

El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación diligenciada, facilitando el acceso al emplazamiento de las actuaciones comunicadas al personal de dichos servicios para inspecciones y comprobaciones.

Las actuaciones comunicadas deberán realizarse en el plazo de dos (6) meses desde la fecha de la comunicación, transcurrido este plazo se entiende caducada la comunicación, salvo que el interesado, antes del vencimiento del plazo, solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las actuaciones.

La prórroga para la ejecución de las actuaciones podrá alcanzar hasta un máximo de dos (6) meses de plazo.

En ningún caso pueden realizarse actuaciones en contra de la ordenación urbanística ni de la legalidad vigente.

Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actuación que se comunique.

No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

La comunicación será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas conforme a la legislación vigente.

Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación.

Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las actuaciones, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.

En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las actuaciones se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

Así mismo, será aplicable lo dispuesto en la Ordenanza de Residuos de la construcción y Demolición de Cuevas del Almanzora para las obras menores.

Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, maquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público, y no dispongan de autorización específica.

El/La interesado/a declara expresamente que conoce lo dispuesto en el artículo 71 bis. 4. de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común: La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

A tal fin los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones de control posterior y de inspección que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística."

E igualmente se ORDENA la PUBLICACIÓN ÍNTEGRA de:

ORDENANZA GENERAL Y FISCAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS

INDICE

Exposición de Motivos

TÍTULO I. Ordenanza general del procedimiento administrativo de declaración de situación legal de fuera de ordenación y de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Ambito de aplicación

CAPÍTULO 2. AUTORIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 2. Objeto

ARTÍCULO 3. Actos sujetos a reconocimiento

ARTÍCULO 4. Efectos del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación

CAPÍTULO 3. AUTORIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 5. Objeto

ARTÍCULO 6. Actos sujetos a reconocimiento

ARTÍCULO 7. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

ARTÍCULO 8. Procedimiento: Solicitud y documentación

ARTÍCULO 9. Procedimiento: Tramitación

ARTÍCULO 10. Procedimiento: Resolución

ARTÍCULO 11. Obligaciones de los Titulares del Edificio

ARTÍCULO 12. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

ARTÍCULO 13. Infracciones.

ARTÍCULO 14. Sanciones.

ARTÍCULO 15. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación

ARTÍCULO 16.- Prestación de equivalencia

ARTÍCULO 17. Formación de censo

ARTÍCULO 18. Normas Mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en edificaciones según el uso a que se destinen.

ARTÍCULO 19. Régimen Jurídico

TÍTULO II. Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por expedición de resolución administrativa que acuerda la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable y en suelos urbanizados.

ARTÍCULO 20. Objeto

ARTÍCULO 21. Hecho Imponible

ARTÍCULO 22. Sujeto Pasivo

ARTÍCULO 23. Responsables

ARTÍCULO 24. Base Imponible

ARTÍCULO 25. Cuota Tributaria

ARTÍCULO 26. Exenciones y bonificaciones.

ARTÍCULO 27. Devengo.

ARTÍCULO 28. Declaración.

ARTÍCULO 29. Liquidación e ingreso.

ARTÍCULO 30. Infracciones y sanciones.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

ANEXO I.- SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO

AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS.

ANEXO II.- SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN LEGAL FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se dispone la presente en el marco de lo dispuesto en el artículo 9.3 Decreto 2/12 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no Urbanizable en la CCAA, El Ayuntamiento establecerá, en su caso, 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.

Se establece en el marco de Regulación, y definición de Edificaciones, establecidas en el art. 3 del citado Decreto 2/12 que habilita normativamente, el Ejercicio de la Potestad Reglamentaria de las Entidades Locales, y se dispone como primer paso, afecto a la Ordenación y Resolución de Expediente de AVANCE, que delimite, Edificaciones conforme al Régimen Urbanístico de los Predios, Edificaciones en situación de Fuera de Ordenación, y Edificaciones en Situación a Asimilado a la Fuera de Ordenación, según lo descrito en el art. 6 a 8 del Decreto 2/12 10 enero con relación a Régimen Urbanístico de las Edificaciones Aisladas.

Y marco de regulación y con carácter precedente, a la Regulación e incorporación a Instrumento de Planeamiento General, vigente o en Tramitación de Asentamiento Urbanísticos existentes en Suelo No Urbanizable, ya sean Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizado Sectorizado u Ordenado, así como incorporación y delimitación de Hábitat Rurales Diseminados. Se configura la presente, con carácter previo y ex ante a la ordenación procedimental de Identificación de las Edificaciones Aisladas, según el art. 4.2 Decreto 2/12 10 enero, y con carácter "complementario y paralelo" a la redacción y adaptación de Instrumentos de Planeamiento General y en aplicación y garantía del cumplimiento de Normas Mínimas de Habitabilidad de edificaciones aisladas, con independencia del Régimen Urbanístico descrito.

Identificación de asentamientos y edificaciones aisladas, que se registrarán por Avance o Ordenanza a fin de incorporar en Instrumento de Planeamiento General, de acuerdo con las directrices establecidas por Órgano Competente de la CCAA, de implementación del citado artículo 4 y 5 Decreto 2/12: para identificación expresa y por exclusión, tanto de asentamientos

urbanísticos, hábitat, y Edificaciones aisladas en suelo No urbanizable Común.

