

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1.- OBJETO.

Artículo 2.- DEFINICIÓN DE EDIFICACIONES.

Artículo 3.- CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES SEGÚN LA FORMA DE UBICACIÓN.

Artículo 4.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS SEGÚN SU SITUACIÓN JURÍDICA.

### **TÍTULO I. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 5.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

Artículo 6.- SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 7.- SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES.

Artículo 8.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 9.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD.

Artículo 10.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

Artículo 11.- FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### **TÍTULO II: PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN NECESARIA Y MODELO DE SOLICITUD PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, CONFORME AL DECRETO 2/2012, DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 12.- OBJETO.

Artículo 13.- COMPETENCIAS Y NORMAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO.

Artículo 14.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO.

Artículo 15.- INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Artículo 16.- RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Artículo 17.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EL SOLICITANTE DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

### **TÍTULO III: RÉGIMEN SANCIONADOR.**

Artículo 18.- DE LAS INFRACCIONES.

Artículo 19.- CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.

Artículo 20.- DE LAS SANCIONES.

Artículo 21.- MEDIDAS SANCIONADORAS ACCESORIAS.

Artículo 22.- DESTINO DE LAS MULTAS.

### **DISPOSICIONES FINALES:**

Disposición final primera.

Disposición final segunda.

### **ANEXOS.**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE CARTAYA SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE, Y REGULACIÓN ADICIONAL DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En marzo de 2012 entró en vigor 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.

Este Decreto tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Actualmente, existen en esta clase de suelo edificaciones en diferentes situaciones por su origen, características, ubicación, uso, etc. El Decreto diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística. Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de las situaciones.

Las edificaciones aisladas se clasifican según su situación jurídica y se regula su régimen urbanístico en función de dicha situación, según sean o no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente. Entre las edificaciones disconformes con esta ordenación, pueden distinguirse además diferentes situaciones: las edificaciones que se construyeron conforme al régimen jurídico existente en su momento, a las que una norma sobrevenida ha dejado fuera de ordenación, y las edificaciones que se han construido al margen de la legalidad. Para estas últimas la Ley establece la necesidad de restituir la realidad física alterada, siempre que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Si este plazo ha transcurrido, estas edificaciones quedan en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto por el artículo 34 de la Ley 7/2002, modificado por la Ley 2/2012. En ningún caso prescriben las medidas de restauración de la legalidad en el suelo no urbanizable cuando las edificaciones se han ubicado en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

El reconocimiento por el Ayuntamiento de que la edificación se encuentra en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se produce por la emisión de la resolución correspondiente, siguiendo el procedimiento que se establece en este Decreto. Para acceder a este régimen se requiere, además, que la edificación pueda ser usada, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso al que se destina.

Tras la entrada en vigor del Decreto 2/2012, se hace necesaria la aprobación de una documentación con carácter de Ordenanza Municipal, tendente a concretar diversos aspectos de competencia municipal que permitan la aplicabilidad y eficacia del mismo, y hagan posible el reconocimiento de las situaciones jurídico urbanísticas de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable.

Así el artículo 4 del Decreto 2/2012 establece que la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses. En los casos en los que no sea necesaria la tramitación del Avance, bien por estar delimitados los asentamientos por el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el Pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance, previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá emitirlo en el plazo de un mes. Para la emisión de éste último informe, será suficiente la solicitud de la persona titular de la alcaldía indicando la intención de la Corporación de adoptar acuerdo de innecesariedad del Avance, acompañada del informe de los servicios técnicos municipales. Este acuerdo será requisito necesario para la tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas y deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento. Las edificaciones que no

se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas. El artículo 5 del Decreto 2/2012 establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan.

Por su parte, el artículo 10.2 del Decreto 2/2012 dispone que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza municipal podrán determinar cualquier otra documentación adicional o complementaria a la que define el propio Decreto, que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Por último, mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 1 de marzo de 2013, se aprobaron Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012; es decir, Normativa Directora para la redacción del Avance previsto por el artículo 4, y Normativa Directora para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto.

De conformidad con lo anterior, el Ayuntamiento de Cartaya ha procedido a la presentación de documento justificativo de la innecesariedad de redactar avance de planeamiento al no existir asentamientos urbanísticos, y elabora ahora esta Ordenanza por la que se establecen normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan, y regula adicionalmente el procedimiento establecido por el Decreto para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas, determinando la documentación que debe acompañar la solicitud de reconocimiento, así como modelos normalizados de solicitud.

