PGOU de Iznájar, y que contemple un supuesto de especial protección no previsto en dicho instrumento de planeamiento.

– a) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial:

– Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba. El PGOU de Iznájar es anterior a la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO), cuya entrada en vigor tuvo lugar el 23 de marzo de 2012 según el Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba dicho Plan, por lo que serán de aplicación las determinaciones establecidas en el POTSURCO para el municipio de Iznájar.

– En el artículo 62 el POTSURCO se establece como zona de valor ambiental-paisajístico el Embalse de Iznájar y entorno y la Sierra de Campo Agro.

En el Entorno del Embalse de Iznájar (apartado 3 artículo 62 POTSURCO) se establece lo siguiente: En el entorno del embalse del Iznájar, en la franja de 100 metros de anchura medida horizontalmente a partir de la cota de máximo nivel normal del embalse de su presa, son de aplicación las determinaciones establecidas en el apartado 2 del Artículo 64, siempre que sean compatibles con la normativa sectorial en materia de aguas. Sólo se permitirán los usos ligados a la actividad agraria extensiva, las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de las márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores, las actividades recreativas, las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas compatibles con la protección de los cauces, y las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que garantizan, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor. En esta zona no cabrá el reconocimiento de AFO para edificaciones destinadas a usos distintos de los enumerados.

– En el artículo 65 el POTSURCO se establecen los Hitos Paisajísticos y Divisorias Visuales. Señala que estos deberán ser delimitados por los instrumentos de planeamiento general. En tanto los instrumentos de planeamiento general proceden a la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se establecen sendas franjas de protección cautelar, de 100 m de radio en los hitos paisajísticos y de 50 metros a cada lado en las divisorias visuales, en las que no se permitirán :

a) La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar, los itinerarios recreativos, las adecuaciones recreativas y los miradores.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las que pudieran autorizarse conforme al Artículo 91 del POTSURCO.

En esta zona no cabrá el reconocimiento de AFO para edificaciones destinadas a usos distintos de los enumerados.

– En el ANEXO 3 del POTSURCO se indican como Recursos de interés territorial en el término de Iznájar los que se especifican a continuación en los que no cabrá la declaración de AFO:

Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

– DENOMINACIÓN	FIGURA	COORD. UTM	
		X	Y
– Depósito de agua	BIC	385416,381036	4124744,54119
– Depósito de agua	BIC	385416,381036	4124744,54119
– El Villar	BIC	383081,187609	4127818,36742



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

– Huerta de Diego Rodríguez	BIC	381346,760606	4129796,59848
– La Torre	BIC	382744,830123	4127446,81128
– Castillo de Iznájar	BIC	384053,199614	4124494,61197
– Recinto Amurallado de Iznájar	BIC	384099,304996	4124462,11000

### Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

– DENOMINACIÓN	FIGURA	COORD. UTM	
		X	Y
– Depósito de agua	BIC	385416,381036	4124744,54119
– Depósito de agua	BIC	385416,381036	4124744,54119
– El Villar	BIC	383081,187609	4127818,36742
– Huerta de Diego Rodríguez	BIC	381346,760606	4129796,59848
– La Torre	BIC	382744,830123	4127446,81128
– Castillo de Iznájar	BIC	384053,199614	4124494,61197
– Recinto Amurallado de Iznájar	BIC	384099,304996	4124462,11000

### Edificaciones de interés territorial

– DENOMINACIÓN	COORD. UTM	
	X	Y
– Casa de Juan Muñoz	382175,249616	4125652,38298
– Celada II	384565,143007	4125122,39762
– Los Pechos	385795,086956	4120022,53286
– Ventana	385455,104157	4128357,31216

– b.- Otros suelos no urbanizables de especial protección por normativa específica:

– Sería el supuesto de los incluidos en la Red Natura 2000 (Directiva 92/43 del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres), entre los que están los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y las Zonas de Especial Conservación (ZEC). En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro, confirma que la Red Natura 2000 es elemento integrante de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

– Para el caso de Iznájar, los Límites de la Red Natura 2000 en Andalucía actualizados, se incluyen la zona del norte del término municipal incluida en el Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas, cuya delimitación coincide con las incluidas tanto en el PGOU como en el POTSurCO.

