



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MALAGA)

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO
ADMINISTRATIVO PARA LA DECLARACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE
ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS
EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE CONFORME AL DECRETO
2/2012

En sesión Ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento de mi Presidencia el día 29 de octubre de 2014, se ha prestado aprobación inicial a la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA DECLARACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE CONFORME AL DECRETO 2/2012.

. Habiéndose sometido a información pública y audiencia por plazo de treinta días, publicado en BOP nº 230 de 02/12/2014, no se ha presentado ninguna reclamación o sugerencia, por lo que el acuerdo de aprobación inicial se entiende elevado a definitivo. Lo que se hace público a efectos de su entrada en vigor, que tendrá

lugar al día siguiente de su publicación íntegra, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA DECLARACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE CONFORME AL DECRETO 2/2012

De acuerdo con el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se Regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía se requiere la aprobación de una serie de Ordenanzas municipales tendentes a concretar aquellos aspectos de competencia municipal que permitan la aplicabilidad y eficacia del mismo.

La presente ordenanza tiene por objeto regular los requisitos y condiciones para el reconocimiento de la Situación de Asimilado a Régimen de Fuera de Ordenación de conformidad con lo establecido en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se Regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para este tipo de edificaciones.

Como señala el Decreto 2/2012 en primer lugar es necesario que se proceda a la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable para lo cual la norma remite al Plan General de Ordenación Urbanística y, en su defecto, a la elaboración del correspondiente documento de Avance. A tales efectos con fecha siete de marzo de 2013 se publicaron en el BOJA Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban

las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 10/2012, de 10 de enero y cuya finalidad no es otra, según dispone la propia Orden, que "establecer criterios orientativos" en aras a que los ayuntamientos lleven a cabo la delimitación de los asentamientos y los Hábitat Rural Diseminados existentes en suelo no urbanizable.

Respecto al documento de Avance , con fecha 8 de julio de 2014 se procedió a emitir, por los servicios técnicos municipales, informe sobre innecesariedad de tramitación de Avance de Planeamiento para la identificación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, proponiéndose al Pleno de la Corporación Municipal acordar expresamente su innecesariedad, siendo dicho acuerdo plenario requisito necesario para la tramitación de los procedimientos declarativos de reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación y/o asimilación al régimen de fuera de ordenación. A tal efecto el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de octubre de 2014 acordó la innecesariedad de realización del Avance de Planeamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero para la tramitación de los procedimientos declarativos de reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación y/o Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación en el municipio de Comares.

Dispone el Decreto 2/2012 en su artículo 10.2 que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos. Por tanto, el Excmo. Ayuntamiento de Comares, ha de elaborar un modelo normalizado en el que se clarifique al ciudadano la documentación que se debe aportar para que desde la administración se pueda valorar, concretar y reconocer la situación jurídico-urbanística en que se encuentra la misma; ordenada, fuera de ordenación o asimilada al régimen de fuera de ordenación según sea el caso.

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

Artículo 1.- OBJETO

Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación del modelo de solicitud y documentación necesarias para la acreditación de la situación jurídica de las edificaciones , construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que permita concretar si se encuentran ordenadas, fuera de ordenación o en situación de asimilado a fuera de ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En consonancia con lo anterior la presente Ordenanza establece las normas mínimas de habitabilidad y salubridad que deberán reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, y que serán aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable del municipio de Comares.

Artículo 2.- BASE NORMATIVA

La presente Ordenanza se dicta al amparo de la potestad reglamentaria de las entidades locales y se encuentra fundamentada jurídicamente en las siguientes normas:

- El artículo 140 de la Constitución Española, de 1978.*
- Los artículos 4.1 a), 49,, 84 y 139 a 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus modificaciones.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo común.
- 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.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

3.1 Ámbito Territorial:

El ámbito territorial de aplicación de la presente Ordenanza se circunscribe a todo el término municipal de Comares, provincia de Málaga.

3.2 Ámbito Material:

Esta Ordenanza será de aplicación a las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable del término municipal, entendidas tales en los términos del artículo 2.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, es decir, incluyendo bajo el término genérico de edificación, también 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 4.- SOLICITANTES

Podrá ser solicitante toda persona física o jurídica, con capacidad y legitimación suficientes, conforme a derecho.

El solicitante podrá actuar por representación siempre y cuando la misma se acredite por cualquier medio válido en derecho (documento notarial) o mediante declaración en comparecencia personal del interesado. Puede ser representante cualquier persona que tenga capacidad de obrar y acredite la representación.