Así pues, la presente Ordenanza se aprueba en ejercicio de la potestad y autonomía locales en materia normativa y en el ámbito territorial y organizativo del Municipio de Cartaya con el siguiente articulado:

## **TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- OBJETO.**

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan, y regular adicionalmente el procedimiento establecido por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas, determinando la documentación que debe acompañar la solicitud de reconocimiento, así como modelos normalizados de solicitud.

### **Artículo 2.- DEFINICIÓN DE EDIFICACIONES.**

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

### **Artículo 3.- CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES SEGÚN LA FORMA DE UBICACIÓN.**

Atendiendo a la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

- a) Edificaciones aisladas: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un Asentamiento Urbanístico ni un Asentamiento que constituye Hábitat Rural Diseminado.
- b) Asentamiento Urbanístico: Ámbitos territoriales definidos y delimitados como tales en el PGOU o en el Avance de planeamiento aprobado en virtud del art. 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.
- c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales definidos y delimitados como tales en el PGOU o en el Avance de planeamiento aprobado en virtud del art. 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

**Artículo 4.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS SEGÚN SU SITUACIÓN JURÍDICA.**

1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

**A.** Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

**a)** Edificaciones construidas con licencia urbanística.

**b)** Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

**B.** Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

**a)** Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

**b)** Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, 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.

**c)** Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

**2.** 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, 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 se aplicarán los siguientes criterios:

**a)** Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

**b)** Si 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 en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

**c)** En los demás casos, el Ayuntamiento deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido.

**3.** Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

**TÍTULO I: NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 5.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.**

1. El presente Título tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, siendo aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

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

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

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

**d)** Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

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

3. La aplicación de esta Normativa se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

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

**Artículo 6.- SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial 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 7.- SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES.**

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

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

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

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

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

**Artículo 8.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

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

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

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

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

**Artículo 9.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD.**

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

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

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

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

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

**Artículo 10.-** CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

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

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

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

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural adecuada 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 deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

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

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios, mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento o, excepcionalmente, conectada a la red de suministro.

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

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

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 11.-** FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

En aquellos procedimientos en los que se deba justificar ante el Excmo. Ayuntamiento el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad expresadas en la presente Ordenanza, se deberán cumplimentar, por parte de técnico competente, el modelo que se desarrolla en el Anexo III de la presente Ordenanza.

## **TÍTULO II: PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN NECESARIA Y MODELO DE SOLICITUD PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, CONFORME AL DECRETO 2/2012, DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 12.-** OBJETO.

El artículo 10.2 del Decreto 2/2012 dispone que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación adicional o complementaria a la que define el propio Decreto, que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos. Por tanto, con el presente documento, se pretende clarificar el procedimiento a seguir, la documentación necesaria, así como el modelo de solicitud que se debe aportar para que desde el Ayuntamiento se pueda valorar, concretar y, en su caso, reconocer la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación aislada localizada en suelo no urbanizable del municipio que se encuentre en esta situación jurídica.

**Artículo 13.- COMPETENCIAS Y NORMAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO.**

1. De conformidad con el artículo 171 LOUA, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde al Alcalde, o por delegación de éste a la Junta de Gobierno Local, resolver el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas localizadas en el suelo no urbanizable del municipio.
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 a las reglas particulares establecidas 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.
3. El procedimiento estará sometido a las tasas que correspondan, conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.
4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta haya sido construida sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, y se ajuste a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

**Artículo 14.- 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, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:
  - 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) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4 a) del Texto Refundido de la ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
  - c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
  - d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5, del Decreto 2/2012.
2. La documentación a aportar se completará con la documentación desarrollada en el modelo normalizado realizado al efecto por este Ayuntamiento, y que se incorpora dentro del presente documento como Anexos I y II.
3. En el caso de iniciación de oficio, el Ayuntamiento requerirá a la persona titular de la edificación para que en el plazo de diez días remita la documentación señalada en los apartados anteriores, con las advertencias legales procedentes.
4. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, 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.

**Artículo 15.- INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.**

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren, solicitará 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 técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2, del Decreto 2/2012.
3. En todo caso, 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 normas mínimas de habitabilidad y salubridad recogidas en esta 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 legalidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada describiendo las obras necesarias para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento de forma autónoma y sostenible, o, excepcionalmente, mediante el acceso a las redes, y de los informes emitidos, requerirá, cuando proceda, 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. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en punto 4 del anterior, 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 dictar además, orden de ejecución por razones de seguridad, salubridad y ornato público que resulten indispensables para garantizar dichos aspectos, 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 descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 16.- RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.**

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

a) Identificación de la edificación, 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) 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 Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

3. Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrán entenderse que la solicitud ha sido desestimada en los supuestos de disconformidad con el planeamiento vigente y la normativa de aplicación, conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo 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 punto 4 del artículo 14 del presente documento, 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.



6. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de 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.

7. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

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

9. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de conformidad con el art. 8.6 del Decreto 2/2012, no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será 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.

10. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

**Artículo 17.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EL SOLICITANTE DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

La documentación que deberá presentarse ante el Excmo. Ayuntamiento para la tramitación del correspondiente procedimiento de reconocimiento y declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable será la recogida en el Anexo II de esta Ordenanza.

### **TÍTULO III: RÉGIMEN SANCIONADOR**

**Artículo 18.- DE LAS INFRACCIONES.**

Se consideran infracciones a las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que supongan un incumplimiento, por parte de las personas responsables, de las obligaciones establecidas en esta ordenanza.

**Artículo 19.- CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.**

1.- Serán muy graves las infracciones que supongan:

- a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.
- b) Las tipificadas como graves cuando afecten a suelos no urbanizables de especial protección.
- c) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2.- Son infracciones graves:

- a) El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento para aquellas obras indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, y para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- b) La ejecución de obras en la edificación en suelo no urbanizable sin contar con la preceptiva licencia, aún cuando éstas fueran para adecuarla a las condiciones de habitabilidad.

3.- Son infracciones leves:

- a) La prestación de servicios, con carácter provisional o definitivo según proceda, por parte de las empresas suministradoras sin exigir las distintas licencias, autorizaciones o reconocimientos de las situaciones jurídico urbanísticas señaladas en esta Ordenanza.
- b) Todas las demás infracciones de la presente Ordenanza no tipificadas como graves o muy graves.

**Artículo 20.- DE LAS SANCIONES.**

La competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador corresponderá al Alcalde o a la Junta de Gobierno Local, en su caso.

Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multas de 600 a 2.999 Euros.
- b) Infracciones graves: multas de 3.000 a 5.999 Euros.
- c) Infracciones muy graves: multas de 6.000 a 120.000 Euros.

**Artículo 21.- MEDIDAS SANCIONADORAS ACCESORIAS.**

1. El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias.
2. La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución.
3. En concreto, se establece en esta Ordenanza como medida sancionadora accesoria, la comunicación al Colegio Profesional pertinente respecto a la falsedad en proyecto o documento suscrito por técnico colegiado verificada durante el procedimiento de reconocimiento de la situación.

**Artículo 22.- DESTINO DE LAS MULTAS.**

Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.

En virtud del artículo 67 RDUa se establece como coste de la actividad administrativa de inspección el quince por ciento de la sanción impuesta, o el que cada dos años determine la Consejería competente en materia de urbanismo.

**DISPOSICIONES FINALES.**

**PRIMERA.-** En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 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.

**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y tendrá vigencia indefinida hasta que se acuerde expresamente su derogación.

**Cartaya, 17 de Noviembre de 2014**  
**EL ALCALDE**

**D. Juan Miguel Polo Plana**

## ANEXOS

### ANEXO I

**SOLICITUD RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACION CONFORME AL DECRETO 2/2012**

**NOMBRE Y APELLIDOS:**

**D.N.I./N.I.E.:** \_\_\_\_\_ **DOMICILIO:**  
\_\_\_\_\_ **ACTÚA** en nombre

**propio/\_en representación de:** \_\_\_\_\_

Con **D.N.I./pasaporte/C.I.F./N.I.E.** Nº \_\_\_\_\_, teléfono de contacto \_\_\_\_\_ y domicilio a efecto de notificaciones en \_\_\_\_\_.

**SOLICITO el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de la construcción, edificación o instalación localizada en la siguiente:**

**DIRECCIÓN**

y que se encuentra constituida por los siguientes inmuebles<sup>(1)</sup>:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

(1) Indicar el tipo de inmueble (vivienda, piscina, apero de labranza, depósito, alberca, etc.) para lo cual se aporta la documentación requerida al efecto y que se cita al dorso.

Cartaya, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Firma del solicitante.

**ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAYA**

### ANEXO II

**DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN CONFORME AL DECRETO 2/2012.**

#### 1.- DOCUMENTACIÓN NO TÉCNICA.

1.1.- Impreso de solicitud de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificación, construcción o instalación.

1.2.- Copia de D.N.I./N.I.E./C.I.F. del solicitante (y representante, en su caso).