2) Edificaciones situadas en suelos destinados a dotaciones públicas (parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y equipamientos).

– Excepcionalmente, de conformidad con el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, si procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelos destinados a dotaciones públicas, que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, si se hubiere agotado el plazo para





## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

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 de la reserva dotacional.

Concretamente, en suelo no urbanizable el PGOU de Iznájar prevé las siguientes determinaciones para Sistemas en Suelo no urbanizable:

a) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

- Emisarios de saneamiento.
- Depósitos de agua.

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- Parque periurbano de Iznájar. (Sistema general) (OE)
- Área Recreativa de El Cuchillo. (Sistema general) (OE)

c) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

- Cementerio de El Higueral (Sistema general) (OE)
- Equipamiento junto a Valdearenas.
- Equipamiento deportivo en el Higueral.
- Escolar en Solerche.

3). Edificaciones que se ubiquen en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

–Excepcionalmente, de conformidad con el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, si procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas 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, si 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 con anterioridad a la imposición de las limitaciones previstas derivadas de la inclusión en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, establecidos en el planeamiento urbanístico, instrumento de planificación territorial o estudio sectorial concreto.

–3.1.- Riesgos incluidos en el planeamiento:

–El planeamiento en vigor del municipio de Iznájar no contiene previsiones sobre riesgos ciertos, no existiendo en el planeamiento vigente ninguna zona de especial protección o protecciones cautelares expresas de zonas sujetas a riesgos naturales o tecnológicos.

–3.2.- Riesgos incluidos en estudios realizados por organismos sectoriales competentes:

– El documento de Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, identifica las Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSIs), sin que se recojan en el municipio de Iznájar ninguna área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSIs).

–3.3.- Riesgos incluidos en los instrumentos de planificación territorial:

–El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) recoge en su Capítulo Tercero los Riesgos Naturales y Tecnológicos.



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

–En cuanto a la incidencia de estos riesgos de erosión alta, erosión muy alta o riesgos de abarrancamientos que se determinan en el POTSurCO, en la procedencia de la declaración de reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación, no procederá la declaración de reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación en las zonas de riesgo de abarrancamientos, sin que en el municipio de Iznájar se determinen zonas con riesgos de abarrancamientos.

– 3 4.- Otros riesgos:

–El artículo 8.2.a del Decreto 2/2012, para el caso del supuesto de hecho de no procedencia al reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en suelos con riesgos ciertos, no hace referencia a que se trate de riesgos ciertos acreditados, por lo que podría darse el caso de la existencia, además de los riesgos ciertos acreditados en el planeamiento, y de los riesgos ciertos acreditados por organismos sectoriales o recogidos en los instrumentos de Planificación territorial, que se han expuesto anteriormente, de otros supuestos de zonas ubicadas en el suelo no urbanizable donde conste de forma fehaciente que son susceptibles de riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, normalmente porque hay constancia de un evento o episodio de riesgo acaecido, y en las cuales tampoco procedería el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

–En el caso de concurrencia de este último tipo de riesgos, no opera, por la propia naturaleza de los mismos, la excepción de prescripción prevista en el artículo 3.2b) del Decreto 2/2012, así como en el párrafo primero del punto 3 del presente apartado, por lo que deberá acreditarse por el promotor de la declaración de AFO la no existencia de riesgos de carácter natural, tecnológico o de otra procedencia, referida al momento de la solicitud de dicha declaración, con independencia de la antigüedad de la edificación.

–Para una comprobación de forma fehaciente del cumplimiento de todos los condicionantes que establece la normativa para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación para las viviendas aisladas en suelo no urbanizable, el promotor del procedimiento deberá aportar como parte de la documentación que acompañe a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación, certificación suscrita por técnico competente, que contenga un estudio actualizado al momento de la solicitud, que especifique los riesgos de carácter natural, tecnológico o de otra procedencia que pudieran afectar a la edificación concreta objeto del procedimiento particularizado de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

4) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituya 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5) Edificaciones que se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.

