



## Ayuntamiento de Iznate

---

### **ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL MUNICIPIO DE IZNATE.**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su objetivo es clarificar las distintas situaciones en las que se encuentran dichas edificaciones y asentamientos, estableciendo los requisitos esenciales para que los ayuntamientos reconozcan cada caso y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

El objeto de la presente ordenanza es fijar la documentación mínima que es necesario presentar en cada uno de los procedimientos de reconocimiento y regularización que recoge el Decreto 2/2012 para las edificaciones existentes en suelo no urbanizable. Esta documentación mínima se hace extensiva a los casos de reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable prevista en el artículo 53 del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Por otra parte el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, 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 destinen.

El Plan General vigente en Iznate contiene una Ordenanza Municipal de Edificación, en la que se recogen las condiciones de diseño, higiénico sanitarias y dimensiones mínimas para el uso residencial. Esta norma, de carácter general, carece de especificaciones concretas para el caso de viviendas existentes en el suelo no urbanizable.

La presente ordenanza se realiza de forma supletoria y complementaria a la existente en el Plan General, en las cuestiones que no se encuentren especificadas en las mismas o que precisen de una mayor definición.

La aplicación de estas normas mínimas adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

También estas normas resultan necesarias para la regularización de las edificaciones terminadas sin licencia urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, para las que el Decreto 2/2012 prevé su



## Ayuntamiento de Iznate

---

asimilación a las edificaciones legales, siempre que se reúnan las condiciones que se especifican en el mismo.

Tal y como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de las mismas se entenderá 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 organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el régimen de situación de asimilado a fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza la totalidad del término municipal.

### TITULO I

#### Consideraciones generales.

##### Artículo 1. Objeto.

La presente ordenanza se redacta en desarrollo de lo dispuesto por la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), por el RDU (Decreto 60/2010, de 16 de marzo) y por el Decreto 2/2012, en lo referente a aquellas determinaciones que afectan a la regulación de las edificaciones existentes en el término municipal de Iznate, de acuerdo con el contenido del planeamiento municipal vigente, teniendo por objeto:

- a) Adaptar a la organización de este Ayuntamiento las previsiones en cuanto a los distintos procedimientos de regularización de edificaciones existentes en los supuestos contemplados con carácter general por la LOUA y el RDU, y particularizados en el Decreto 2/2012 para edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, mediante la previa acreditación de las distintas situaciones jurídicas que pueden ser consideradas en base a ello.
- b) Derivado de lo anterior, regular el procedimiento para la obtención de licencia de ocupación o utilización para las edificaciones existentes, construidas sin previa licencia municipal de obras.
- c) Determinar la documentación a acompañar y los modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida en cada uno de los supuestos anteriores, facilitando su aportación por medios electrónicos.
- d) Completar las determinaciones del planeamiento municipal vigente con las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen, tomándose como referencia lo dispuesto en el Anexo II de las



## Ayuntamiento de Iznate

---

Normas Directoras de Ordenación aprobadas por la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes que con o sin licencia municipal se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

2. A los efectos de lo dispuesto en dicho artículo, se entenderá que los actos sobre los que podrán adoptarse dichas medidas están terminados cuando en el caso de tratarse de una edificación, esta esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, salvo las que pudiesen ser requeridas en base a lo establecido en esta ordenanza.

3. A los efectos de esta ordenanza bajo el término genérico de edificación ha de ser considerado todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

4. En el ámbito del suelo no urbanizable, y en lo referente a la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la presente ordenanza será de aplicación tanto a las edificaciones que puedan tener la consideración de edificaciones aisladas, como para aquellas edificaciones que puedan estar incluidas dentro de las delimitaciones de Hábitat Rural Diseminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20, apartados 3 y 4, del Decreto 2/2012.

