



AYUNTAMIENTO  
DE  
VILLANUEVA DEL REY  
(Córdoba)

**BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA  
POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EL DÍA 26 DE NOVIEMBRE DE 2014**

**Presidente**

D. PEDRO BARBA PAZ

**Concejales/as no asistentes**

**habiendo excusando su ausencia**

D. FÉLIX CABALLERO GÁLVEZ

**Concejales/as Asistentes**

D<sup>a</sup> EVA MARÍA GARCÍA MORILLA

D. ANDRÉS MORALES VÁZQUEZ

D. JUAN CARLOS GÓMEZ MARTÍN

D. RAFAEL ZAFRA MUÑOZ

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> ELENA DEL REY BERENGENA

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> BELÉN MONTENEGRO JIMÉNEZ

D. RODRIGO DURÁN MATEO

**Secretaria-Interventora**

D<sup>a</sup> FRANCISCA RUIZ MORENO

En Villanueva del Rey, siendo las dieciocho horas del día veintiséis de noviembre del año dos mil catorce, se reúnen en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, los señores Concejales arriba referenciados, al objeto de celebrar sesión ordinaria y en primera convocatoria.

**ORDEN DEL DÍA**

**PRIMERO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Conocido que fue por los presentes el Borrador del Acta de la sesión extraordinaria de 29 de octubre de 2014, éstos por unanimidad acordaron otorgar su aprobación a la misma.

**SEGUNDO.- DAR CUENTA DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA DICTADAS DESDE LA ÚLTIMA SESIÓN ORDINARIA.**

Dada cuenta por la Sra. Secretaria de las Resoluciones de Alcaldía dictadas desde la última sesión ordinaria, que tiene fecha 29 de octubre de 2014, y que son las comprendidas entre la número 147 a la número 163, ambas inclusive. Los señores reunidos, quedan enterados de las Resoluciones arriba referenciadas.

**TERCERO.- ACUERDO DE INNECESARIEDAD DE LA TRAMITACIÓN DEL AVANCE DEL PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE DECRETO 2/2012.**

Visto el Documento Técnico y Gráfico de Identificación y delimitación de Asentamientos Urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural diseminado en Suelo No Urbanizable, redactado con fecha Julio 2014 por D. Juan de Dios Sarazá Jimena, Técnico de Medio Ambiente/Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba.

Considerando que en dicho Documento se concluye que “en el Municipio de Villanueva del Rey no se identifican (y por tanto, tampoco se delimitan) Asentamientos Urbanísticos ni Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable. Por tanto, la totalidad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable tienen la consideración de edificaciones aisladas”.

Visto el Informe favorable emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en el Procedimiento de Innecesariedad de tramitación de Avance-Ordenanza de Planeamiento, de fecha 29 de octubre de 2014.

En base a lo actuado, el Pleno de la Corporación por unanimidad de los Sres. Concejales asistentes, que representan la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda:

Primero. Declarar la innecesariedad de tramitar el Avance del Planeamiento regulado en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de la Edificaciones y Asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por no existir asentamientos en suelo no urbanizable en el término Municipal de Villanueva del Rey (Córdoba), de acuerdo con el documento técnico y gráfico de Identificación y Delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Ámbitos de Hábitat Rural Diseminados en Suelo No Urbanizable de Villanueva del Rey (Córdoba), redactado por D. Juan de Dios Sarazá Jimena, Técnico de Medio Ambiente/Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba.

Segundo. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, para general conocimiento, remitiéndose asimismo el referido acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

**CUARTO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA ORDENANZA GENERAL SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

Visto el texto de la Ordenanza General sobre Normas Mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad exigibles a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en procedimientos de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

Visto el informe de Secretaría de fecha 17 de noviembre de 2014 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la aprobación de la referida Ordenanza.

El Pleno del Ayuntamiento, en virtud de los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2014, por unanimidad de los Sres Concejales asistentes, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de las Normas Mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad exigibles a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en procedimientos de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación *que a continuación se transcribe literalmente:*

“ORDENANZA GENERAL SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Exposición de Motivos

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, establece que los Ayuntamientos habrán de regular las normas mínimas de habitabilidad y salubridad exigibles a las edificaciones en suelo no urbanizable en función del uso al que se destinen, siempre que el municipio carezca de Plan General de Ordenación Urbanística o que éste no las defina.

Con esta finalidad, el Decreto establece en su artículo 5.2 que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas exigibles que pudieran servir de orientación a los Ayuntamientos.

Con fecha 5 de marzo de 2012 tras su formulación por la Junta de Andalucía, se someten a información pública las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística para la redacción de los Avances y para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad en desarrollo respectivamente de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que finalmente se aprueban mediante Orden de 1 de marzo de 2013, y que se publica en el BOJA de fecha 7 de marzo de 2013.