6) Edificaciones que afecten a la ordenación estructural del Planeamiento.

2.- Los supuestos de improcedencia previstos en los números 1, 2 y 3 del presente artículo son susceptibles de modificación en caso de aprobación de normativa sectorial o urbanística.



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

### **Artículo 9.- Régimen jurídico**

1. 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 o utilización del inmueble conforme al uso establecido.

2. 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, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

3. 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.

4. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo, a los efectos establecidos en el artículo 175.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación no implicará la legalización de la edificación, y 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.

### **TÍTULO III**

### **PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 10.- Disposiciones generales.**

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero y presente Ordenanza.

2. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 3.1.A), apartado b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

#### **Artículo 11.- Inicio del procedimiento.**

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación, dirigida al Ayuntamiento. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación, en soporte papel y también en soporte digital (CD):



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

- a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular ( y representante en su caso).
- b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación o copia del título de propiedad). En caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad certificación catastral.
- c) Informe técnico, suscrito por técnico competente, acreditativo de los siguientes extremos:
  - . De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo del inmueble, 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.
  - . Fecha de terminación de la edificación en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.
  - . Aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.
  - . Descripción, en su caso, 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, de 10 de enero. En el caso de obras necesarias para garantizar dichos servicios básicos se deberá acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija para su realización.
  - . Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación con la Ordenación Urbanística.
  - . Estudio actualizado en el momento de la solicitud, que especifique los riesgos de carácter natural, tecnológico o de otra procedencia que pudieran afectar a la edificación concreta objeto del procedimiento particularizado de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, acompañado, en caso de no existencia de dichos riesgos, de declaración responsable firmada por el técnico acreditativa de la no existencia de riesgos de carácter natural, tecnológico o de otra procedencia, referida al momento de la solicitud de la declaración.
- d) Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.
- e) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora. (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc).
- f) Justificante del pago de la tasa por la expedición de la Resolución Administrativa de declaración de asimilado a fuera de ordenación.
- g) Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.
- h) Declaración jurada del propietario de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.
- i) Documentación gráfica consistente en:
  - . Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se identifique la edificación o edificaciones de que se trate.
  - . Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela, así como indicación de la referencia catastral.
  - . Plano a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación. Se indicarán las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas; así como la superficie construida por plantas y total. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

. j) Fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.

. k) Breve descripción de sistemas constructivos.

. l) En su caso, la fecha de terminación de la edificación podrá ser acreditada en lugar de por certificación expedida por técnico competente, mediante acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.

m) En su caso, en el plazo de un mes desde que se produzca el requerimiento por parte del Ayuntamiento, solicitud de la licencia para las obras necesarias e indispensable para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

2. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

3. Si la documentación presentada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de quince días hábiles, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición y podría acordarse la caducidad por causa imputable al interesado.

### **Artículo 12.- Instrucción del procedimiento.**

1. Una vez que esté completa la documentación, se solicitarán los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

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

. b) El cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.

. c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. Respecto a la documentación relativa a la 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, y de los informes emitidos, se requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos. Se establece un plazo máximo de un mes para la solicitud de la Licencia de Obras con la presentación del proyecto técnico correspondiente a las obras, suscrito por técnico competente, y una vez concedida se establecerá un plazo de tres meses para la ejecución de las citadas obras.



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

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

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado final de las obras, en su caso, descriptivo y gráfico, para las que se obtuvo Licencia de Obra, suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la comprobación de la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

8. A juicio de los servicios técnicos municipales y para el caso de que en el momento de emisión de su informe no estuviese acreditada la posibilidad de contratación de servicios básicos con empresas suministradoras, especialmente la relativa a electricidad, se podrá proponer que tales servicios básicos se resuelvan mediante instalaciones de carácter autónomo ambientalmente sostenibles y sujetas a la normativa ambiental aplicable, dejando a su vez indicado que cuando se disponga de la posibilidad de contratar con empresas suministradoras tendrá validez suficiente la resolución dictada en base a dicho informe técnico, sin necesidad de generar nuevo procedimiento administrativo.