5. El régimen de asimilación al de fuera de ordenación no será de aplicación a las instalaciones, construcciones y edificaciones que estén en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que puedan ser objeto de un expediente de legalización o ser consideradas fuera de ordenación.
- b) Que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.
- c) Que invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- d) Que se encuentren ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en

---

### Ayuntamiento de Iznate



## Ayuntamiento de Iznate

---

suelos en los que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes por existir riesgos ciertos, de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo previsto en la letra b) anterior con anterioridad al régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones antes indicadas, o que resulten compatibles con el régimen establecido. e) Que se encuentren integradas en una parcelación urbanística, no considerada como asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

### Artículo 3. Solicitantes

Toda persona física o jurídica, con capacidad y legitimación suficientes, conforme a derecho.

### Artículo 4. Órgano competente

El órgano competente para resolver los procedimientos objeto de la presente Ordenanza, será el que ostenta la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, sin perjuicio de que se hubiera delegado esta competencia.

## TITULO II

### Procedimientos administrativos.

#### Artículo 5. Procedimientos administrativos.

Los procedimientos para otorgar las resoluciones, certificaciones y licencias previstas en la presente ordenanza son esencialmente los siguientes:

A) PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO (25-5-1975).

A.1) Certificación administrativa de adecuación a la ordenación y cumplimiento del art.3.3 del Decreto 2/2012. (Art. 6 de esta ordenanza).

A.2) Certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación y cumplimiento del art.3.3 del Decreto 2/2012 (Art. 7 de esta ordenanza)

---

## Ayuntamiento de Iznate



## Ayuntamiento de Iznate

---

A.3) Licencia de ocupación o utilización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo. (Art. 8 de esta ordenanza)

**B) PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO (25-5-1975).**

B.1) Legalización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística y sin contar con previa licencia urbanística o contraviniendo la misma (Art. 9 de esta ordenanza)

B.2) Licencia de ocupación o utilización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística y que cuenten con licencia urbanística (Art. 10 de esta ordenanza)

B.3) Certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de edificaciones (Art. 11 de esta ordenanza)

B.4) Licencia de ocupación o utilización de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación (Art. 12 de esta ordenanza)

B.5) Reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo no urbanizable (Art. 13 de esta ordenanza)

**C) PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE (ART. 34 LOUA Y 53 RDUJ)**

C.1) Reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo urbano y urbanizable (Art. 14 de esta ordenanza)

### TITULO III

#### Documentación a presentar.

Artículo 6. Certificación administrativa de adecuación a la ordenación y cumplimiento del art.3.3 del Decreto 2/2012 de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

- 1.º Impreso de solicitud aprobado por el alcalde..
- 2.º Copia DNI/NIF del solicitante.
- 3.º Justificante del abono de la tasa municipal correspondiente.
- 4.º Identificación del inmueble afectado, con la siguiente documentación:
  - a) Número de finca registral (si estuviera inscrita en el registro de la Propiedad que se acreditará con Nota Simple o certificación registral

---

### Ayuntamiento de Iznate



## Ayuntamiento de Iznate

---

actualizada)

b) Referencia catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) o en su defecto cartografía oficial georreferenciada.

c) Título público acreditativo de la propiedad, contrato de compraventa o declaración expresa de no existencia de esta documentación.

d) Plano de situación y emplazamiento referido al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación, donde se localice el inmueble en coordenadas ETRS89.

e) Documentación gráfico descriptiva de la edificación a escala 1/100, con superficies útiles y construidas. (plantas, alzados, secciones y referencia a todas las construcciones existentes en la finca).

f) Fotos de todas las fachadas y cubiertas.

g) Presupuesto de ejecución material de la edificación, de acuerdo con los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga del año en el que se realiza la solicitud de la certificación administrativa.

5.º Certificado de antigüedad de la edificación emitido por técnico competente, acreditando que su terminación es anterior al 25 de mayo de 1975.

6.º Documentación técnica justificativa de adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística vigente.

7.º Documentación técnica justificativa de que en la actualidad la edificación mantienen el uso y características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

8.º Documentación técnica justificativa o acreditativa de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 7. Certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación y cumplimiento del art.3.3 del Decreto 2/2012 de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

Deberá presentarse la misma documentación enumerada en el artículo 3 anterior, a excepción de la recogida en el punto 8.º.