Concretamente, la Normativa Directora aprobada en desarrollo del artículo 5, establece y regula las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que habrían de exigirse a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable ejecutadas al margen de la legalidad. Estas condiciones mínimas tienen especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que en ellos puede reconocerse a aquellas edificaciones aptitud para el uso al que se destinan, sin perjuicio del mantenimiento de su situación de ilegalidad, siempre que reúnan las condiciones mínimas debidamente acreditadas, y ello, sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden

relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o administraciones públicas.

Dado que el planeamiento vigente en el municipio de Villanueva del Rey carece de esta regulación específica, se formula la presente Ordenanza en el marco del Decreto 2/2012, de 10 de enero y en ejercicio de la potestad y autonomía local en materia normativa, con la finalidad de establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que han de reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable ejecutadas al margen de la legalidad que pretendan el reconocimiento de su aptitud en los procedimientos de asimilación a fuera de ordenación, presentando la misma el siguiente contenido.

## TÍTULO PRIMERO

### Condiciones Generales

#### Artículo 1. Objeto y Alcance

La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que se sujeten a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a los efectos del reconocimiento de su aptitud.

#### Artículo 2. Aptitud de la Edificación

1. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en la presente Ordenanza.

2. La exigencia de dichas condiciones tiene la siguiente finalidad:

a) Verificar que la edificación reúne las siguientes condiciones de seguridad:

a1. Que dispone de un acceso seguro y que su implantación no provoca impactos que pongan en peligro las condiciones de su entorno.

a2. Que reúne condiciones adecuadas de seguridad estructural para su utilización.

b) Contrastar que la edificación reúne unas exigencias mínimas de habitabilidad y funcionalidad que permiten su utilización según el uso al que se destina.

c) Comprobar que la edificación reúne unas condiciones mínimas de salubridad que impiden afecciones negativas a la salud de las personas en su utilización o impactos negativos en su entorno.

3. Las condiciones anteriores deberán justificarse y acreditarse suficientemente mediante certificación suscrita por técnico competente.

#### Artículo 3. Reconocimiento de la Aptitud de la Edificación

1. Con carácter general, las edificaciones objeto de esta Ordenanza tendrán que reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el reconocimiento de su aptitud, en el momento de inicio del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

2. No obstante lo anterior, durante la sustanciación del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación y en base a la documentación presentada por la persona titular el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de las obras e instalaciones indispensables que permitan dotar a la edificación de los servicios básicos de forma autónoma y sostenible conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartado 4, del Decreto 2/2012 y excepcionalmente mediante el acceso a redes conforme a lo establecido en el artículo 8, apartado 5 del Decreto. Todo ello a fin de poder reunir la edificación las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles para el reconocimiento de su aptitud.

3. También durante la sustanciación de la instrucción del procedimiento de asimilación a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.6 del Decreto 2/2012.

4. La apreciación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determinará el reconocimiento de la aptitud física de la edificación para el uso al que se destina. Este reconocimiento no presupone, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

## TÍTULO SEGUNDO

### Condiciones mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones

#### Artículo 4. Condiciones de Seguridad

##### 4.1. Condiciones de seguridad del acceso e implantación de la edificación.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que dispone de acceso desde una estructura viaria que tiene condiciones adecuadas por seguridad, así como que reúne los requisitos de accesibilidad que le sean requeridos por la normativa sectorial de aplicación en función del uso al que se destina.

b) Que está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y que no resulte incompatible con otros usos autorizados.

c) Que incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos que puedan:

c.1) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes.

c.2) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c.3) Alterar cauces o escorrentías debiendo contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

c.4) Provocar la contaminación del aire.

#### 4.2. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden acreditadas las siguientes circunstancias:

a) Que reúne condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por patologías o lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) Que cumple con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, que dispone de las medidas que eviten el riesgo de provocar y/o propagar incendios y que cuenta con los medios de evacuación precisos.

c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios.

d) Que las instalaciones de que dispone reúnen 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 5. Condiciones de Habitabilidad

En función de su uso, se considerará que las edificaciones reúnen estas condiciones cuando se justifiquen las siguientes circunstancias:

a) Para las edificaciones con uso residencial de vivienda:

a.1) Que cuentan con una superficie útil que permita incluir una o varias piezas habitables donde se realicen las funciones de estar y/o descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

a.2) Que todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural suficiente desde un espacio abierto exterior o patio de luces, así como que las piezas habitables situadas en planta de sótano están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

a.3) Que los cuartos de aseo que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, cuenten con un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o de un sistema de ventilación mecánica.

a.4) Que los patios tengan dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las piezas habitables que den a ellos.

a.5) Que las dimensiones en planta y la altura de las piezas habitables permita la realización de las funciones señaladas en el apartado a1).

a.6) Que cuenta al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso:

-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 sinfónicos individuales o comunes.

a.7) Que disponen 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.

b) Para las edificaciones con uso no residencial deberá justificarse que las mismas disponen de adecuadas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, en forma similar a lo dispuesto en el apartado a), en las cuestiones que le sean aplicables.