### **Artículo 13.- Resolución del procedimiento.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación consignará expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación o razón social del promotor.
- b) Técnico autor de la documentación técnica.
- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- d) La fecha de terminación de la edificación.

e) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviese inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

f) 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.

g) 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 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

h) Especificación que en la edificación sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, 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.

i) En su caso, el reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

j) Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

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.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución 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 para obtener la autorización de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y en los artículos 11. apartado 1 c), y 12 apartados 5 y 6 de la presente ordenanza y la acreditación por la persona interesada de la completa ejecución de las mismas.

. En los supuestos previstos en la legislación de régimen administrativo común:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

- Plazos para la concesión de autorizaciones y/o emisión de informes sectoriales que sean preceptivos conforme a la legislación urbanística o sectorial.

3. 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.

4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la Resolución será individual para cada una de las edificaciones.

5. 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 14. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.**

1. 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.

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

3. Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción o instalación.

## **TÍTULO IV**

### **PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES SITUADAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **Artículo 15.- Disposiciones generales.**

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

urbanística, situadas en suelo urbano o urbanizable, para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, 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.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y en la presente Ordenanza.

3. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se ajuste a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

### **Artículo 16.- Inicio del procedimiento.**

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación, dirigida al Ayuntamiento. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación, en soporte papel y también en soporte digital (CD):

- a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular ( y representante en su caso).

- b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación o copia del título de propiedad). En caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad certificación catastral.

- c) Informe técnico, suscrito por técnico competente, acreditativo de los siguientes extremos:

. De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo del inmueble 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.

. Fecha de terminación de la edificación, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

. Aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.

. Descripción, en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable 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, para lo que será preceptivo la acreditación por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras; o en el Suelo Urbano Consolidado la descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios mediante el acceso a las redes.

. Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación con la Ordenación Urbanística.

- d) Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

- e) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora. (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc).

- f) Justificante del pago de la tasa por la expedición de la Resolución Administrativa de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

- g) Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.





## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

- h) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.
  - i) Documentación gráfica consistente en:
    - . Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se identifique la edificación o edificaciones de que se trate.
    - . Plano a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación. Se indicarán las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas; así como la superficie construida por plantas y total. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, son expresión de la superficie construida.
    - . j) Fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.
    - . k) Breve descripción de sistemas constructivos.
    - . l) En su caso, la fecha de terminación de la edificación podrá ser acreditada en lugar de por certificación expedida por técnico competente, mediante acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título en caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.
    - . m) En su caso en el plazo de un mes desde que se produzca el Requerimiento por parte del Ayuntamiento, solicitud de la Licencia para 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 el Suelo Urbano Consolidado para las obras exteriores necesarias e indispensables de acceso a las redes para poder dotar a éstas edificación de los servicios básicos necesarios.
2. Si la documentación presentada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de quince días hábiles, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición y podría acordarse la caducidad por causa imputable al interesado.

### **Artículo 17.- Instrucción del procedimiento.**

1. Una vez que esté completa la documentación, se solicitarán los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.
2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre si la edificación se encuentra terminada. 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.
3. Los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:
  - a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
  - b) El cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.
  - c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación.
4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.
5. Respecto a la documentación relativa a la descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios, mediante el acceso a las redes, y de los informes emitidos, se requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos. Se establece un plazo máximo de un mes para la



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

solicitud de la Licencia de Obras con la presentación del proyecto técnico correspondiente a las obras, suscrito por técnico competente, y una vez concedida se establecerá un plazo de tres meses para la ejecución de las citadas obras.