Artículo 8. Licencia de ocupación o utilización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

Además de la documentación exigible en virtud de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente (LOUA, RDUA y PGOU) deberá aportarse la



## Ayuntamiento de Iznate

---

siguiente documentación:

- 1.º Impreso de solicitud aprobado por el Alcalde.
- 2.º Copia DNI/NIF del solicitante.
- 3.º Justificante del abono de la tasa municipal correspondiente.
- 4.º En caso de que la edificación cuente con licencia de obras expedida en su día o certificación administrativa de adecuación a la ordenación (Art. 3 de esta ordenanza):
  - a) Copia de la licencia de obras o de la certificación administrativa de adecuación a la ordenación.
  - b) Documentación técnica justificativa o acreditativa de que la edificación mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Artículo 9. Legalización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística y sin contar con previa licencia urbanística o contraviniendo la misma, terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

Deberá presentarse la misma documentación enumerada en el artículo 3 anterior, a excepción de la recogida en los puntos 6.º, 7.º y 8.º.

Artículo 10. Licencia de ocupación o utilización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística y que cuenten con licencia urbanística, terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

- 1.º Impreso de solicitud aprobado por el Alcalde.
- 2.º Copia DNI/NIF del solicitante.
- 3.º Justificante del abono de la tasa municipal correspondiente.
- 4.º Copia de la licencia de obras o licencia de legalización de la edificación.
- 5.º Documentación técnica justificativa o acreditativa de que la edificación mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Artículo 11. Certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de edificaciones terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.





## Ayuntamiento de Iznate

---

- 1.º Impreso de solicitud aprobado por el Alcalde.
- 2.º Copia DNI/NIF del solicitante.
- 3.º Justificante del abono de la tasa municipal correspondiente.
- 4.º Copia de la licencia de obras obtenida en su día.

Artículo 12. Licencia de ocupación o utilización de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

Deberá presentarse la misma documentación enumerada en el artículo 8 anterior, además de:

- 5.º Documentación técnica justificativa o acreditativa de que la edificación mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable en ellos.

Artículo 13. Reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo no urbanizable.

- 1.º Impreso de solicitud aprobado por el Alcalde.
- 2.º Copia DNI/NIF del solicitante.
- 3.º Justificante del abono de la tasa municipal correspondiente.
- 4.º Documentación suscrita por técnico competente que deberá acreditar e incorporar los siguientes aspectos en desarrollo de lo establecido en el art. 10 del Decreto 2/2012:
  - 4.º 1. Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos.
    - a) Número de finca registral (si estuviera inscrita en el registro de la Propiedad que se acreditará con Nota Simple o certificación registral actualizada)
    - b) Referencia catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) o en su defecto cartografía oficial georreferenciada.
    - c) Título público acreditativo de la propiedad, contrato de compraventa o declaración expresa de no existencia de esta documentación.
    - d) Plano de situación y emplazamiento referido al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación, donde se localice el inmueble





## Ayuntamiento de Iznate

---

en coordenadas ETRS89.

e) Documentación gráfico descriptiva de la edificación a escala 1/100, con superficies útiles y construidas. (plantas, alzados, secciones y referencia a todas las construcciones existentes en la finca).

f) Fotos de todas las fachadas y cubiertas.

g) Presupuesto de ejecución material de la edificación, de acuerdo con los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga del año en el que se realiza la solicitud de la certificación administrativa.

4.º 2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos:

a) Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

b) Certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

c) Certificación emitida por técnico competente, que determinará de manera justificada, expresa y pormenorizada la fecha de la completa terminación de la edificación.

4.º 3. 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, mediante los siguientes documentos:

a) Certificación de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa de aplicación a la edificación.

b) Documentación justificativa de la puesta en marcha de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las compañías suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

4.º 4. 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.

a) El suministro de los servicios básicos deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable:

- En el caso de suministro de agua mediante pozos, aljibes o balsas, deberá justificarse su legalidad y quedar garantizada su



## Ayuntamiento de Iznate

---

potabilidad para el consumo humano.

- La evacuación de aguas residuales deberá llevarse a cabo mediante sistemas ecológicos que garanticen la no contaminación del terreno y de las aguas superficiales y subterráneas.

