

AFO

- MODELO DE SOLICITUD A CUMPLIMENTAR

(El correspondiente a la Solicitud General)

- RESUMEN ESQUEMATIZADO QUE SE FACILITA A LA SOLICITUD COMO GUIÓN.

(Se entiende que la pormenorización se encuentra en las ordenanzas)

- RESUMEN DE LA DOCUMENTACIÓN EXTRACTADA DE LAS ORDENANZAS.

(Se estructura para guión de comprobación por parte de los técnicos)

- ORDENANZA MUNICIPAL DE PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN DE MARTOS.

(Aprobada 7 de Agosto de 2017 en el B.O.P.JAÉN y con entrada en vigor 29 de Agosto de 2017)

- ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, EN SUELO NO URBANIZABLE EN MARTOS.

(Aprobada 7 de Agosto de 2017 en el B.O.P.JAÉN y con entrada en vigor 29 de Agosto de 2017)

- ORDENANZA FISCAL QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

(Aprobada 7 de Agosto de 2017 en el B.O.P.JAÉN y con entrada en vigor 29 de Agosto de 2017)

- MODELO DE SOLICITUD A CUMPLIMENTAR

(El correspondiente a la Solicitud General)



Sr Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Martos

Plaza de la Constitución, 1
Teléfono: 953210000
Fax: 953553309
e-mail: ayuntamiento@martos.es
Web Municipal: www.martos.es

Sello Registro de Entrada

Solicitud General

Datos de la Persona Interesada

NIF / NIE / Pasaporte	Nombre y Apellidos o Razón Social:	Teléfono:				
Tipo de Vía:	Nombre de la Vía:	Número:	Portal:	Planta:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:	Provincia:	Correo Electrónico (1):				

Datos de la Persona Representante (2)

NIF / NIE / Pasaporte	Nombre y Apellidos:	Teléfono:				
Tipo de Vía:	Nombre de la Vía:	Número:	Portal:	Planta:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:	Provincia:	Correo Electrónico (1):				

Datos a Efectos de Notificación

NIF / NIE / Pasaporte	Nombre y Apellidos o Razón Social:	Teléfono:				
Tipo de Vía:	Nombre de la Vía:	Número:	Portal:	Planta:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:	Provincia:	Correo Electrónico (1):				

Autorización para envío de información institucional a través de medios electrónicos.

Importante (Art. 14 - Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)

Artículo 14.- Derecho y obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas.

- Las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no, salvo que estén obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas. El medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas podrá ser modificado por aquella en cualquier momento.
- En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:
 - Las personas jurídicas.
 - Las entidades sin personalidad jurídica.
 - Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.
 - Quienes representen a un interesado que este obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.
 - Los empleados de las Administraciones Públicas para los trámites y actuaciones que realicen con ellas por razón de su condición de empleado público, en la forma en que se determine reglamentariamente por cada Administración.
- Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de relacionarse con ellas a través de medios electrónicos para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios.

Instrucciones de Complimentación

- * Cumplimente los datos de la persona física o jurídica que formula la solicitud y de su representante si procede, aportando en tal caso el correspondiente documento de representación.
- * Cumplimente igualmente la dirección completa, a efectos de notificaciones, de la persona solicitante o de su representante, así como otros medios de contacto tales como un teléfono fijo, teléfono móvil, dirección de correo electrónico y fax, en caso de que desee ser contactado por alguno de estos medios. Indique expresamente si autoriza al Ayuntamiento de Martos a que le envíe mensajes SMS y/o correos electrónicos a la dirección especificada, así como notificaciones fehacientes a su buzón Web para lo que necesitará un certificado digital reconocido (DNI electrónico, CERES, etc.) Puede obtener más información sobre certificados digitales, administración electrónica, así como de su Buzón Web Personal para la práctica de notificaciones telemáticas fehacientes en [sedelectronica.martos.es](http://sedeelectronica.martos.es).
- * Indique la relación de documentos que aporta junto con la solicitud.
- * La solicitud debe ser firmada por la persona solicitante o su representante legal, si procede.

Podrá presentarlo:

- Presencialmente.** una vez cumplimentado y firmado, en los registros del Ayuntamiento de Martos, o mediante las formas previstas en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- Utilizando el Registro Electrónico.** En este caso deberá utilizar alguno de los certificados electrónicos admitidos por el Ayuntamiento de Martos.

Los datos identificativos recogidos en la solicitud general serán incorporados y tratados en los ficheros del Ayuntamiento, cuya finalidad es el control y gestión documental entre las distintas dependencia municipales. Los datos no podrán ser cedidos a terceros salvo en los supuestos previstos en el artículo 11 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. El órgano responsable del fichero es el Ayuntamiento de Martos con dirección en Plaza de la Constitución 1, 23600 Martos, ante el que la persona interesada podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la referida Ley Orgánica 15/1999.

- (1) Obligatorio para personas jurídicas, entidades sin personalidad jurídica, actividades profesionales colegiadas, representantes de interesados, etc. (Art. 14 Ley 39/2015 - BOE nº 236 de fecha 02.10.2015)
- (2) Se aportará el correspondiente documento de otorgamiento del poder de representación.

Expone

Solicita

Documentación Aportada

-
-
-
-
-

Fecha y Firma

En Martos a

El Representante Legal

El Interesado

Fdo.:

Fdo.:

- RESUMEN ESQUEMATIZADO QUE SE FACILITA A LA SOLICITUD COMO GUIÓN.

(Se entiende que la pormenorización se encuentra en las ordenanzas)

RESUMEN DE REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN y SNU.

ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

- 1. Identificación del inmueble afectado.
- Nota simple registralsi estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Localización geográfica mediante referencia catastral o,mediantecartografíaoficialgeorreferenciada.
- 2.Fecha de terminación de la edificación, acreditada.
- Certificación expedidaporelAyuntamientosiconstareidichainformaciónopor técnico competente.
- Actanotarial descriptiva de la finca.
- Certificacióncatastral descriptivasegún título ygráficadelafinca.(*).
- 3.Se acompañaran de certificado por técnico competente que acredite la existencia la edificación. (*)
- Serie de ortofotos aéreas (fechadas) de la finca con localiza la edificación.
- Histórico literal de la finca.
- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificaciónobjeto de reconocimiento.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información (objetiva) de fecha determinación de la edificación.
- 4.Aptitud de la edificación el uso, que se acreditelas condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. (*)
- a)Certificación que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- Nota simple registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b)Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble.
- 5.Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos.
- a)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.
 - Suministro de agua potable.
 - Evacuación de aguas residuales.
 - Suministro de energía eléctrica.
- b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos.
 - Que están accesibles*
 - Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida.*
 - Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.*
- 6. Información sobre cumplimiento de los parámetros urbanísticos.(*)
- Se aportara documentación suscrita por técnico competente que describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, La información previa se complementará con la siguiente documentación gráfica:
 - Plano de situación y emplazamiento
 - Plano a escala que emplace la edificación dentro de la finca, con señalamiento a edificaciones.
 - Documentación gráfica a escala con una descripción completa de la edificación.
 - Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- 7. Información sobre cumplimiento de los parámetros urbanísticos.
- Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, el Ayuntamiento podrá, ordenar la ejecución de obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato.
- Art. 9.-** Documentación complementaria.
- En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza **será obligatorio** que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para poder proceder al alta catastral de la nueva edificación.
- Art. 10.-** Otra documentación suscrita por el propietario.
- Será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación que la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento.

SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

- En el caso de las **edificaciones con licencia de obras**
- Licencia de primera ocupación.
- Fotografías de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- Presupuesto de Ejecución Material de la edificación (PEM).
- En el caso de las **edificaciones con licencia de obras y no solicitaron licencia de ocupación.**
- Licencia de obras.
- Certificado final de obra firmado por técnico competente (con el visado correspondiente).
- Fotografías de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- Presupuesto de Ejecución Material de la edificación (PEM).
- Art. 9.-** Documentación complementaria.
- Art. 10.-** Otra documentación suscrita por el propietario.

ASIMILADAS A LAS EDIFICACIONES CON LICENCIA.

La documentación a aportar será: 1/2/3. Art.9 y 10.

(*)La documentaciónrelacionada deberá estar redactada por Técnico competente

CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

Título II. Sobre condiciones de **Ubicación y Accesibilidad de las edificaciones**.

Art.3.- Normas generales

- La edificación respetará las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos **que resulten incompatibles**.
- La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad e independencia.

Art.4.- Sobre el **impacto generado por las edificaciones**

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

- No** afectar a la estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- No** provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- No** originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- No** alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
- Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato.

Título III.- Sobre las **Condiciones de Seguridad**

Art.5.- Condiciones de seguridad **estructural**

- Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural.

Art.6.- Condiciones de seguridad **en materia de incendios**

- La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios.

Art.7.- Condiciones de seguridad **de las personas y usuarios**

- La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios.
- Las instalaciones de que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad.

Título IV.- Sobre las **Condiciones de Habitabilidad**

Art.8.- Condiciones de **estanqueidad y aislamiento**

- La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias.

Art.9.- Condiciones del **abastecimiento de agua**

- 1. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua.
- 2. Cuando el abastecimiento sea, mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, cumplirán normativa de aplicación. En todo caso deberá garantizarse la potabilidad para el consumo humano.

Art.10.- Condiciones de la **red de evacuación de aguas residuales**

- La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales.
No podrá realizarse mediante pozos ciegos.

Art.11.- **Sistemas de eliminación de residuos sólidos**

- Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de residuos sólidos.

Art.12.- Condiciones **mínimas de habitabilidad y funcionalidad**.

- Si la edificación se destina a uso residencial** deberá cumplir las siguientes exigencias:
 - a) Las viviendas deberán contar con **una superficie útil no inferior a 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 sean de uso exclusivo de los mismos.
 - d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.
 - e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
 - f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de, al menos, un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.
 - g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,40 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Excepcionalmente, en el caso de cámaras y habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de la habitación no podrá ser inferior a la resultante de aplicar una altura de 2,4 m en toda la superficie. Se deberá en todo caso presentar revestidos todos los techos, paramentos y superficies.
 - h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones:
 - 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.
 - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos.
 - i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable para el uso asociado, entendiéndose como aparatos sanitarios para baño o elementos aptos para cocinar y lavar.

- RESUMEN DE LA DOCUMENTACIÓN EXTRACTADA DE LAS ORDENANZAS.

(Se estructura para guion de comprobación por parte de los técnicos)

SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN O ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER GENERAL (Art 6, ORDENANZA (AFO)):

(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).

1. Identificación del inmueble afectado.

- Nota simple registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Localización geográfica mediante referencia catastral, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4. a) Del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento si constare dicha información o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
(Se acompañaran de certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha).
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha de terminada y su descripción coincidente con el título.
(Se acompañaran de certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha).