1.3.- Nota simple registral actualizada en que se acredite la existencia de la edificación, construcción o instalación en el registro de la propiedad. Si ésta no constara inscrita se aportará nota simple registral de la parcela donde se localiza, en su caso.

1.4.- Certificado descriptivo y gráfico del alta de la edificación, construcción, instalación o finca en catastro o solicitud de alta en el catastro.

1.5.- Justificación de abono de Tasa municipal conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

#### 2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. (Descripción Técnica para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación según el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones en suelo no urbanizable).

Se aportará, en formato papel y soporte digital, documento técnico descriptivo realizado y firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. El documento a presentar incorporará la siguiente documentación:

##### 2.1. INFORME O MEMORIA

**IDENTIFICACIÓN** y nº de finca registral en su caso.

**LOCALIZACIÓN** según planeamiento y catastro.

**DESCRIPCIÓN** del inmueble en su estado actual, relativo a estructura, instalaciones y terminaciones del edificio. Asimismo cuadro de superficies útiles y construidas.

**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA** de aplicación con indicación y justificación expresa de la parte de la edificación, construcción o instalación que resultaría legalizable, en situación de

fuera de ordenación urbanística o asimilable, así como aquella manifiestamente incompatible sujeta a la adopción de medidas para protección de la legalidad urbanística.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN E IMPACTO** (con respecto a posibles usos incompatibles, contaminación y paisajes).

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD** (resistencia y estabilidad estructural, protección contra incendios, seguridad frente a avenidas y escorrentías, ausencia de riesgos de cualquier tipo...)

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD** (estanqueidad y aislamiento, ventilación e iluminación, características y suficiencia de las instalaciones, homologación del sistema de depuración...)

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD** en el caso de VIVIENDAS (superficie, programa funcional, dimensiones de las piezas, instalaciones interiores y equipamiento de baños y cocina...) conforme a las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad en suelo No Urbanizable aplicables en el municipio de Cartaya.

**DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SUMINISTROS** con los que cuenta la edificación construcción o instalación. Se indicarán las obras necesarias para dotar a las mismas de los servicios básicos necesario para garantizar el mantenimiento del uso existente de forma autónoma y sostenible. En el caso excepcional de que se pretenda que se otorgue autorización administrativa para el acceso a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, por compañía suministradora, será necesario que se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

1. Que los servicios estén accesibles.
2. Que se acredite por parte de la compañía suministradora la viabilidad de la acometida.
3. Que con la actuación no se induce a la implantación de nueva edificaciones.

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ACTUALIZADO** a fecha de solicitud del reconocimiento de las edificaciones, construcciones o instalaciones objeto del mismo.

Se establece como método de referencia para determinar la base imponible a efectos de autoliquidación y de comprobación por parte del servicio municipal de recaudación, la utilización de los índices o módulos establecidos periódicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos Superiores, referenciados al Índice Nacional de Precios de Consumos y específicos del Sector de la Construcción y Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA), elaborada por la Junta de Andalucía, actualizados a la fecha del inicio de la actuación.

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA** de las edificaciones, construcciones o instalaciones sobre las que se pretende se emita el reconocimiento. Fotografías a color, con tamaño mínimo 10x15 cm. desde todo el perímetro e interiores.

**RELACIÓN DE LICENCIAS MUNICIPALES** emitidas hasta la fecha sobre la parcela.

## 2.2. CERTIFICADOS

**CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA.** Certificación en que se indique si la edificación, instalación o construcción se encuentra terminada, indicando en qué fecha se terminó, entendiéndose con ello que la misma se encuentra dispuesta para servir al fin previsto, sin necesidad de actuaciones materiales posteriores sobre la misma, salvo necesidad de conexión o solución de acometidas a servicios urbanísticos. La fecha de terminación se podrá acreditar mediante cualquiera de los siguientes documentos:

1. Certificación expedida por el Ayuntamiento.
2. Certificación expedida por Técnico competente, conforme al protocolo establecido por el Colegio Oficial correspondiente.
3. Acta notarial descriptiva de la finca.
4. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

**CERTIFICADO SOBRE CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.** Certificado en el que se indique la aptitud de la edificación, construcción o instalación para el uso a que se destina, con expresa comprobación del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad según la ordenanza municipal reguladora del régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de Cartaya, conforme al decreto 2/2012.

## 2.3. PLANOS

**SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN** de la finca y de la edificación, construcción o instalación, (a nivel urbanístico, PGOU, catastral, ortofotográfico...) (e: 1/2.000 ó 1/1.000). La cartografía estará georreferenciada.