Ordenanza de carácter General y Fiscal, reguladora de Tasa, afecta a Ordenación y Tramitación de Procedimiento establecido en el art. 9 Decreto 2/12 10 enero en cumplimiento de Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, previa habilitación normativa de conformidad con lo dispuesto en el art. 15 y ss RDLg 2/04 5 marzo así como en aplicación conceptual establecido como Hecho Imponible según lo dispuesto en el art. 20 TRLRHL, constituido el presente como Hecho Imponible la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local, según la habilitación normativa establecido en el Decreto 2/12 10 enero.

Implica el presente una Regulación, expresa, en cumplimiento de lo dispuesto en el RDLEy 8/2011 1 julio que modifica el art. 20 RDLg 2/08 20 junio TR Ley de Suelo, y en cumplimiento de lo establecido en el art. 53 Decreto 60/10 16 marzo Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía; regulación de edificaciones en Suelo No Urbanizable Común o Rural, según el art. 12.1 y 13 TRLS y art. 46 LOUA, no incluidos en Régimen de Especial Protección, Ambiental o afectación por Legislación Sectorial; situaciones que implicará la No prescripción y el Ejercicio de la Protección de Legalidad Urbanística y

Restablecimiento del Orden Jurídico Perturbado, según el art. 36 y ss RDUJ y art. 181 y ss LOUA, como Potestades Públicas Superiores de las Administraciones Públicas Territoriales.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es posible en todas las clases de suelo, esta ordenanza regula la documentación a presentar para las certificaciones administrativas de las situaciones de fuera de ordenación o de reconocimiento de asimilado a dicha situación en todo el término municipal, reconociendo las singularidades de cada clase de suelo.

Ordenanza que implica igualmente, regulación, armonización, entre Ordenamientos Jurídicos, Administrativo y Civil, en ratificación de la distribución de competencias entre Administración General del Estado y CCAA, según el art. 148.1.2 y art. 149.1.8 CE; y reitera regulación de Declaraciones de obra Ejecutada según el art. 20.4 RDLg 2/08 20 junio modificado según el RDLEy 8/11 1 julio y aplicación del art. 53 RDUJ modificado por DF1ª Decreto 2/12 10 enero, con relación a la Declaración en situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación. Pretensión, por medio de Tasa, de garantizar la incorporación, y beneficio del Sistema, de Edificios, fuera del Sistema, y garantizar que se puedan beneficiar, y en consecuencia garantizar el Principio de Imposición, establecido en el art. 31 CE. Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de Igualdad y Progresividad que en ningún caso tendrá alcance confiscatorio. En definitiva, no puede beneficiarse del Sistema, el Sujeto pasivo, el contribuyente, que de forma, no regulada, obtiene un beneficio Declarativo de un acto que ha implicado un abuso de Derecho. Principios de Ordenación y Aplicación del Sistema Tributario, y ejercicio de la Potestad Tributaria, reconocida a las Administraciones Locales, según el art. 3 a 5 LGT y conforme al art. 6 y ss TRLRHL.

Garantía en definitiva de regulación que las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable Común, reúnen condiciones de Seguridad, Salubridad, Ornato Público, Estanquidad de Obra, Accesibilidad, y están acondicionadas al uso y destino para el que se ejecutaron y tienen capacidad de prestación de servicios esenciales y básicos en régimen Autónomo, y con criterios de Sostenibilidad, ambiental, tal y como establece el art. 10 Decreto 2/12 10 enero.

TÍTULO I. Ordenanza general del procedimiento administrativo de declaración de situación legal de fuera de ordenación y de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. Ambito de aplicación

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de Autorización y Reconocimiento de Situación Legal de Fuera de Ordenación previsto en el art. 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA nº 19 de 30 de enero) y de Situación de Asimilación a Fuera de Ordenación previsto en el art. 8 a 12 del mencionado Decreto 2/2012 de 10 de Enero y de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y con el art. 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.

CAPÍTULO 2. AUTORIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 2. Objeto

a) Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se regulan en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que se dispone que las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

b) A los efectos de esta Ordenanza, y conforme al art. 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero (en adelante D 2/2012) se entenderá por edificios o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se relacionan en el art. 3.1.B. apartado a) del D 2/2012 que son las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia y que en la actualidad no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

c) Por otra parte, los titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en el art. 7.2 D 2/2012. Asimilándose 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. Si por el contrario, estas edificaciones se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el art. 6 del D 2/2012.

d) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística, en terrenos en 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, si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, conforme a lo establecido en el art. 3.2 apartado a) D 2/2012.

ARTÍCULO 3. Actos sujetos a reconocimiento

Con carácter general, los titulares de edificaciones construidas en suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable deben recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3 del D 2/2012 que son:

- que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975.
- No se encuentren en la situación de ruina urbanística.

A estos efectos, a las edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística y no cuenten con licencia urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el art. 6, debiendo recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3 del D 2/2012.

Por otra parte, también serán objeto de reconocimiento las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia y que en la actualidad no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio conforme a lo establecido en el art. 3.1.B) apartado a) del D 2/2012.