El modelo de solicitud será está incluido como Anexo a la presente ordenanza recogiendo en la misma la documentación mínima a presentar por el interesado sin perjuicio de que por parte de los servicios técnicos se pueda requerir cualquier otra documentación complementaria que se estime necesaria en aras a la resolución que se deba adoptar.

Artículo 5.- COMPETENCIA.

El órgano competente para resolver los procedimientos objeto de la presente ordenanza, será el que ostente la competencia en materia de otorgamiento de licencias urbanísticas, conforme a la legislación vigente, sin perjuicio de que se hubiera delegado tal competencia.

Artículo 6.- PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN NECESARIA Y MODELO DE SOLICITUD PARA LA ACREDITACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.1. Alcance y Contenido de la Acreditación

La acreditación a que se refiere el presente artículo, se emitirá para las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable. A tal efecto el término de edificación se entiende en los términos del artículo 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero e incluye también 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 realizar en razón a la legislación aplicable.

Tendrá carácter de información urbanística, lo cual se indicará en la propia resolución y en ningún caso equivaldrá al reconocimiento de situaciones jurídicas constitutivas de derechos, más allá del propio reconocimiento por la Administración municipal de caducidad y, en su caso, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre la edificación objeto de solicitud.

En el caso de que la solicitud formulada, lo sea de información sobre la posible existencia de expedientes disciplinarios o sancionadores, referidos a una determinada finca, construcción o edificación, por los servicios técnicos municipales se reconducirá el procedimiento hasta la acreditación regulada en el presente artículo, efectuándose al efecto los requerimientos oportunos al solicitante y sin perjuicio la potestad inspección e investigación por parte de los servicios técnicos municipales a efectos de restablecimiento de la legalidad urbanística conforme la legislación vigente.

6.2 Normas generales del procedimiento.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Comares el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística en que se encuentran las edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable.

El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse de conformidad con la legislación de régimen local y de procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales recogidas en la legislación urbanística y las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de Haciendas Locales el procedimiento estará sujeto a las tasas que correspondan de manera que la tramitación para la concesión del reconocimiento no implique carga económica para la hacienda municipal.

6.3 Inicio del Procedimiento.

El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a instancias del interesado mediante solicitud de la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- a) Identificación del inmueble afectado, indicando número de finca si estuviera inscrita en el Registro de la propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.*
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.*
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.*
- d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a redes, conforme lo establecido en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.*

La documentación a aportar se completará con la documentación desarrollada en el modelo normalizado al efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Comares, y que se incorpora al presente documento. Todo ello sin perjuicio de la documentación que, por parte de los técnicos municipales, se pueda requerir con carácter complementario.

Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

6.4. Instrucción del Procedimiento.

Una vez completada 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 que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos elevarán informe sobre cumplimiento de los presupuestos previstos en los artículos 6,7 y 8, apartados 1 y 2 del decreto 2/2012 para cada una de las situaciones jurídico urbanísticas recogidas en la legislación vigente.

En todo caso por los servicios técnicos se comprobará la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

-acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

-el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, en el caso de edificaciones en situación de asimilación a fuera de ordenación.

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en el apartado 6.3 epígrafe 1.d) , y de los informes emitidos, requerirá , cuando proceda, la realización de obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras. En el supuesto de soluciones coordinadas para la prestación de los servicios a que hace referencia el apartado 6.3, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

El Ayuntamiento podrá dictar ordenes de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

6.5 Resolución.

A la vista del procedimiento llevado a cabo y previo informe técnico favorable , el ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, emitirá una resolución de reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de la edificación. La referida resolución se caracterizará:

1. Si la edificación se encuentra conforme con la ordenación territorial u urbanística según se relaciona en el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012. La resolución municipal recogerá el carácter ordenado de la edificación y su compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística.

En el caso de que se hayan realizado obras sin licencia se requerirá su legalización, instando a las personas titulares de las mismas a la solicitud de licencia con los requisitos y procedimientos que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 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.

En el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se deberá dejar constancia, mediante certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2012.

A los titulares de las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace

referencia en el párrafo anterior, se le instará a la solicitud de la licencia de ocupación o utilización, la cual se podrá conceder si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

Por tanto, la resolución del procedimiento para edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

c) Certificación administrativa acreditativa de su adecuación con la ordenación territorial y urbanística vigente y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2012, en el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/1975, de 2 de mayo.

d) Requerimiento de legalización, en el caso de que se hayan realizado obras sin licencia, instando a las personas titulares de las mismas a la solicitud de licencia con los requisitos y procedimientos que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 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.

e) Requerimiento de solicitud de la licencia de ocupación o utilización a los titulares de las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa de su adecuación con la ordenación territorial y urbanística vigente.