3. Se acompañaran de certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha, dicho certificado constara de:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca donde se localiza la edificación, indicando el año de las mismas, que permitan realizar un seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- Histórico literal de la finca, si esta contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificación objeto de reconocimiento.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información (objetiva) sobre fecha de terminación de la edificación.

4. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificado que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

(A efectos de elaborar la certificación exigida, el técnico competente realizara las comprobaciones que considere necesarias (catas, ensayos etc.), no siendo aceptables certificaciones que, por excluir vicios ocultos, no acrediten de modo efectivo que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad).

- a) Certificación suscrita por técnico competente de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación, así como de que la edificación resulta apta para el uso que presenta. Nota simple registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b)** 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.

5. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.

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

- Suministro de agua potable.

*(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).*

- Evacuación de aguas residuales.

*(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. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación).*

- Suministro de energía eléctrica.

*(En el caso del **suministro de energía eléctrica** el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzcan molestias ni efectos nocivos al medio ambiente, procurándose el menor impacto paisajístico posible).*

- b)** 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:

- Que están accesibles, preferentemente que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.*

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

- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.*

6. Información sobre cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

- Se aportará documentación suscrita por técnico competente que 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 cumple: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

La información previa se complementará con la siguiente documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento en él se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
- Plano a escala que emplazamiento de la edificación dentro de la finca, con señalamiento y referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
- Documentación gráfica a escala con una descripción completa de la edificación.
- Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

7. Información sobre cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

- 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.

Art. 9.- Documentación complementaria.

- En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza **será obligatorio** que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para poder proceder al alta catastral de la nueva edificación.

Art. 10.- Otra documentación suscrita por el propietario.

- Será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia, sin perjuicio de las comprobaciones preceptivas municipales correspondientes

SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN (Art 7, ORDENANZA (AFO)):

(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).

En el caso de las **edificaciones con licencia de obras**

(Edificaciones que **obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de ocupación o utilización** y requiriesen el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad, para obtener la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación será necesario que el titular del inmueble aporte:

- Licencia de primera ocupación.
- Fotografías de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- Presupuesto de Ejecución Material de la edificación (PEM).

En el caso de las **edificaciones con licencia de obras y no solicitaron licencia de ocupación.**

(Edificaciones que **obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de obras y no habiendo solicitado licencia de ocupación**, requiriesen de esta, o el reconocimiento de la ocupación de fuera de ocupación o utilización y requiriesen el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad, será necesario que el titular del inmueble aporte:

- Licencia de obras.
- Certificado final de obra firmado por técnico competente (con el visado correspondiente).
- Fotografías de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- Presupuesto de Ejecución Material de la edificación (PEM).

Art. 9.- Documentación complementaria.

- En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza **será obligatorio** que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para poder proceder al alta catastral de la nueva edificación.

Art. 10.- Otra documentación suscrita por el propietario.

- Será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia, sin perjuicio de las comprobaciones preceptivas municipales correspondientes

ASIMILADAS A LAS EDIFICACIONES CON LICENCIA URBANÍSTICA (Art 8, ORDENANZA (AFO)).

(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). La antigüedad de la edificación deberá estar referida al 25 de mayo de 1975 (entrada en vigor de la LEY 19/1975).

La documentación a aportar será:

1.-

1. Identificación del inmueble afectado.

- Nota simple registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4. a) Del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento si constare dicha información o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
(Se acompañaran de certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha).
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha de terminada y su descripción coincidente con el título.
(Se acompañaran de certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha).

3. Se acompañaran de certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha, dicho certificado constara de:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca donde se localiza la edificación, indicando el año de las mismas, que permitan realizar un seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- Histórico literal de la finca, si esta contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificación objeto de reconocimiento.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información (objetiva) sobre fecha de terminación de la edificación.

7. Información sobre cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

- 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.

2.-

Además de dicha documentación deberá presentarse justificación técnica, firmada por técnico competente.

- Que acredita que la edificación no se encuentra en situación de ruina urbanística y de que el uso actual de la edificación se corresponde con el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la ley citada (LEY 19/1975).

3.-

Información se complementara con:

(A efectos de verificar si la edificación, conforme al art. 3.3 del Decreto 2/2012, se encuentra o no en situación de "Fuera de Ordenación", la información se complementara con la documentación prevista en el art.6.6 de la ordenanza).

Información se complementara con:

6. Información sobre cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

- Se aportara documentación suscrita por técnico competente que 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 cumple: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

La información previa se complementará con la siguiente documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento en él se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
- Plano a escala que emplace la edificación dentro de la finca, con señalamiento y referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
- Documentación gráfica a escala con una descripción completa de la edificación.
- Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

Art. 9.-Documentación complementaria.

- En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza **será obligatorio** que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para poder proceder al alta catastral de la nueva edificación.

Art. 10.-Otra documentación suscrita por el propietario.

- Será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia, sin perjuicio de las comprobaciones preceptivas municipales correspondientes

CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

Título II. Sobre condiciones de **Ubicación y Accesibilidad de las edificaciones.**

Art.3.- Normas generales

- La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica de aplicación.
- La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad e independencia, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Art.4.- 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:**

- Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
- Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato. Será requisito que las fachadas estén correctamente revestidas, o ejecutadas con materiales adecuados para una terminación sin revestimiento adicional. Los materiales de revestimiento o cubrición se corresponderán con las tipologías tradicionales del municipio, conforme al uso correspondiente.

Título III.- Sobre las **Condiciones de Seguridad**

Art.5.- 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 puedan encontrar afectadas 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.

Art.6.- 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.