ARTÍCULO 4. Efectos del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación

a) En las edificaciones en situación legal fuera de ordenación se podrá autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas del Almanzora en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto de las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, lo establecido en la disposición adicional primera, apartado 3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

b) Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

c) Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de primera ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

CAPÍTULO 3. AUTORIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 5. Objeto

a) A los efectos de esta Ordenanza, y conforme al art. 53 del Decreto 60/2010 16 marzo en su redacción dada por el D 2/2012, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se pueda adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. Este supuesto no distingue tipo de suelo, pudiéndose dar la circunstancia de suelos distinto al no urbanizable, puesto que los actos en suelo no urbanizable los regula el D 2/2012.

b) En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística

c) Por otra parte, conforme al art. 8 del D 2/2012 se entenderá por edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se relacionan en el art. 3.1.B. apartado b) del D 2/2012 que son las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo máximo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

d) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística, en terrenos en 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, si fueron construidos 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 de orden jurídico infringido que establece el art.

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 el primer párrafo de este apartado, de conformidad con lo establecido en el art. 3.2. apartado b) del D. 2/2012.

ARTÍCULO 6. Actos sujetos a reconocimiento

1) Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, 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 de cuatro años desde su finalización total.

Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Se incluirán todas las edificaciones existentes en la parcela o finca, en concreto y a efectos meramente enunciativos, se deberán incluir:

- Viviendas
- Naves e instalaciones destinadas a actividades agropecuarias.
- Piscinas e instalaciones auxiliares
- Almacenes, vestuarios y cualquier otra edificación.

2) Garantizar que en dichas edificaciones 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.

3) No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos, respecto de las edificaciones en suelo urbanizable:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto 3.2.d) del D.2/2012 que se corresponde con el apdo c) del art. 4 de esta Ordenanza.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el D.2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

4) No procederá igualmente tal reconocimiento, respecto de las edificaciones, obras, instalaciones, construcciones, en todo tipo de suelos:

- a) Que invadan el dominio público o su zona de servidumbre, establecidos por la legislación sectorial.
- b) Que afecten a bienes o espacios catalogados.
- c) Que afecten a parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

ARTÍCULO 7. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

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 del inmueble, de conformidad con lo previsto en el art. 53.4 Decreto 60/2010 y art. 8.3 del D 2/2012.

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

3. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento.

4. La resolución de asimilado al régimen de fuera de ordenación será la exigible por las Compañías Suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el art. 175.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

5. La resolución de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

ARTÍCULO 8. Procedimiento: Solicitud y documentación

1.1.- El procedimiento para la obtención del RECONOCIMIENTO DE LA SOLICITUD DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN será el previsto en el artículo 9 y siguientes del D 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar solicitud de actuación de oficio (para lo cual El Ayuntamiento realizará la elaboración de la documentación precisa, tanto técnica como jurídica, para dicho procedimiento) o solicitud de actuación a instancia de parte (por el titular, en cuyo caso será de cuenta del mismo la aportación de la documentación señalada a continuación). La solicitud, conforme al ANEXO I de la presente Ordenanza, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

A) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

B) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o en su defecto contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela).

- C) Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:
- a) de la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, 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 por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del RDLeg. 2/2008 de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, 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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:
 - Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
 - Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
 - Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.
 - c) aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación. Así como documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
 - d) descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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 art. 8.4 y 5 del D 2/2012.)
 - e) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.
 1. Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
 2. La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
 3. En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.
 - f) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:
 4. Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
 5. Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
 6. Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.
 - g) La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida
 - D) Documentación gráfica visada consistente en:
 - Plano de situación cartográfica oficial a escala 1:5.000 en la que se grafie la edificación a inscribir y se incluya la referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la construcción, instalación o edificación).
 - Plano de parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.
 - Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela.
 - Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.
 - Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas
 - Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.
 - E) Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

F) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

G) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

H) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

I) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble o procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

J) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 –N de alta en Catastro.

2. En La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, construcciones o instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, señalando su referencia catastral y número de finca registral.

3. Se entenderá por interesados los propietarios de las instalaciones. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

1.2.- Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones existentes en suelos urbanizados (resto de suelo que no sea no urbanizable , incluido el suelo urbano) la documentación a presentar será la establecida en el apdo. 1.1. de este artículo.

1.3.- El procedimiento para la obtención del RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN se podrá iniciar solicitud de actuación de oficio (para lo cual El Ayuntamiento realizará la elaboración de la documentación precisa, tanto técnica como jurídica, para dicho procedimiento) o solicitud de actuación a instancia de parte (por el titular, en cuyo caso será de cuenta del mismo la aportación de la documentación señalada a continuación a instancia de parte. La solicitud, conforme al ANEXO II de la presente Ordenanza, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

A) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

B) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o en su defecto contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela).

C) Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:

a) de la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, 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 por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del RDLeg. 2/2008 de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, 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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

- Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.

- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

c) aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación. Así como documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

d) descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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 art. 8.4 y 5 del D 2/2012.)

e) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.

1. Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.

2. La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

3. En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

f) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

4. Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.

5. Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.

6. Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

g) la documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

D) Documentación gráfica visada consistente en:

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1:5.000 en la que se grafie la edificación a inscribir y se incluya la referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la construcción, instalación o edificación).

- Plano de parcela, acotado y superficializado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.

- Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela.

- Plano acotado por cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado ejecutado. En estos planos se representará cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas

- Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.

E) Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

F) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

G) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

H) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

I) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble o procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

J) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 –N de alta en Catastro.

1.4.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificaciones administrativas del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable

Para proceder a la emisión de la certificación administrativa del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en art. 8 apartado 1.1 A), B), C) a), b), c), de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el artículo 8 apartado D) la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Además, en la documentación técnica, se tendrá que incluir una referencia expresa a las siguientes cuestiones:

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- Justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Teniendo en cuenta que estas edificaciones se encuentran en situación legal (al ser compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente) o en situación legal de fuera de ordenación (en los casos en que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística), en estas construcciones no serán de aplicación las limitaciones de prestación de los servicios básicos establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 8 del Decreto 2/2012.

ARTÍCULO 9. PROCEDIMIENTO: Tramitación

1. Competencia.- Presentada la solicitud, se procederá la tramitación prevista en el artículo 11 y 12 del Decreto 2/2012. Instruido el procedimiento corresponde al Alcalde o por delegación de éste a la Junta de Gobierno Local resolver sobre el reconocimiento de la situación de asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación, de conformidad con el artículo 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. El Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren, solicitará los informes sectoriales a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

3. La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el art. 11.3 del D 2/2012 para los informes técnicos y en el art. 11.4 del D 2/2012 para los informes jurídicos.

4. El Ayuntamiento, a la vista los informes emitidos, requerir la realización de 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 refiere el art. 10.3 del D 2/2012, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalización en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

5. El Ayuntamiento podrá dictar, además, 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.

6. La acreditación de las obras requeridas en los dos apartados anteriores se realizará mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente, que será objeto de informe por parte de los servicios técnicos municipales, con carácter previo a la resolución.

ARTÍCULO 10. Procedimiento: Resolución

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses y el plazo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes: Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud. Periodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial. Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la ejecución de las obras contempladas en el art. anterior apdos 4 y 5. Transcurrido este plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente,

Se notificará la Resolución al interesado, comunicándole los recursos de que pueda valerse contra la misma.

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

- a) Identificación o razón social del promotor.
- b) Técnico autor de la documentación técnica.
- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación
- d) Presupuesto de ejecución material
- e) Identificación de la edificación, construcción o instalación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

f) Acreditar la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.

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

h) 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 de 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 art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

i) Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el art. 8.3 del D 2/2012 así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

j) Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

k) Si la resolución es denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

3.- La resolución de reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación, previos los informes técnicos y jurídicos, corresponderá al Alcalde o por delegación de éste a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el art. 171 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, deberá contener el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3 del D 2/2012 (que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975. Y no se encuentren en la situación de ruina urbanística). Así como las obras y usos establecidos en el PGOU que se pueden autorizar respecto de la edificación.

ARTÍCULO 11. Obligaciones de los Titulares del Edificio

1. No se podrá iniciar el uso u ocupación del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la certificación administrativa o reconocimiento que se regula en esta Ordenanza.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

ARTÍCULO 12. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según prevé el artículo 8.6 del Decreto 2/2012. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en el acuerdo municipal de reconocimiento.

2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.

3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de electricidad y agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

ARTÍCULO 13. Infracciones.

Son infracciones urbanísticas 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. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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, dará lugar a la adopción de las medidas previstas en dicha normativa.

ARTÍCULO 14. Sanciones.

Se sancionará con las medidas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo. La competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador corresponderá al Alcalde del municipio correspondiente o al concejal en quien delegue. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

ARTÍCULO 15. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación

Las obras, construcciones e instalaciones al que sea de aplicación el régimen de asimiladas estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ARTÍCULO 16.- Prestación de equivalencia

En situación idéntica al del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán las obras, construcciones e instalaciones sobre las que se hubiera establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos, la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ARTÍCULO 17. Formación de censo

El Ayuntamiento procederá a la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable mediante la delimitación por el Plan General de Ordenación Urbana de todos los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como Habitat Rural Diseminado. En ausencia de PGOU, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, conforme a lo previsto en el art. 4.3 D 2/2012.

Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el PGOU o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Censo, Avance, que tendrá la consideración de Ordenanza, se sujetará al Régimen de Directrices establecidas y aprobado definitivamente, por Órgano Competente de la CCAA, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 4 y 5 Decreto 2/12 10 enero en garantía expresa de las Determinaciones y Documentación del Planeamiento General o Revisión, en consecuencia el Ayuntamiento elaborará un Inventario de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el Suelo No Urbanizable Común; ratificando lo expuesto en el art. 14 con relación al art. 13.7 del mismo Decreto 2/12 10 enero, al objeto de identificar, los Asentamientos Aislados, Hábitat Rural Diseminados, y por exclusión edificaciones Aisladas, en situación a Asimilado a la Fuera de Ordenación.

