



ADMINISTRACIÓN LOCAL

ALGATOCÍN

Anuncio

Vista la falta de publicación en la web y portal de transparencia municipales durante el periodo de información pública abierto por los anuncios en *BOP* número 85 de 4 de mayo de 2018 del texto completo tanto de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento Administrativo de Situación Legal de Fuera de Ordenación y Asimilada al Régimen de Fuera de Ordenación de las Construcciones, Obras e Instalaciones en Suelo no Urbanizable del municipio de Algatocín como de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tasa por la Expedición de la Resolución Administrativa de Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación y Tasa por Expedición de Certificación Administrativa acreditativa de adecuación a la Ordenación o Situación de Fuera de Ordenación de Construcciones, Edificaciones e Instalaciones existentes en Suelo Urbano y no Urbanizable en el término municipal de Algatocín.

Vista la normativa de transparencia se exponen de nuevo dichas ordenanzas disponiendo los interesados de un plazo de 30 días hábiles a contar desde la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* para examinarlas en la Secretaría del Ayuntamiento y en la web y portal de transparencia municipales a fin de poder presentar alegaciones o reclamaciones ante el pleno.

En Algatocín, a 25 de junio de 2018.

El Alcalde-Presidente, José Manuel López Gutiérrez.

4908/2018

ORDENANZA REGULADORA DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS 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 Y DE LAS NORMAS DE SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

ÍNDICE

PREÁMBULO.....	4
TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación	6
TÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL FUERA DE ORDENACIÓN	6
Artículo 2. Ámbito de aplicación	6
Artículo 3. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación	7
Artículo 4. Normas generales sobre el procedimiento	8
Artículo 5. Solicitud y documentación	9
Artículo 6. Resolución del procedimiento	11
Artículo 7. De la inscripción en el registro de la propiedad	12
Artículo 8. Obligaciones de los titulares de las edificaciones	12
Artículo 9. Obligaciones de las empresas suministradoras	13
Artículo 10. Tasas.....	13
TÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DEL SUELO DE 1975.....	14
Artículo 11. Objeto	14
Artículo 12. Normas sobre el procedimiento	14
Artículo 13. Resolución del procedimiento	16
Artículo 14. Efectos de la regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975	16
Artículo 15. Tasas.....	17
TÍTULO III CONDICIONES MÍNIMAS EN MATERIA DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD QUE DEBEN REUNIR LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	18
Artículo 16. Objeto y alcance.....	18
CAPÍTULO I UBICACIÓN E INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.....	19
Artículo 17. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.....	19
Artículo 18. Sobre el impacto generado por las edificaciones	19
CAPÍTULO II CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD	19
Artículo 19. Condiciones de seguridad	19
Artículo 20. Condiciones mínimas de salubridad	20
Artículo 21. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad	20
Artículo 22. Reconocimiento de edificaciones existentes para el uso al que se adecue.....	21
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.....	21
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.....	21

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA	22
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA	22
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA	22

PREÁMBULO

De acuerdo con el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía **están sujetos a previa licencia urbanística municipal**, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo. Esta exigencia de previa licencia municipal viene recogida históricamente en la legislación urbanística y, para el suelo no urbanizable, más concretamente desde la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A pesar de ello, existen edificaciones y construcciones que se han ejecutado sin licencia o contraviniendo las condiciones de la misma, frente a las que, en muchos casos, ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido los plazos previstos legalmente para ello. En otros casos, a pesar de haberse instruido y resuelto el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, resulta imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

Con el fin de regularizar estas actuaciones realizadas al margen de la legalidad, la normativa autonómica ha regulado la **situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación** mediante la extensión del régimen propio de la situación de fuera de ordenación a otras ontológicamente asimilables. Este régimen se caracteriza por dos notas fundamentales. En primer lugar, las edificaciones siguen manteniendo su situación jurídica de ilegalidad y, en consecuencia, su reconocimiento o tolerancia por la Administración lo será sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular y, en segundo lugar, el régimen al que están sometidas estas edificaciones es similar, aunque con mayores restricciones, al previsto para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, limitándose las obras autorizables a las exigidas para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble y, en lo que respecta a los servicios básicos, se establece que éstos se presten de forma autónoma, siempre que no se induzca la formación de un núcleo de población.

El Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía así como 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 han venido a regular el **procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación** en la que se encuentran las edificaciones a las que acabamos de hacer referencia.

Sin perjuicio de ello, la citada normativa autonómica prevé que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, puedan determinar **cualquier otra documentación que deba acompañar a 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, y es esa competencia la que el Ayuntamiento de Algotocín ejerce con la aprobación de la presente ordenanza municipal.

Con carácter previo a la tramitación de estos procedimientos en suelo no urbanizable, el Decreto 2/2012 exige la **identificación de las edificaciones aisladas** por lo que, con dicho objeto, el Ayuntamiento de Algotocín procedió en fecha 28 de septiembre de 2017 a la aprobación del **Acuerdo de Innecesariedad de Avance** al no existir en el término municipal asentamientos o hábitats rurales diseminados.