Art.7.- 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 caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
- Las instalaciones de 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.

Título IV.- Sobre las **Condiciones de Habitabilidad**

Art.8.- 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 medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

Art.9.- Condiciones del **abastecimiento de agua**

- 1. 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.
- 2. 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.

Art.10.- Condiciones de la **red de evacuación de aguas residuales**

- La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Art.11.- **Sistemas de eliminación de residuos sólidos**

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

Art.12.- Condiciones **mínimas de habitabilidad y funcionalidad.**

- Si la edificación se destina a uso residencial** deberá cumplir las siguientes exigencias:
 - a) Las viviendas deberán contar con **una superficie útil no inferior a 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.

- 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 deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de, al menos, un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,40 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Excepcionalmente, en el caso de cámaras y habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de la habitación no podrá ser inferior a la resultante de aplicar una altura de 2,4 m en toda la superficie. Se deberá en todo caso presentar revestidos todos los techos, paramentos y superficies.
- 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 aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable para el uso asociado, entendiéndose como aparatos sanitarios para baño o elementos aptos para cocinar y lavar.

- ORDENANZA MUNICIPAL DE PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN DE MARTOS.

(Aprobada 7 de Agosto de 2017 en el B.O.P.JAÉN y con entrada en vigor 29 de Agosto de 2017)

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN) ÁREA DE URBANISMO

3655 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal de procedimiento de reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado al régimen fuera de ordenación de Martos.*

Edicto

El Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Martos.

Hace saber:

Que el pleno de la Corporación Municipal de Martos, en sesión ordinaria celebrada día 27 de abril de 2017, adoptó aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora de Procedimiento de Reconocimiento de Edificaciones, en Situación de Asimilado al Reglamento de Fuera de Ordenación en el Término Municipal de Martos.

No habiéndose presentado reclamaciones contra dicho acuerdo, durante el plazo de treinta días de exposición al público del expediente, efectuado mediante anuncio publicado en el BOP de Jaén nº 93 de 18 de mayo de 2017, en el tablón de anuncios y Sede Electrónica del Ayuntamiento de Martos, queda definitivamente adoptado el acuerdo de referencia hasta entonces provisional, tal como establece el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases del Régimen Local, a continuación se inserta el texto íntegro de la modificación de la ordenanza, en virtud del acuerdo, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

“...ORDENANZA MUNICIPAL DE PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN
SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN DE MARTOS

Preámbulo

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística municipal. El artículo 169.1.e) de dicha norma dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Precepto que ha sido completado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El supuesto normal de las edificaciones existentes es que las mismas se han realizado al amparo de la preceptiva licencia municipal de obras. Sin embargo hay que reconocer que existen edificaciones y construcciones que se han ejecutado sin licencia o contraviniendo las condiciones de la misma, pasando a encontrarse en una situación de legalidad diversa. Para conocer su situación legal se ha de acudir al contenido de la legislación urbanística y, en estos casos, concretamente al Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable dichas situaciones se han regulado en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El objeto esencial del citado Decreto, de acuerdo con su introducción, es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Las formas en las que se pueden encontrar las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, atendiendo a su modo de implantación, son las siguientes: aisladas, en asentamientos urbanísticos o en hábitat rural diseminado. Las situaciones de legalidad de las edificaciones aisladas, cuando no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, serán alguna de las siguientes: en situación legal de fuera de ordenación, en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación y edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y protección del orden jurídico perturbado. Asimismo, existen edificaciones construidas 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, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

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 por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 y en los artículos 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.

El objeto de esta ordenanza es detallar la documentación y/o certificaciones administrativas que deberán presentar los interesados en los procedimientos de reconocimiento municipal tanto de las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación como de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y las asimilables a las que cuentan con licencia urbanística en base a su antigüedad. Todo ello en desarrollo del artículo 10.2 del Decreto 2/2012 donde se establece que los municipios podrán determinar cualquier otra documentación que se deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación. Todo ello sin perjuicio de los procedimientos que de oficio tramite la propia administración.

En cumplimiento del principio de eficacia de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha verificado:

I. La presente iniciativa reglamentaria es una Ordenanza y corresponde a los órganos de gobierno locales, de acuerdo con lo previsto en la Constitución, los Estatutos de Autonomía y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

La presente iniciativa reglamentaria no vulnera la Constitución o las leyes ni regula aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas. Tampoco vulnera los preceptos de otra de rango superior.

II. La presente iniciativa reglamentaria cumple con los principios de necesidad y eficacia, ya que,

-está justificada por una razón de interés general en la consecución de clarificar la situación de edificaciones en suelo no urbanizable.

-los fines y objetivos perseguidos son los de regularizar todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

-es el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los citados fines.

III. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

IV. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de seguridad jurídica, ya que se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

V. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de transparencia ya que el Ayuntamiento posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

VI. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de eficiencia, ya que evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

VII. La presente iniciativa reglamentaria no afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, o ingresos públicos presentes o futuros.

VIII. Conforme al artículo 133.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha llevado a cabo (o prescinde en su caso si afecta a cuestiones meramente organizativas del Ayuntamiento) el trámite de

consulta pública previa.

IX. Figura en el Plan normativo municipal aprobado en sesión plenaria de fecha 1 de diciembre de 2016.

Título I.- Disposiciones Generales

Artículo 1º. Objeto

Las presentes normas tienen por objeto definir la documentación a presentar en los procedimientos para la emisión de certificaciones administrativas de situación de edificaciones en situación de fuera de ordenación, de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para 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 y las edificaciones construidas 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, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

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.