#### Artículo 6. Condiciones de Salubridad

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que 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 y que dispone 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.

b) Que cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar en todo caso garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) Que la edificación cuenta con una instalación 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.

#### Disposición Derogatoria

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

#### Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local".

**SEGUNDO.** Someter dicha Ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

**TERCERO.** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

**QUINTO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 53 DEL DECRETO 60/2010.**

Visto el texto de la Ordenanza Reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Situación de Asimilados a fuera de Ordenación en cumplimiento de lo regulado en el artículo 53 del Decreto 60/2010.

Visto el informe de Secretaría de fecha 17 de noviembre de 2014 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la aprobación de la referida Ordenanza.

El Pleno del Ayuntamiento, en virtud de los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2014, por unanimidad de los Sres Concejales asistentes, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Situación de Asimilados a fuera de Ordenación en cumplimiento de lo regulado en el artículo 53 del Decreto 60/2010, que a continuación se transcribe literalmente:

“Ordenanza Reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de situación de Asimilados a fuera de ordenación en cumplimiento de lo regulado en el artículo 53 del Decreto 60/2010.

**Artículo 1. Objeto**

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilados a fuera de ordenación, previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, respecto a las que ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización de las mismas, sin que por parte de esta Administración se hubiera instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad, así como de las obras, instalaciones y construcciones sobre las que hubiera recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, cuya ejecución deviniera en imposible en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística mencionado.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación**

1. La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso de suelo, en particular a las obras, construcciones y edificaciones que se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística pero que respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido por el transcurso del plazo de cuatro años desde su finalización total.

Solo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando no se dé ninguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la finalización total de las obras.
- b) Que las obras, construcciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentren dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial; así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
- d) Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.
- e) Los actos y usos de parcelaciones recogidos en el artículo 185.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. 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. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 de dicho Decreto.

**Artículo 3. Solicitud**

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

#### Artículo 4. Inicio del procedimiento

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos en que es posible el reconocimiento, solicitarán del Ayuntamiento resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para otorgar dicha Resolución, que podrá iniciarse de oficio por el propio Ayuntamiento o a solicitud de persona interesada, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, conforme a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en los artículos 10, 11 y 12 del Decreto 2/2012.

Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

a. Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral (tanto del terreno como del edificio si se encuentra de alta) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b. Nota simple registral, escritura pública, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación, que legitime su petición, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.

c. Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

e. Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

f. Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

g. Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superficializado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las edificaciones.

h. Determinación del valor económico de la edificación y los criterios utilizados para su cálculo.

i. Fotografía a color de cada una de las fachadas y del interior de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

j. 1. Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, 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.

2. Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, de la posibilidad de acometida de todos o algunos de éstos a través de compañía suministradora, describiendo las obras necesarias e indispensables a realizar, y justificándose en este caso la accesibilidad de las redes y que esta solución no induce a la implantación de nuevas edificaciones. Asimismo se acompañará informe de la compañía suministradora que acredite que las redes están accesibles.

k. Certificación emitida por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se acredite que la edificación para la que se solicita el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas por la normativa de aplicación y es apta para el uso al que se destina.

Toda la documentación e información a que se refieren los apartados anteriores , e, f, g, h, i, j, pueden formar parte de un mismo documento suscrito por personal técnico competente, y a él se unirá la certificación a que se refiere el apartado k.

1. Justificante del pago de la tasa por la expedición de la resolución administrativa.

2. Una vez complementada la documentación, se instruirá y resolverá el procedimiento conforme a lo regulado por los artículos 11 y 12 del Decreto 2/2012.

Artículo 5. Tramitación del procedimiento

Una vez presentada la solicitud con la totalidad de la documental especificada en el artículo anterior, se procederá a la inspección de las obras, construcciones o instalación por los servicios técnicos municipales, comprobándose la veracidad de los datos aportados y de la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe en el que, en su caso, se incluirán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

Se emitirá igualmente informe jurídico sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Artículo 6. Competencia

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

Artículo 7. Plazos para resolver

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado en el plazo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento, siempre y cuando a la misma se acompañe la totalidad de la documental requerida y se suspenderá en los casos previstos en la legislación y procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 8. Contenido de la Resolución

1. Que ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la adopción de medidas cautelares o definitivas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Declaración de en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, determinado la obra, construcción o instalación sobre la que recae y especificando las superficies útiles y construidas.