6. El Ayuntamiento dictará orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato.

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado final de las obras, en su caso, descriptivo y gráfico, para las que se obtuvo Licencia de Obra, suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la comprobación de la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

### **Artículo 18.- Resolución del procedimiento.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación consignará expresamente los

siguientes extremos:

- a) Identificación o razón social del promotor.
- b) Técnico autor de la documentación técnica.
- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- d) La fecha de terminación de la edificación.
- e) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviese inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- f) 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.
- g) 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 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- h) Especificación que en la edificación solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- j) En su caso, el reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución 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 por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento para obtener la autorización de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 17.5 de la presente ordenanza y la acreditación por la persona interesada de la completa ejecución de las mismas.

. En los supuestos previstos en la legislación de régimen administrativo común:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Plazos para la concesión de autorizaciones y/o emisión de informes sectoriales que sean preceptivos



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

conforme a la legislación urbanística o sectorial.

3. 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.

4. 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 19. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.**

1. 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.

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

3. Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción o instalación.

## **TÍTULO V**

### **DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, DE SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 20.- Condiciones básicas.**

Las edificaciones terminadas deberán cumplir las condiciones básicas siguientes:

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

b. Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c. Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y utilización, conforme al uso al que se destina.

d. Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e. Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

#### **Artículo 21.- 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 22.- Sobre el impacto generado por las edificaciones.**

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

generadoras en sí misma de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad ambiental o paisajística de su entorno, en especial:

1. Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
2. Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
3. Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
4. Alterar la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
5. Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno.

### **Artículo 23.- Condiciones mínimas de Seguridad.**

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, garantizando que no se encuentran afectadas por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre predios colindantes. Deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y enseres ante posibles avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias de protección contra incendios conforme a su uso, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior de incendio, así como los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgo físico para sus usuarios, disponiendo medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas o escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad que garanticen que su funcionamiento no implique riesgo alguno para las personas y usuarios.

### **Artículo 24.- Condiciones mínimas de Salubridad.**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesario para evitar la presencia de humedades y agua que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer medidas que favorezcan la ventilación y eliminación de contaminantes procedente de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con una red interior de distribución de agua, que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas en función del uso de la misma.

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

4. La edificación deberá contar con una red de saneamiento y desagüe que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como red de evacuación de aguas residuales o sistema de depuración o depósito que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno o las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados ser estancos y estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación, así como determinarse en su caso sus condiciones de mantenimiento.

### **Artículo 25.- Condiciones mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad.**

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

- a. Las vivienda deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

una estancia que realice funciones de estar y descanso (Salón y dormitorio), 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 obligatorio a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie de la pieza (planta), 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 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. En general todos los patios deberán tener tratamiento de terminación con calidades similares a las empleadas en el resto de la edificación.

f. Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de la vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m., siendo la cabezada mínima de 2 metros.

g. Las condiciones mínimas de superficie útil para cada dependencia serán:

- Estar: 16,00 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 5,00 m<sup>2</sup>.
- Lavadero: 2,00 m<sup>2</sup>. Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m<sup>2</sup>, con cocina mínima de 5,00 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio simple: 6,00 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10,00 m<sup>2</sup>.
- Baños: 3,00 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 1,10 m<sup>2</sup>.

h. 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 aseos.

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

II.- Si la edificación se destina a otro uso distinto al residencial (agrarios, industriales, terciarios, turísticos, etc.) se estará a lo previsto en la Reglamentación vigente para cada caso.

III.- Toda edificación, independientemente del uso al que se destine, deberá contar 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.

### **Artículo 26.- De las edificaciones existentes.**

Aquellas edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso



## AYUNTAMIENTO DE IZNAJAR (CORDOBA)

Registro Entidades Locales núm. 01.140.370

residencial, pero por cualquier circunstancia no cumplan alguna de las condiciones establecidas en el presente título de esta Ordenanza para el uso residencial, y no siendo sustancial su disconformidad o siendo esta de fácil reposición, se podrá reconocer su situación jurídica con el uso de “Edificación Rural Residencial”.

.....