Artículo 2º. Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

Procederá la declaración de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al Decreto 2/2012, en las siguientes edificaciones:

1. Las que se definen en el artículo 3.1.B.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son las edificaciones aisladas no conformes con la ordenación urbanística o territorial, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. A las que se refiere el artículo 3.2.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son aquellas edificaciones aisladas no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o

la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

3. Aquellas otras edificaciones que, sin tener el carácter de aisladas, cumplieren las condiciones fijadas en el mencionado Decreto 2/2.012, para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 3º. Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de fuera de ordenación y de asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística.

Procederá la declaración municipal de reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación a las edificaciones previstas en el artículo 3.1.B), apartado a), del Decreto 2/2012, siendo su régimen legal el previsto en la legislación urbanística y el previsto en el instrumento urbanístico de planeamiento general, en su caso.

En concreto, se trata de aquellas edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, pero que en la actualidad no se ajustan a dicha ordenación.

Procederá la declaración municipal de reconocimiento de edificaciones asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística, aquellas edificaciones aisladas que hayan sido terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, localizadas en suelo no urbanizable y 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.

Artículo 4º. Finalidad

La finalidad del reconocimiento de estas situaciones es poner de manifiesto su situación jurídica y el régimen aplicable a las distintas edificaciones situadas en el suelo no urbanizable de este municipio, así como satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable.

La resolución de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá ser presentada en el Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de la declaración de terminación obra nueva, conforme a lo exigido en el art. 28.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y Rehabilitación Urbana.

Título II.- Documentación a Presentar para el Procedimiento de Reconocimiento

Artículo 5º. Requisitos generales

En los procedimientos de reconocimiento objeto de esta ordenanza se han de considerar las determinaciones que se establezcan en la normativa urbanística que regula esta materia.

Para el reconocimiento de las situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable, serán de aplicación las determinaciones previstas en la sección tercera del capítulo segundo 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.

Artículo 6.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

En desarrollo de lo establecido en el artículo 10.1 y 2 del Decreto 2/2012, la siguiente documentación de carácter general:

1. Identificación del inmueble afectado, mediante la aportación de nota simple 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.

2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento si constare dicha información o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

3. En base a lo establecido en el 10.2 del Decreto 2/2012, se exigirá también:

En el caso de que el método de prueba aportado fuera acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral, dichos documentos objetivos deberán acompañarse de un certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha.

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, debiendo aportarse datos objetivos. Para dicha certificación deberá incorporarse alguno de la siguiente información o documentos:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca donde se localiza la edificación, indicando el año de las mismas, que permitan realizar un seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- Histórico literal de la finca, si esta contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificación en la finca que fuese compatible con la descrita en el certificado técnico.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de

terminación de la edificación.

En todo caso se podrá aportar cualquier otra documentación que pueda aportar información objetiva sobre la fecha de terminación de la edificación.

4. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad mediante:

a) Certificación suscrita por técnico competente de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación, así como de que la edificación resulta apta para el uso que presenta.

b) 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.

A efectos de elaborar la certificación exigida, el técnico competente realizará las comprobaciones que considere necesarias (catas, ensayos etc.), no siendo aceptables certificaciones que, por excluir vicios ocultos, no acrediten de modo efectivo que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

5. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.

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

- 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.

- 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.

No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

- 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, procurándose el menor impacto paisajístico posible.

b) 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:

- Que están accesibles, preferentemente que discurran por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

A efectos de verificar si el inmueble se encuentra en la situación descrita en el apartado 1.A.b ó en el 2.b del art. 3 del Decreto 2/2012, se aportará documentación suscrita por técnico competente que 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. La información previa se complementará con la siguiente documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
- Plano a escala que emplace la edificación dentro de la finca, con señalamiento y referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
- Documentación gráfica a escala con una descripción completa de la edificación.
- Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

7. 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.

Artículo 7.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.

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.

En el caso de las edificaciones con licencia de obras que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de ocupación o utilización y requiriesen el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad,

para obtener la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación será necesario que el titular del inmueble aporte la licencia de ocupación, fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación, así como presupuesto de ejecución material de la edificación.

En el caso de edificaciones con licencia que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de obras y no habiendo solicitado licencia de ocupación requiriesen ésta, o el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación, para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad; será necesario que el titular del inmueble aporte la licencia de obras, certificado final de obra firmado por técnico competente (con el visado correspondiente), fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación, así como presupuesto de ejecución material de la edificación.

Artículo 8.- 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, asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística.

1. Para proceder a la emisión del reconocimiento administrativo 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 la exigida en el art. 6 apartados 1,2,3 y 7 para las asimilables al régimen de fuera de ordenación, debiendo estar referida la antigüedad de la edificación al 25 de mayo de 1975 (entrada en vigor de la Ley 19/1975).

2. Además de dicha documentación deberá presentarse justificación técnica, firmada por técnico competente, que acredite que la edificación no se encuentra en situación de ruina urbanística y de que el uso actual de la edificación se corresponde con el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la ley citada.

3. A efectos de verificar si la edificación, conforme al art. 3.3 del Decreto 2/2012, se encuentra o no en situación de "Fuera de ordenación", la información se complementará con la documentación prevista en el art. 6.6 de la presente ordenanza.

4. La expedición de este reconocimiento administrativo, en base a lo dispuesto en el art. 3.3 del Decreto 2/2012, no implicará que la edificación conste con condiciones de habitabilidad, salubridad o seguridad.