3. Determinación de la parcela catastral.

4. Sometimiento expreso al artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística en Andalucía, señalando expresamente las obras que se podrán llevar a cabo, previa licencia, así como que la declaración no incidirá en la competencia municipal de planeamiento.

5. Las obras, construcciones e instalaciones, que en su caso, no se incluyan en la declaración.

6. Declaración expresa de que en un plazo de cinco años no está prevista la expropiación o demolición.

Artículo 9. De la inscripción en el Registro de la Propiedad

La resolución administrativa por la que se declara al inmueble en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación se inscribirá en el Registro de la propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 10. Régimen jurídico aplicable a las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de fuera de ordenación

Todas las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 11. Obras Autorizables

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

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio.

Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, o 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.

Artículo 12. Contratación de Servicios por las Compañías Suministradoras

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 pueda establecer 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 LOUA.

Disposición Final

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

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa”.

**SEGUNDO.** Someter dicha Ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

**TERCERO.** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

**SEXTO.- RECTIFICACIÓN DEL SALDO DE LOS ASIENTOS CONTABLE DE OBLIGACIONES Y DERECHOS RECONOCIDOS EN LA CONTABILIDAD MUNICIPAL.**

Visto el informe favorable de Secretaría-Intervención para la aprobación del expediente colectivo de baja de derechos pendientes de cobro, de obligaciones pendientes de pago presupuestarias y no presupuestarias.

Visto que las bajas de derechos pendientes de cobro ascienden a 8.727,68 € y las bajas de obligaciones pendientes de pago presupuestarias asciende a 7.510,55 €

Considerando que a tenor de la interpretación que viene realizando en Tribunal de Cuentas, la competencia está atribuida al Pleno de la Corporación dado que la baja de obligaciones afecta a las cuentas generales de la Corporación, correspondiente a ejercicios cerrados que fueron aprobados por el Pleno.

El Pleno de la Corporación por unanimidad de los señores Concejales asistentes, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda:

Primero.- Aprobar el expediente colectivo de baja de derechos pendientes de cobro y de baja de obligaciones pendientes de pago presupuestarias, siendo el desglose y detalle el que se expresa en el Anexo I.

Segundo.- Que por la Secretaría-Intervención se proceda al alta y baja de las operaciones necesarias en las cuentas contables.

**ANEXO I**

Nº DE OPERACIÓN INGRESOS	CONCEPTO	SALDO ACTUAL	SALDO CORRECTO	MODIFICACIÓN
12006000025	ARRENDAMIENTO NAVE Nº 7 ENERO-FEB/2006	480,81€	0	-480,81€
12006000834	SUBVENCIÓN CONTRATACIÓN ARQUITECTA TÉCNICA	4.918,40€	0	-4918,40€
12006000988	PLUSVALÍAS 2006	296,68€	0	-296,68€
12006001022	LICENCIAS OBRAS 2006	589,17€	0	-589,17€
12006001023	LICENCIA APERTURA 2006	30,00€	0	-30,00€
12007000934	LICENCIAS OBRAS 2007	26,85€	0	-26,85€
12007000936	PLUSVALÍAS 2008	2.385,77€	0	-2.385,77€
<b>TOTAL</b>		<b>8.727.68€</b>		<b>- 8.727,68€</b>

Nº OPERACIÓN GASTOS	CONCEPTO	IMPORTE
22007002906	FACTURA 1371/2008	124,50€
22008003245	RESTO FACTURA 236/2008	0,04€
22009001419	FACTURA FC 2/2009	275,10€
22009002854	RESTO TALLER EMPLEO “LAS MONTERAS”	0,03€
22009004939	FACTURA 78/09	133,28€
22009004940	RESTO FACTURA 78/79	100,04€
22010004615	FACTURA 45/2010	600,00€
22010004628	RESTO ACTIVUS 2010	1,17€
22012003248	PLANES PROVINCIALES 2012-2015	6.276,35€
22012003541	RESTO PROGRAMA DIPUTACIÓN	0,04€
<b>TOTAL</b>		<b>7.510.55€</b>



**SÉPTIMO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

D. Juan Carlos Gómez Martín, Portavoz del P.P., ruega que cuando comience el arreglo de los caminos se le dé un repaso al Camino de Las Morenas. El Sr. Alcalde responde que ya está previsto dar un arreglo a dicho camino con la mixta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 18 horas y treinta y cinco minutos del día de su comienzo, extendiéndose la presente acta, de la que yo como Secretaria doy fe.

Vº Bº  
EL ALCALDE

LA SECRETARIA-INTERVENTORA

FDO.- PEDRO BARBA PAZ

FDO.- FRANCISCA RUIZ MORENO