- El suministro eléctrico podrá realizarse mediante sistemas que no produzcan molestias ni sean nocivos para el medio ambiente.

b) En el caso, excepcional, de encontrarse la edificación en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales por compañía suministradora, se justificarán los siguientes requisitos:

- Que están accesibles y discurren por el frente de la parcela en la que se ubica la edificación.

- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida mediante informe emitido por esta.

- Que no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

4.º 5. Documentación sobre cumplimiento de parámetros urbanísticos. La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando qué parámetros urbanísticos se incumplen.

Artículo 14. Reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo urbano y urbanizable.

Deberá aportarse la misma documentación enumerada en el artículo 13 anterior, a excepción de la recogida en el punto 4.º 4.

La documentación gráfica hará referencia exclusivamente a la edificación.

Artículo 15. Documentación complementaria.

En todas las solicitudes de reconocimiento y certificaciones administrativas recogidas en esta ordenanza será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la totalidad de la construcción objeto del reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificante de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación o sus modificaciones, e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

En las solicitudes de reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será necesario que se aporte



## Ayuntamiento de Iznate

---

declaración suscrita por el propietario, en la que conste que sobre la edificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni proceso judicial sobre dicha materia.

### TITULO IV

#### **Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable**

Artículo 16. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

Las determinaciones que a continuación se especifican tienen por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

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 y/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 para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir los requisitos mínimos de funcionalidad.

Tal y como se establece en el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las reglas establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

La aplicación de esta Normativa Directora 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



## Ayuntamiento de Iznate

---

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 y salubridad dictadas por los organismos, entidades o Administraciones Públicas.

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 presupone cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

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.

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 17. Impacto generado por las edificaciones.

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, 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:

- 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.

### Artículo 18. Condiciones de seguridad.

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 de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos de avenidas o escorrentías.

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.

La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos,



## Ayuntamiento de Iznate

---

terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

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

### Artículo 19. Condiciones mínimas de salubridad.

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.

La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas 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.

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

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 un vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

### Artículo 20. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

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

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24m<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.

En el caso de que la vivienda no agrupe las funciones de estar, cocina y descanso en un espacio único, deberá satisfacerse, en la medida de lo posible, lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación del PGOU vigente.

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



## Ayuntamiento de Iznate

---

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 natural desde el 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 2,40m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80m en las zonas destinadas a 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 uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua de aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos 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 21. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, y habida cuenta de que por Pleno Municipal ha sido declarada la innecesariedad de realizar Avance para la delimitación de asentamientos, tal y como viene regulado en el artículo 4 del citado decreto, en el término municipal de Iznate todas las edificaciones que se ubiquen en suelo no urbanizable se identificarán como edificaciones aisladas, excepto las pertenecientes al ámbito del hábitat rural diseminado que define el PGOU del municipio, situado junto al río Iznate y denominado "Calle Larios".



## Ayuntamiento de Iznate

---

Por ello, y de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del citado Decreto 2/2012, el régimen urbanístico aplicable a las edificaciones aisladas será el recogido en los artículos 6, 7 y 8, es decir:

- Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.
- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
- Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

**Artículo 22. Tasas de las edificaciones en suelo no urbanizable.**

La emisión de certificados de prescripción urbanística y de resoluciones declarativas de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, al amparo del procedimiento contenido 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, teniendo en cuenta el esfuerzo técnico, jurídico, administrativo y de inspección urbanística necesarios para la constatación y comprobación, mediante el análisis sistemático de la documentación aportada por el titular, y las distintas visitas de inspección y reconocimiento a realizar por el personal facultativo adscrito al Ayuntamiento, consiste en la aplicación de una tasa de tt- euros por metro cuadrado construido en Suelo No Urbanizable.

La tasa devengará en el momento de la presentación de la solicitud de certificados de prescripción urbanística y de resoluciones declarativas de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, aun cuando la resolución del procedimiento sea denegatoria de la pretensión del solicitante.

No se reconocen más beneficios fiscales que los derivados de normas con rango de ley o de la aplicación de Tratados internacionales.

### **Disposición Derogatoria.**

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

### **Entrada en Vigor.**

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