En las situaciones en las que se pretenda obtener licencia de ocupación o utilización referidas a estas edificaciones, cuando no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, se deberá aportar, adicionalmente a la información señalada previamente, toda la información requerida en el art. 13.1.d del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el caso de que las edificaciones, aún cumpliendo los requisitos exigidos en el art. 3.3 del Decreto 2/2012, no reuniesen condiciones necesarias, el presente reconocimiento habilitaría para solicitar las correspondientes licencias obras de adecuación, encaminadas a dotar la edificación de condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, tras las cuales podría

solicitarse la correspondiente licencia de ocupación o utilización. El alcance de dichas obras no podrá exceder de las autorizables a una edificación legalmente existente en suelo no urbanizable (art. 52.1.B.c de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía). Cuando la edificación se encuentre en situación de Fuera de Ordenación, el alcance de estas obras deberá ajustarse, además, a los límites impuestos para este tipo de edificios en el planeamiento urbanístico municipal y en la Disposición adicional 1ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9.- Documentación complementaria

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación.

Artículo 10.- Otra documentación suscrita por el propietario

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia, sin perjuicio de las comprobaciones preceptivas municipales correspondientes.

Título III.- Obligaciones

Artículo 11.- Obligaciones de los titulares del edificio

En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación del inmueble a efectos de lo establecido en el Decreto 2/2.012.

Artículo 12.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios exigirán la acreditación del reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. 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.

Título IV. Procedimientos

Artículo 13.- Procedimiento

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será el establecido en la Sección 3ª del Capítulo segundo del Decreto 2/2012.

Para el reconocimiento expreso de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación o las asimiladas a edificaciones con licencia urbanística, por ser anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1.975 y cumplir determinados requisitos, se seguirá el siguiente procedimiento:

1.- Inicio:

- El reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los aspectos puestos de manifiesto en los art. 7 y 8 de esta ordenanza, en función del supuesto.

2.- Instrucción del procedimiento.

- Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

- A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en los arts. 7 y 8 de este reglamento, en función del supuesto.

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

3.- Resolución, que deberá contener al menos:

- Identificación del inmueble, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

- Reconocimiento de que la edificación se encuentra en la situación legal de fuera de ordenación o asimilable a edificación con licencia urbanística, según los casos, por concurrir los presupuestos jurídicos establecidos en el Decreto 2/2.012.

4.- Los plazos para resolver y tramitar los correspondientes expedientes administrativos serán los previstos por la legislación sobre procedimiento administrativo común, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y cualquier otra normativa

que resulte de aplicación.

Artículo 14.- Edificaciones legalizables.

Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones en suelo no urbanizable compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Respecto a las edificaciones en suelo no urbanizable construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración esté en plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido y de orden sancionador, deberá procederse de conformidad con lo establecido por la normativa urbanística andaluza, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010.

Artículo 15.- Régimen jurídico

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Disposición adicional primera

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o de cualquiera de las otras situaciones contempladas en el Decreto 2/2012, en su caso y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza, dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición adicional segunda

En base a lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, la Diputación Provincial asistirá al municipio en aquellas cuestiones que, bien por presentar una especial dificultad o bien por carecer el municipio de los medios necesarios, precisen de una asistencia técnico y/o jurídica concreta.

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 se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley; quedando supeditada su vigencia a la aprobación y entrada en vigor de la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas a aplicar en cada uno de los supuestos contemplados en la misma.

Disposición final segunda

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación...”.

Martos, a 01 de Agosto de 2017.- El Alcalde-Presidente, VÍCTOR MANUEL TORRES CABALLERO.

- ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, EN SUELO NO URBANIZABLE EN MARTOS.

(Aprobada 7 de Agosto de 2017 en el B.O.P.JAÉN y con entrada en vigor 29 de Agosto de 2017)

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN) ÁREA DE URBANISMO

3654 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes, en suelo no urbanizable en Martos.*

Edicto

El Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Martos.

Hace saber:

Que el pleno de la Corporación Municipal de Martos, en sesión ordinaria celebrada día 27 de abril de 2017, adoptó aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora de las normas mínimas de Habitabilidad, Seguridad y Salubridad en las Edificaciones existentes en Suelo no Urbanizable en el Término Municipal de Martos.

No habiéndose presentado reclamaciones contra dicho acuerdo, durante el plazo de treinta días de exposición al público del expediente, efectuado mediante anuncio publicado en el BOP de Jaén nº 93 de 18 de mayo de 2017, en el tablón de anuncios y Sede Electrónica del Ayuntamiento de Martos, queda definitivamente adoptado el acuerdo de referencia hasta entonces provisional, tal como establece el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases del Régimen Local, a continuación se inserta el texto íntegro de la modificación de la ordenanza, en virtud del acuerdo, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

“...ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, EN SUELO NO URBANIZABLE EN MARTOS

Preámbulo

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 conforme al Decreto 2/2012 serán aquellas que siendo declaradas “aisladas” en los procedimientos comprendidos en los art. 4 y 5 del decreto 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.

En 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.

Igualmente serán de aplicación estas ordenanzas a las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, pero no para el reconocimiento de tal situación, para lo cual el Decreto 12/2012 sólo exige en el art. 3.3 el mantenimiento del uso y tipología y que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, sino que se aplicaran con ocasión de la solicitud de licencia de ocupación o utilización, que procederá si se mantiene el uso o el nuevo resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, en virtud del arts. 6.4 y 7.2 y 4 del Decreto 12/2012.

En 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, así como, para la concesión de la licencias de ocupación o utilización en edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975

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.