ARTÍCULO 18. Normas Mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

De conformidad con las DIRECTRICES y RECOMENDACIONES dictadas con carácter imperativo por Consejería de Obras Públicas y Vivienda, afectas a la redacción expuesta en el art. 17 de la presente Ordenanza, en implementación de Avance, Inventario e integración en instrumento de Planeamiento General, sin perjuicio de la eficacia y ejecutividad de la aprobación de dicha Disposición Normativa en aplicación de la Potestad Legislativa de la CCAA, se dispone como norma mínima de habitabilidad:

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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. Así mismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará, en un plazo inferior a tres meses, unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

El citado Decreto desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una de las situaciones que se regulan en el mismo es la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, situación en la que se pueden encontrar ciertas edificaciones existentes en suelo no urbanizable de este término municipal. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder a la declaración municipal del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 9 y siguientes del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La aplicación de lo previsto en el artículo 5, y como desarrollo de las Normas Directoras dictadas por la Junta de Andalucía, se formula esta Ordenanza municipal. El contenido de esta norma es necesario para definir las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las condiciones de habitabilidad y salubridad definidas en esta Ordenanza se han de entender de aplicación 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 al régimen de fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza a la totalidad del término municipal.

1. Objeto

1. Las presentes normas tienen por objeto definir las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, de aplicación en los procedimientos de certificaciones administrativas de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de las edificaciones aisladas previstas 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta ordenanza 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 de la legislación aplicable.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, 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 para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

2. Alcance

La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de aplicación vigente al momento de la fecha de 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 que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

c) Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas, en estas materias, en la figura de planeamiento general vigente en el municipio. El contenido de estas ordenanzas no modifica el contenido de la figura de planeamiento general vigente, en relación a las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes.

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.

3. SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

3.1. Normas generales

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

3.2. 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:

- 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.

4. SOBRE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD

4.1. Condiciones de seguridad estructural. 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 por avenidas o escorrentías.

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

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

4.4. 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.

5. CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

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

5.2. Condiciones de abastecimiento de agua. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

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

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

5.4. Sistemas de eliminación de residuos sólidos. 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.

6. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

6.1. El diseño de la edificación deberá reducir a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad.

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

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

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

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

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

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

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

6.3. Independientemente del uso al que se destinen las edificaciones, la pérdida global de calor del edificio, el comportamiento térmico de su envolvente y la eficiencia energética del inmueble y sus instalaciones se ajustarán a la normativa vigente en esta materia.

6.4. Por otro lado, y con carácter general a todos los usos, los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con la suficiente protección al ruido establecida en la normativa de aplicación.

7. Condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones en suelo urbano y para las edificaciones anteriores a la Ley 19/1975.

7.1 Los requisitos de las condiciones mínimas que, en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes serán igualmente de aplicación en las edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano.

7.2 En estos casos las condiciones de habitabilidad previstos en los apartados 5.2, 5.3 y 5.4 del artículo 18 no serán de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

7.3 En relación a las condiciones establecidas en las letras c, e, f y g del apartado 6.2 del artículo 18 no serán de aplicación en las edificaciones existentes 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. Se deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso, garantizando sus condiciones de habitabilidad y que se corresponde con la tipología tradicional del municipio.

ARTÍCULO 19. Régimen Jurídico

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 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. (BOJA nº 19 de 30 de enero); 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, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDLg 2/08 20 junio Texto Refundido de Ley de Suelo y aplicación de Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

TÍTULO II. Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por expedición de:

- Certificación acreditativa del la situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable y en suelos urbanizados.
- Resolución administrativa que acuerda la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable y en suelos urbanizados.

ARTÍCULO 20. Objeto

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y 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, el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora establece la "Tasa por expedición de LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y POR LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE ACUERDA LA DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN DE AQUELLAS OBRAS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZADO" que se registrará por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado Real Decreto.

Se dispone y exige la presente TASA, en imposición normativa según el art. 9.3 Decreto 2/12 10 enero, y aplicación de lo dispuesto en el art. 20 RDLg 2/04 5 marzo, que determina como exigibilidad de Tasa, en *numerus apertus*, dispone, en el apartado, 20.1.B) TRLRHL La prestación de un servicio público o la realización de una actividad administrativa en régimen de derecho público de competencia local que se refiera, afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo, cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a. Que no sean de solicitud o recepción voluntaria para los administrados. A estos efectos no se considerará voluntaria la solicitud o la recepción por parte de los administrados:

- Cuando venga impuesta por disposiciones legales o reglamentarias.
- Cuando los bienes, servicios o actividades requeridos sean imprescindibles para la vida privada o social del solicitante."

ARTÍCULO 21. Hecho Imponible

Constituye el hecho imponible de la Tasa, la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de construcción, edificación y actividad, ejecutados en suelo no urbanizable y suelos urbanizados sin la preceptiva declaración municipal o contraviniendo la misma, a que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, en relación a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 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, que se han realizado en el término Municipal de Cuevas del Almanzora, verificar y velar que se ajusten a la disposiciones normativas de aplicación a la mismas.

ARTÍCULO 22. Sujeto Pasivo

Son sujetos pasivos contribuyentes las personal físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley General Tributaria, que siendo propietarios de las obras, edificaciones o instalaciones a que se refiere el artículo primero, soliciten de la Administración municipal, la resolución administrativa por la que declarando el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, declare el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación o en situación legal de fuera de ordenación o tratarse de alguna de las edificaciones aisladas a que se refiere el art. 3.3 del Decreto 2/2012.

ARTÍCULO 23. Responsables

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 42 y 43 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 de la Ley General Tributaria.

ARTÍCULO 24. Base Imponible

Constituye el hecho imponible de la tasa:

El coste real y efectivo de la obra civil, establecido por la Administración (Ayuntamiento), entendiéndose por ello el coste de ejecución material de la misma, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo de valor unitario por metro cuadrado de establecimiento para el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería para el uso de la edificación o instalación.