**EMPLAZAMIENTO** en que se defina la parcela en que se sitúan las edificaciones, construcciones o instalaciones y la

localización dentro de ellos de los inmuebles para los que se solicita reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación, sobre base topográfica actualizada (e: 1/1.000 ó 1/500).

**PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES** en que se caractericen todas las construcciones, edificaciones o instalaciones acotados y con cuadro de superficies útiles y construidas. (Distribución y acotado general) (e: 1/100 ó 1/50).

**ESQUEMAS GENERALES DE INSTALACIONES Y ACOMETIDAS** existentes.

### ANEXO III

#### **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

(Para la justificación de que una edificación o edificaciones situadas en Suelo No Urbanizable del Municipio de Cartaya cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las mismas, deberá cumplimentarse de manera afirmativa, marcando lo que proceda, la presente ficha por parte de técnico competente).

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

USO DE LA EDIFICACIÓN:

EMPLAZAMIENTO:

PROMOTOR:

TÉCNICO REDACTOR:

#### **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

La edificación/es se ubica de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas, respecto de otros usos que resulten incompatibles con la misma, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

La edificación/es dispone de acceso en condiciones de seguridad, reuniendo los requisitos de accesibilidad requeridos por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina la misma.

#### **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES**

La edificación/es, incluyendo sus usos y actividades, no genera en sí misma impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno.

La edificación/es no afecta a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes ni provoca peligro de incendio.

La edificación/es no provoca la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

La edificación/es no origina daños físicos a terceros o de alcance general.

La edificación/es no altera gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

#### **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD**

La edificación/es reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, no encontrándose lesiones que puedan poner en peligro a su ocupantes o a terceras personas, o puedan repercutir sobre los predios colindantes.

La edificación/es cuenta con medidas que garantizan la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías (de aplicación a las edificaciones situadas en zonas inundables o en la franja de protección cautelar por potencial riesgo de inundación).

La edificación/es cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso a que se destina, disponiendo de las medidas exigibles para evitar el riesgo de propagación interior y exterior de incendios, así como los medios de evacuación que sean precisos.

La edificación/es dispone de medidas que evite riesgos de caídas de huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, de carácter físico, para los usuarios.

La edificación/es dispone de instalaciones que reúnen las condiciones de usos y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

#### **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

La edificación/es reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas. A su vez disponen de medidas que favorecen la ventilación y eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de tal forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.

La edificación/es cuenta con un sistema de abastecimiento de agua autosuficiente, realizado mediante \_\_\_\_\_ debidamente autorizado, que reúne las condiciones exigidas por la normativa de aplicación y está ubicado de tal forma que no existe peligro para la contaminación de las aguas.

La edificación/es cuenta con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra en buen estado de funcionamiento y que conecta todos los aparatos que lo requieren, así como un sistema de depuración debidamente homologado que cuenta con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales y que cumple con lo establecido en la normativa de aplicación.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD. Edificación destinada a uso residencial.**

La vivienda cuenta con una superficie útil igual o superior a 24 m<sup>2</sup>.

La vivienda cuenta como mínimo con una estancia que realiza las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

Las piezas habitables no se encuentran en planta sótano y en todo caso se encuentran independizadas de otros locales anexos de usos no compatibles.

Ninguno de los espacios habitables sirve de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. Todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural adecuada desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto, en su caso, los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación y ventilación cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 10 de las Ordenanzas que regulan las normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones en el suelo no urbanizable de Cartaya.

Los patios poseen las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

Las dimensiones de las estancias cumplen con las mínimas establecidas en el artículo 10 de las Ordenanzas que regulan las normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones en el suelo no urbanizable de Cartaya.

Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados cumplen con las mínimas establecidas en el artículo 10 de las Ordenanzas que regulan las normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones en el suelo no urbanizable de Cartaya.

La vivienda cuenta con red interior de suministro de agua a los aparatos sanitarios en condiciones de usos y seguridad, mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento o, excepcionalmente, conectada a la red de suministro.

La vivienda cuenta con red interior de energía eléctrica a los puntos de consumo, en condiciones de uso y seguridad, mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento o, excepcionalmente, conectada a la red de suministro.

La vivienda cuenta con red interior de desagüe de aparatos sanitarios, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos, conectados a un sistema de depuración homologado.

La vivienda dispone de un equipo doméstico suficiente, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

En Cartaya, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Técnico Redactor