En cumplimiento del principio de eficacia de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha verificado:

I. La presente iniciativa reglamentaria es una Ordenanza y corresponde a los órganos de

gobierno locales, de acuerdo con lo previsto en la Constitución, los Estatutos de Autonomía y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

La presente iniciativa reglamentaria no vulnera la Constitución o las leyes ni regula aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas. Tampoco vulnera los preceptos de otra de rango superior.

II. La presente iniciativa reglamentaria cumple con los principios de necesidad y eficacia, ya que,

-está justificada por una razón de interés general en la consecución de clarificar la situación de edificaciones en suelo no urbanizable.

-los fines y objetivos perseguidos son los de regularizar todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

-es el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los citados fines.

III. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

IV. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de seguridad jurídica, ya que se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

V. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de transparencia ya que el Ayuntamiento posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

VI. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de eficiencia, ya que evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

VII. La presente iniciativa reglamentaria no afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, o ingresos públicos presentes o futuros.

VIII. Conforme al artículo 133.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha llevado a cabo (o prescinde en su caso si afecta a cuestiones meramente organizativas del Ayuntamiento) el trámite de consulta pública previa

IX. Figura en el Plan normativo municipal aprobado en sesión plenaria de fecha 1 de diciembre de 2016.

Título I.- Disposiciones Generales

Artículo 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 y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para 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 en el municipio.

Deberá acreditarse, por tanto, que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad a efectos del cumplimiento de los requisitos exigibles en esta norma.

Respecto a las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, serán de aplicación con ocasión de la solicitud de licencia de ocupación o utilización, que procederá si se mantiene el uso o el nuevo resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, en virtud del art. 6.4 y 7.2 y 4 del Decreto 12/2012, pero no para el reconocimiento de tal situación, para lo cual el Decreto 12/2012 sólo exige en el art. 3.3 el mantenimiento del uso y tipología y que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta Ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones ubicadas en suelo no urbanizable 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.

Artículo 2.- Alcance

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

a) 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.

b) 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, pero si lo complementa, siendo de aplicación supletoria el mismo en aquellos supuestos no contemplados específicamente en esta ordenanza.

Este reconocimiento 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.

Título II.- Sobre las Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las edificaciones

Artículo 3.- 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 sectorial específica de aplicación.

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

Artículo 4.- 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.

e) Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato. Será requisito que las fachadas estén correctamente revestidas, o ejecutadas con materiales adecuados para una terminación sin revestimiento adicional. Los materiales de

revestimiento o cubrición se corresponderán con las tipologías tradicionales del municipio, conforme al uso correspondiente.

Título III.- Sobre las Condiciones de Seguridad

Artículo 5.- 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 puedan encontrar afectadas 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.

Artículo 6.- 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.

Artículo 7.- 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 caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

Las instalaciones de 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.

Título IV.- Sobre las Condiciones de Habitabilidad

Artículo 8.- 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 medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

Artículo 9.- Condiciones del abastecimiento de agua

1. 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.

2. 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.

Artículo 10.- Condiciones de la red de evacuación de aguas residuales

La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 11.- Sistemas de eliminación de residuos sólidos

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

Artículo 12.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

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

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 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.
- 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 deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de, al menos, un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,40 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Excepcionalmente,

en el caso de cámaras y habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de la habitación no podrá ser inferior a la resultante de aplicar una altura de 2,4 m en toda la superficie. Se deberá en todo caso presentar revestidos todos los techos, paramentos y superficies.

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 aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable para el uso asociado, entendiéndose como aparatos sanitarios para baño o elementos aptos para cocinar y lavar.

Artículo 13.- Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Asimismo será de aplicación de forma supletoria lo establecido por la administración autonómica andaluza mediante normas directoras para la ordenación urbanística.

Disposición final primera

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley.

Disposición final segunda

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación...”.

Martos, a 01 de Agosto de 2017.- El Alcalde-Presidente, VÍCTOR MANUEL TORRES CABALLERO.

- ORDENANZA FISCAL QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

(Aprobada 7 de Agosto de 2017 en el B.O.P.JAÉN y con entrada en vigor 29 de Agosto de 2017)

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN) INTERVENCIÓN

- 3656** *Aprobación definitiva Expediente de imposición y ordenación de la Tasa por la expedición de resolución administrativa de reconocimiento de edificaciones localizadas en suelo no urbanizable, así como de la Ordenanza fiscal que la regula.*

Edicto

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Martos.

Hace saber:

Que el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de junio de 2017, aprobó inicialmente el expediente de imposición y ordenación de la Tasa por la expedición de la resolución administrativa para el reconocimiento de edificaciones localizadas en suelo no urbanizable, previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de la Ordenanza Fiscal que la regula.