Se calculará la obra a fecha actual y respecto a edificaciones de nueva planta, siendo el coeficiente de calidad mínima el estándar. No será de aplicación la Depreciación en régimen de valoraciones, a fin de garantizar coste real, motivado por el uso indebido de la Edificación, y a fin de garantizar la Exclusión del Beneficio Económico, motivado en aplicación de lo dispuesto en el art. 202 LOUA.

ARTÍCULO 25. Cuota Tributaria

A.- Para la expedición de la resolución administrativa que acuerde la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante solicitud de actuación de oficio, el importe de la cuota tributaria será del 5,3 % sobre el coste real de la obra civil, siendo la cuota mínima de 1250,00 euros, para aquellos supuestos en que una vez aplicado el tipo impositivo este no supere dicha cuota.

Esta cuota corresponde a la tasa por la realización del servicio municipal de tramitación de la solicitud y a la preparación de los informes del técnico competente previstos en el art. 10 del D 2/2012 así como la resolución municipal que corresponda.

B.- Para la expedición de la resolución administrativa que acuerde la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante solicitud de actuación a instancia de parte (del titular), el importe de la cuota se fija en el 4,2 % sobre el coste real de la obra civil, siendo la cuota mínima de 1.000,00 euros, para aquellos supuestos en que una vez aplicado el tipo impositivo este no supere dicha cuota.

En este caso se requiere la presentación de la documentación prevista en el art. 8 de la Ordenanza.

Esta cuota corresponde a la tasa por la realización del servicio municipal de tramitación de la solicitud y a la emisión de los informes previstos en el art. 11 del D. 2/2012 así como la resolución municipal que corresponda.

C.- En aquellos casos en que la edificación no se ajuste a ordenación territorial y urbanística pero tuviera licencia municipal ajustada a la ordenación territorial al tiempo de la construcción para el reconocimiento voluntario de situación legal de fuera de ordenación, el importe de la cuota tributaria será del 2% de la valoración técnica de la obra realizada, si el interesado solicita actuación de oficio, siendo la cuota mínima de 1.000,00 euros. Esta cuota corresponde a la tasa por la realización del servicio municipal de tramitación de la solicitud y a la preparación de los informes del técnico competente así como la resolución municipal que corresponda.

Para el caso que el solicitante realice la actuación a instancia de parte, la cuota se fija en 1,% de la valoración técnica de la obra con la misma cuota mínima anteriormente señalada.

D.- En aquellos casos de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia municipal tal y como se estipula en el art. 7.2 del D. 2/2012 el importe de la cuota para obtener la certificación administrativa acreditativa de su Situación Legal de Fuera de Ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3, el importe de la cuota será de 2% del importe de la valoración técnica de la obra realizada, no pudiendo ser nunca inferior a 1.000,00 € sea cual sea el importe de la valoración técnica de la obra realizada. Esta cuota, para solicitud de actuación de oficio, corresponde a la tasa por la realización del servicio municipal de tramitación de la solicitud y a los informes de los técnicos así como la certificación administrativa municipal que corresponda.

Para el caso que el solicitante realice la actuación a instancia de parte, la cuota se fija en 1,% de la valoración técnica de la obra con la misma cuota mínima anteriormente señalada.

E.- En aquellos casos de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia municipal tal y como se estipula en el art. 6.3 del D. 2/2012 el importe de la cuota para obtener la certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3, el importe de la cuota será de 1,% del importe de la valoración técnica de la obra realizada, no pudiendo ser nunca inferior a 1.000,00 € sea cual sea el importe de la valoración técnica de la obra realizada.

F.- Por la declaración de asimilado a fuera de ordenación de instalación de invernaderos, o regularización según el Decreto 2/12 20 enero, tanto de oficio como a solicitud de los interesados agentes de la edificación; como por otorgamiento de licencia urbanística establecida en el art. 8.h. RDU se determina un tarifa que se aplica directamente sobre la cuota tributaria según el art. 24.3 TRLRHL:

- Declaración de AFO o regularización instalaciones de invernaderos hasta 1 hac. Tarifa de 150 euros por tramitación de oficio por la Hacienda Local.

- Declaración de AFO o regularización instalaciones de invernaderos hasta 1 hac. Tarifa de 120 euros por tramitación a instancia de los interesados.

- Otorgamiento de licencias según el art. 8.h) RDU de instalaciones de invernaderos hasta 1 hac. Tarifa de 100 euros por tramitación de oficio por la Hacienda Local.

Se aplicarán las mismas tarifas incrementadas por cada hectárea.

En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la petición, las cuotas a liquidar serán del 70 % de las señaladas en el número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente, y a salvo de las posibles consultas previas para ver la viabilidad de la solicitud. En ningún caso procederá devolución cuando se haya expedido el documento o resuelto un expediente de caducidad por causas imputables al interesado.

ARTÍCULO 26. Exenciones y bonificaciones.

No se concederán exención ni bonificación alguna en la exacción de la Tasa.

ARTÍCULO 27. Devengo.

1. Se devenga la Tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderán iniciada dicha actividad sujeta a derecho administrativo, al establecimiento de verificación provisional de objeto que constituye el hecho imponible de la presente Tasa; acto a realizar por el Sujeto Activo, Hacienda Pública Local.