2. Si la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación según se relaciona en el artículo 3.1.B), apartado a), del Decreto 2/2012.

La resolución municipal indicará que las edificaciones estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística. A su vez se indicará que en este tipo de edificaciones se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el documento de ordenación vigente en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el documento de planeamiento considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

En el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se deberá dejar constancia, mediante certificación administrativa acreditativa, de su situación legal de fuera de

ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2012.

A los titulares de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se le instará, en la resolución, a la solicitud de la licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Por tanto, la resolución del procedimiento para edificaciones en situación legal de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. Se indicará que en este tipo de edificaciones se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

c) Certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2012, en el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/1975, de 2 de mayo.

d) Requerimiento, en su caso, de solicitud de la licencia de ocupación o utilización a los titulares de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. Si la edificación se encuentra en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación según se relaciona en el artículo 3.1.B), apartado b), del Decreto 2/2012.

La resolución del procedimiento para edificaciones en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

4. Si la edificación ha sido construida sin licencia o contraviniendo sus condiciones y no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido según se relaciona en el artículo 3.1.B), apartado c), del Decreto 2/2012.

La resolución municipal será denegatoria del reconocimiento de situación jurídico urbanística a la edificación objeto del procedimiento conforme al Decreto 2/2012. Se indicarán las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. Además el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

La resolución del procedimiento para edificaciones que han sido construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones y sobre las que no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Indicación de las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada.

c) Advertencia de que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

2.4.2. En general, para todas las situaciones jurídico-urbanísticas que pudieran derivarse de la aplicación de los criterios recogidos en el Decreto 2/2012.

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento del Excmo. Ayuntamiento de Comares, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6, del Decreto 2/2012, cuando estas se estimen necesarias. También suspenderá dicho plazo el requerimiento por parte de la Administración al interesado para que subsane o presente cualquier documento que se estime necesario hasta la presentación por registro de entrada del mismo y así como por cualquiera de las causas contempladas en la vigente de Ley de Procedimiento Administrativo con carácter general.

2. Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

3. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se refiere la presente ordenanza, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

7.- NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para ser objeto de Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación o de la Declaración de Asimilación a la Situación Legal de Fuera de Ordenación, las edificaciones en suelo no urbanizable, deberán cumplir las normas que se establecen a continuación, sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas en materia de edificación, o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

7.1 Objeto, Alcance y Contenido

1. La presente Normativa tiene por objeto establecer las condiciones mínimas que, en materia de habitabilidad y salubridad, deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable del término municipal de Comares, aplicables a los procedimientos de Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación o de la Declaración de Asimilación a la Situación Legal de Fuera de Ordenación en aquellos casos contemplados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en los que proceda dicha licencia.

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

a) Cuando su ubicación no resulte incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad. Para su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

b) Cuando su implantación no genere impactos que supongan riesgos previsibles para las personas y/o bienes. Para su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

c) Cuando la edificación cuente con las condiciones necesarias de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso a que se destina. En su acreditación se portará certificación técnica expresa.

d) Cuando reúna las 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. En su acreditación se portará certificación técnica expresa.

e) Cuando los espacios habitables resulten aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad. En su acreditación se portará certificación técnica expresa.

3. Las reglas establecidas en esta Normativa serán de aplicación, sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, como son:

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

b) El cumplimiento de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad, dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo. En cualquier caso corresponderá a los servicios técnicos municipales la valoración de dichas condiciones de acuerdo con la normativa vigente y lo establecido en la presente ordenanza.

7.2. Condiciones de Ubicación y Accesibilidad.

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

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

7.3. 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. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.*
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.*
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.*
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.*

7.4. Condiciones de Seguridad

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

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

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles. En su acreditación se aportará certificación expresa.

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

8.5. Condiciones Mínimas de Salubridad

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

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles para el uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo mínimo diario de, al menos, 50 litros de agua por persona. 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. En su acreditación se aportará certificación expresa.

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

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

8.6. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad

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

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 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) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural y ventilación 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 conforme a la normativa aplicable.

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

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

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

1. Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

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

3. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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

Disposición Derogatoria.

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

Entrada en Vigor.

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

En COMARES, a fecha firma electrónica.

**El Secretario-Interventor,
Fdo. : D. David Jesús García Tejada.-**