El referido acuerdo plenario fue hecho público en el Boletín Oficial de la Provincia nº 109 de fecha 9 de junio de 2.017. Asimismo, en el mismo sentido, apareció edicto en el Diario Jaén de fecha 8 de junio de 2.017, así como en el Tablón de Anuncios de esta Casa Consistorial el día 5 de junio de 2.017, y de conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en el Tablón Virtual de la sede electrónica del Ayuntamiento de Martos el día 5 de junio de 2.017, todo ello para cumplimentar el trámite de información pública por plazo de 30 días hábiles, en el cual no se han interpuesto reclamaciones; por lo que se eleva a definitivo el acuerdo inicial de aprobación del expediente de Imposición y Ordenación de la Tasa por la Prestación del Servicio de Aparcamiento en el Mercado de Santa Marta, así como inicialmente la Ordenanza Fiscal que la regula, con el siguiente tenor:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN
ADMINISTRATIVA PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN SUELO NO
URBANIZABLE, PREVISTAS EN EL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE DETERMINA EL
RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Artículo 1. Concepto.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el art. 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las

Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por la expedición de la resolución administrativa para las declaraciones mediante reconocimiento de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas en suelo no urbanizable y previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, entre las que se encuentran las asimilables a fuera de ordenación que son las realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En estos casos se ha de proceder por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 de 10 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en los artículos 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. Asimismo se incluye la expedición de resoluciones declarativas de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y las edificaciones construidas 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, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

Artículo 2. Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible de la presente Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa de los procedimientos de reconocimiento municipal de las situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas de reconocimiento de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y en situación de asimilación a edificaciones con licencia urbanística, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, para edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable.

Todo ello en desarrollo del artículo 10.2 del Decreto 2/2012 donde se establece que los municipios podrán determinar cualquier otra documentación que se deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación y en lo previsto en la normativa reguladora de las haciendas locales.

Por último, lo anteriormente indicado será de aplicación a la declaración de asimilable al régimen de fuera de ordenación de los actos sin la preceptiva licencia municipal o contraviniendo la misma, a los que se refiere el artículo 53 del Decreto 60/2010 de 10 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2012, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3. Sujeto pasivo.

1.- Son sujetos pasivos de la tasa regulada en esta ordenanza, en concepto de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35 y 36 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General Tributaria, que soliciten

de la Administración Municipal la resolución administrativa acreditativa por la que se declare el inmueble en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 2 de esta ordenanza.

2.- En los casos de inicio de actuación de oficio son sujetos pasivos de la tasa regulada en esta ordenanza los titulares de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que se refiere el artículo 1 de esta ordenanza.

Artículo 4. Responsables.

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 41.1 y 42 de la Ley General tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedad y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 43 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5. Exenciones y bonificaciones.

No se concederán otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de Ley o los derivados de la aplicación de los Tratados Internacionales, en la cuantía que por cada uno de ellos se conceda.

Artículo 6. Cuota Tributaria.

La cuota tributaria se determinará, tanto para edificaciones declaradas asimilables a fuera de ordenación como para edificaciones declaradas fuera de ordenación o asimilables a las edificaciones con licencia urbanística, anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1.975 que cumplan determinados requisitos, dependiendo de los metros cuadrados de superficie de la edificación construida, mediante la aplicación de las siguientes tarifas:

M ² Superficie Edificación Construida	Euros
Hasta 100,00	2.050,05
Desde 100,01 hasta 200,00	2.373,85
Desde 200,01 hasta 400,00	2.697,65
Desde 400,01 hasta 1.000,00	3.021,45
Más de 1.000,00	3.345,25

En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a la elaboración de alguno de los informes preceptivos se le devolverá el 70% del importe pagado conforme a la cuota establecida anteriormente y cuando dicho desistimiento se produzca tras la emisión de los informes preceptivos y antes de la obtención de la declaración por parte de la administración se devolverá el 20% de la misma, que serán gestionados en la forma establecida en el Reglamento de Recaudación.

Artículo 7. Devengo.

1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se presente la solicitud que inicie la actuación o el expediente que constituye su hecho imponible, la cual no se realizará o tramitará sin que se haya efectuado el pago correspondiente.

2. Cuando la actividad municipal que constituye el hecho imponible se inicie de oficio, la tasa de devenga cuando se inicie la misma.

3. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación del inmueble en cuestión, o cualquiera de las situaciones objeto de esta ordenanza, ni en su caso por la renuncia del solicitante una vez se haya dictado el acto administrativo de declaración.

4. En caso de desistimiento de la solicitud la obligación de contribuir se ajustará a lo dispuesto en el artículo 6 de la presente ordenanza.

Artículo 8. Declaración.

Los titulares de los actos de uso del suelo, y en particular de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones que estando interesados en la obtención de la resolución administrativa por la que se declare en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o cualquiera de las situaciones objeto de esta ordenanza, presentarán, previamente, en el Registro General del Ayuntamiento, la correspondiente solicitud acompañada del documento acreditativo de haber realizado el ingreso de las tasas y con la documentación administrativa y técnica que a tal efecto se requiera en las ordenanzas municipales correspondientes.

Artículo 9. Liquidación e ingreso.

1. Las tasas por expedición de la resolución administrativa por la que se declara en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación los actos de uso del suelo o cualquiera de las situaciones objeto de esta ordenanza, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, se exigirán en régimen de declaración asistida y el depósito previo de su importe total conforme prevé el artículo 26.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Los sujetos pasivos están obligados a practicar la declaración asistida en los impresos habilitados al efecto por la Administración municipal y realizar su ingreso conforme al Reglamento General de Recaudación, lo que deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

3. El pago de la declaración asistida, 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 declaraciones asistidas presentadas y abonadas practicará las correspondientes liquidaciones definitivas, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad diferencial que resulte.

Artículo 10. 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 191 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Disposición Adicional

En lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora del Procedimiento del Reconocimiento de Edificaciones en Situación de Asimilado al Reglamento de Fuera de Ordenación en el Término Municipal de Martos y demás normativa aplicable al efecto.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Contra la presente aprobación definitiva cabe recurso contencioso-administrativo, en la forma y plazos que se establecen en las normas reguladoras de dicha Jurisdicción, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Martos, a 25 de Julio de 2017.- El Alcalde-Presidente, VICTOR MANUEL TORRES CABALLERO.