Devengo que implicará el establecimiento de CUOTA MÍNIMA por cuantía de 1.000,00 € a ingresar a la presentación de la solicitud por el sujeto activo, procediéndose una finalizado el procedimiento legalmente establecido a la Liquidación Definitiva.

2. La obligación de contribuir, no se verá afectada en modo alguno por la renuncia o desistimiento del solicitante una vea dictada la resolución administrativa.

3. El incumplimiento del Deber de Contribuir, por parte del Sujeto Pasivo, implicará el inicio de ejercicio de Potestad Sancionadora, en los términos expuesto en el art. 178 y ss Ley 58/03 17 diciembre General Tributaria y según RD 2063/04 15 octubre Reglamento General del Régimen Sancionador Tributario, ante Sujeto Responsable, definidos en el art. 181 LGT.

4. Cuando la resolución administrativa solicitada sea denegada no se procederá a la devolución de la tasa.

ARTÍCULO 28. Declaración.

Los solicitantes de la declaración, presentarán en el Registro General, la correspondiente solicitud, según modelo normalizado, acompañado del correspondiente justificante de ingreso de la tasa y con la documentación que al efecto se requiera en el mencionado modelo normalizado y que en cualquier caso será el contenido en la Ordenanza Municipal Reguladora de aplicación.

ARTÍCULO 29. Liquidación e ingreso.

1. Las Tasas por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilado a la de fuera de ordenación de aquellas obras, edificaciones e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable se exigirán en régimen de autoliquidación, y mediante depósito previo de su importe total conforme prevé el art 26 del RDL. 2/2004.

2. Los sujetos pasivos están obligados a practicar la autoliquidación de conformidad con la tasa de aplicación en los impresos habilitados al efecto por la Administración municipal y realizar su ingreso en la oficina de recaudación municipal o en cualquier entidad bancaria autorizada; haciendo constar núm. de identificación de la autoliquidación o en su defecto exp. PAC, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

En el caso de que los sujetos pasivos deseen el aplazamiento o fraccionamiento del pago, deberán solicitarlo expresamente y de forma conjunta con la documentación requerida inicialmente. Se sujetará al procedimiento legalmente establecido en el art. 65 LGT, con aportación expresa de Garantía para el Aplazamiento y Fraccionamiento del pago de la Deuda Tributaria según el art. 82 LGT y art. 48 RD 939/05 29 julio.

Requiriendo Informe Favorable, en virtud de Disponibilidad de Tesorería, y evitación de perjuicios a Área General de Tesorería e Intervención según obligación expuesta en el art. 196 TRLRHL.

3. El pago de la autoliquidación, presentada por el interesado o de la liquidación inicial notificada por la Administración municipal tendrá carácter provisional y será a cuenta de la liquidación definitiva que proceda.

4. La Administración municipal, una vez realizadas las actuaciones motivadas por los servicios urbanísticos prestados, tras la comprobación de éstos y de las autoliquidaciones presentadas, o liquidaciones abonadas, practicará finalmente la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad diferencial que resulte o elevando a definitiva la provisional cuando no exista variación alguna.

ARTÍCULO 30. Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 183 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Disposición transitoria primera

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la declaración de asimilado a que se refiere la presente Ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

Disposición Final Primera.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que se Publique íntegramente de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.3 TRLRHL. Lo que determina el comienzo de la eficacia y ejecutividad de la presente Disposición de Carácter General

Disposición final Segunda.

La presente Ordenanza fiscal, aprobada provisionalmente en sesión plenaria que se celebre y sometida a periodo de información pública según el art. 17.1 TRLRHL, entrará en vigor una vez publicada íntegramente en Boletín Oficial, tras dicho periodo, en garantía del Principio de Publicidad y Publicación, de conformidad con el art. 60 Ley 30/92 26 noviembre, manteniéndose vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación expresa. La presente Ordenanza General y Fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el BOP, de conformidad con el art. 19 Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales así como lo establecido en el art. 49 Ley 7/85 2 abril, modificado por Ley 57/03 16 diciembre.

ANEXO I

**SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO
AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS.**

D./Dª. _____, DNI _____, actuando [en nombre propio] [en representación de _____], con domicilio a efectos de notificaciones en _____, teléfono _____, correo electrónico _____.

EXPONE

PRIMERO.- Que el inmueble sito en _____, de esta localidad, es de la propiedad de D./Dª. _____.

SEGUNDO.- Que en dicho inmueble han sido ejecutados actos de uso del suelo consistentes en _____

_____, realizados con fecha _____.

A la presente instancia se adjunta la documentación siguiente:

- A) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].
- B) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o en su defecto contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela).
- C) Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:
- a) de la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, 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 por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del RDLeg. 2/2008 de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, 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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:
 - Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
 - Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
 - Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.
 - c) aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación. Así como documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
 - d) descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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 art. 8.4 y 5 del D 2/2012.)
 - i) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.
 1. Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
 2. La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
 3. En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.
 - ii) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:
 4. Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
 5. Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
 6. Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.
 - e) la documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida
- D) Documentación gráfica visada consistente en:
- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1:5.000 en la que se grafie la edificación a inscribir y se incluya la referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la construcción, instalación o edificación).
 - Plano de parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.
 - Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela.
 - Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas
 - Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.

E) Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

F) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

G) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

H) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

I) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble o procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

J) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 -N de alta en Catastro.

SOLICITA:

EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DE LA QUE ES TITULAR, SITUADA EN SUELO urbano o urbanizable suelo no urbanizable

Mediante procedimiento de Oficio

Solicitud del titular

De acuerdo con lo establecido 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 y en 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, en su redacción dada por Decreto 2/2012, sea otorgada resolución por la que se acuerde el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de la [edificación] [obra] [instalación] _____

_____ sita en _____, y a fin de que pueda procederse a la inscripción de la referida [edificación] [obra] [instalación] en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En _____, a _____ de _____ de _____.

El/La solicitante

El representante

En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos personales facilitados se incorporan y mantienen en un fichero, titularidad del AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA, con la finalidad de gestionar todo lo relacionado con el expediente tramitado.

El titular de los datos se compromete a comunicar por escrito cualquier modificación que se produzca en los datos aportados. Podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, dirigiéndose por escrito a la Secretaría General del AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA en la dirección PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 1, 04610 CUEVAS DEL ALMANZORA (ALMERÍA), adjuntado copia de documento que acredite su identidad.

En caso de que en el documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a terceras personas físicas distintas de la/las firmantes, deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.

EL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA mantendrá la más absoluta confidencialidad respecto a los datos de carácter personal a los que haya tenido acceso y únicamente podrá cederlos a las Administraciones Públicas a las que esté legalmente obligada, de acuerdo con la legislación vigente, así como a interesados legítimos.

La presente solicitud se estudiará de conformidad con los datos aportados por el interesado, asumiendo la autenticidad de los mismos y sin prejuicios a terceros. La responsabilidad por falsedad en la información facilitada solamente será imputable al solicitante.

ANEXO II

SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS.

D./Dª. _____, DNI _____, actuando [en nombre propio] [en representación de _____], con domicilio a efectos de notificaciones en _____, teléfono _____, correo electrónico _____.

EXPONE

PRIMERO.- Que el inmueble sito en _____, de esta localidad, es de la propiedad de D./Dª. _____.

SEGUNDO.- Que en dicho inmueble han sido ejecutados actos de uso del suelo consistentes en _____
_____, realizados con fecha _____.

A la presente instancia se adjunta la documentación siguiente:

A) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

B) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o en su defecto contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela).

C) Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:

a) la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, 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 por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del RDLeg. 2/2008 de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, 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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

- Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.

- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

c) aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación. Así como documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

d) descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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 art. 8.4 y 5 del D 2/2012.)

i) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.

1. Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.

2. La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

3. En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

ii) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

4. Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.

5. Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.

6. Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

e) la documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida

D) Documentación gráfica visada consistente en:

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1:5.000 en la que se grafie la edificación a inscribir y se incluya la referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la construcción, instalación o edificación).

- Plano de parcela, acotado y superficializado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.

- Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela.
 - Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas

- Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.

E) Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

F) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

G) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

H) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

I) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble o procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

J) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 -N de alta en Catastro.

SOLICITA:

EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DE LA QUE ES TITULAR, SITUADA EN SUELO urbano o urbanizable suelo no urbanizable

Mediante procedimiento de Oficio

Solicitud del titular

De acuerdo con lo establecido 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 y en 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, en su redacción dada por Decreto 2/2012, sea otorgada resolución por la que se acuerde EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN (CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA) respecto de la [edificación] [obra] [instalación]

_____ sita en _____, y a fin de que pueda procederse a la inscripción de la referida [edificación] [obra] [instalación] en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En _____, a _____ de _____ de _____.

El/La solicitante

El representante

En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos personales facilitados se incorporan y mantienen en un fichero, titularidad del AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA, con la finalidad de gestionar todo lo relacionado con el expediente tramitado.

El titular de los datos se compromete a comunicar por escrito cualquier modificación que se produzca en los datos aportados. Podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, dirigiéndose por escrito a la Secretaría General del AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA en la dirección PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 1, 04610 CUEVAS DEL ALMANZORA (ALMERÍA), adjuntado copia de documento que acredite su identidad.

En caso de que en el documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a terceras personas físicas distintas de la/las firmantes, deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.

EL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA mantendrá la más absoluta confidencialidad respecto a los datos de carácter personal a los que haya tenido acceso y únicamente podrá cederlos a las Administraciones Públicas a las que esté legalmente obligada, de acuerdo con la legislación vigente, así como a interesados legítimos.

La presente solicitud se estudiará de conformidad con los datos aportados por el interesado, asumiendo la autenticidad de los mismos y sin prejuicios a terceros. La responsabilidad por falsedad en la información facilitada solamente será imputable al solicitante.

SE ORDENA la publicación íntegra de las referidas ORDENANZAS GENERALES Y FISCALES, al objeto de garantizar el Principio de Publicidad y Publicación, y determinar el comienzo de la eficacia y ejecutividad de la presente Disposición de Carácter General de acuerdo con el art. 49 Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local así como en aplicación del art. 17.2 TRLRHL.

En Cuevas del Almanzora a 22 de Octubre de 2012.

ALCALDE PRESIDENTE, Jesús Caicedo Bernabé.