Por ello, una vez aprobado el Acuerdo de Innecesariedad de Avance que permite identificar las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable del término municipal, se hace necesario aprobar una ordenanza que **clarifique el procedimiento y la documentación** exigible al ciudadano a los efectos de tramitar con mayor **seguridad jurídica** los procedimientos derivados del Decreto 2/2012.

Por otro lado, tanto la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía como el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, asimilan en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística **a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, 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, y **que no posean licencia urbanística municipal** para su ubicación en esta clase de suelo, **siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística**. Las personas titulares de estas edificaciones, deberán recabar del Ayuntamiento **certificación administrativa** acreditativa de su situación jurídica conforme a lo previsto en los artículos 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012.

La presente ordenanza pretende, igualmente, desarrollar y detallar la documentación que tendrán que presentar los interesados para la obtención de la citada certificación.

Por último, el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan.

La aplicación de estas normas mínimas, si bien resulta obligado con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable, adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

El Ayuntamiento de Algatocín asume como propia la Normativa Directora para el establecimiento de las Normas Mínimas de habitabilidad aprobada mediante Orden de 1 de Marzo de 2013 de la Junta de Andalucía, que centra su atención en la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de las mismas se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y Ámbito de Aplicación

1. La presente Ordenanza tiene por objeto principal definir la documentación a presentar en los procedimientos previstos para la emisión de certificaciones y resoluciones administrativas de regularización de las edificaciones previstas en el Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Asimismo, es objeto de esta norma establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

2. A los efectos de la presente ordenanza, bajo el término genérico de edificación, se incluyen 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 a la legislación aplicable.

3. Será de aplicación a todas las edificaciones existentes en el término municipal de Algotocín.

TÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable siguientes:

a. Aquellas **edificaciones aisladas construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones** y disconformes con la ordenación territorial y urbanística 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.

b. 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 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 LOUA, **con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial** o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

c. Aquellas **edificaciones aisladas de uso residencial erigidas en parcela integrada en parcelaciones urbanísticas ubicadas en suelo no urbanizable** respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

d. Aquellas edificaciones aisladas sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la **imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado**, siempre que la indemnización hubiere sido íntegramente satisfecha.

Artículo 3. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

1. Para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesario que:

a. **La edificación se encuentre terminada**, es decir, que esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en el Decreto 2/2012.

b. **Esté caducada la acción de la Administración para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística.**

c. No encontrarse la edificación en alguno de los supuestos recogidos en los artículos 185.2 de la L.O.U.A., 46.2 del RDU y 8.2 del DSNU:

- Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la L.O.U.A.

- Edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del RSNU (artículo 2.1.b) de esta ordenanza).

- Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, en los casos establecidos en la legislación urbanística. La excepción anterior en relación a la limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación.

- Las obras, edificaciones o instalaciones que se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.

- Las obras, edificaciones o instalaciones que invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

- Que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del P.G.O.U., en los términos que se determinen reglamentariamente.

2. En el caso del reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la L.O.U.A. serán de aplicación las siguientes particularidades:

a) El reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

b) La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

3. En el supuesto de que existiesen implantados en la edificación dos o más usos y éstos se ubicasen en espacios físicos separables técnica y funcionalmente, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá limitarse a dichos espacios en los que concurran los presupuestos exigibles para su reconocimiento.

4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con el Decreto 2/2012.

5. La resolución del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no modifica el carácter ilegal de la edificación, y en consecuencia, lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

Artículo 4. Normas generales sobre el procedimiento

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será el previsto en el artículo 53 del RDU y los artículos 9 y siguientes del Decreto 2/2012, con las **especialidades** previstas en los artículos siguientes.

a) Iniciación de oficio o a instancia de parte.

b) Solicitud de los informes sectoriales que resulten procedentes.

c) Pronunciamiento de los servicios técnico y jurídico municipales sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 8 DSNU y las cuestiones recogidas en los apartados 3 y 4 del artículo 11 DSNU.

d) Requerimiento, en su caso, de realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten lo posterior contratación de los servicios básicos.

En el caso de soluciones coordinadas de las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, para la prestación de servicios a que se refiere el artículo 10.3 del DSNU, se exigirá, además, un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalización en documento

público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

e) Orden de ejecución, en su caso, para aquellas obras de reparación que, por razones de interés general, resulten Indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, o aquellas necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

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

f) Resolución, que corresponde al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida en los términos previstos en la legislación de régimen local.

El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio y se suspenderá en los casos previstos legalmente.

g) Notificación de la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

Transcurrido el plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la misma ha sido desestimada, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

Artículo 5. Solicitud y documentación

1. La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación de una edificación existente, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Solicitud según modelo oficial, debidamente cumplimentado. En el caso de que se actúe a través de representante, se deberá acreditar dicha representación por cualquier medio válido en derecho o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.

b) Autoliquidación de las tasas por tramitación del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

c) Documentación visada, acreditativa de los siguientes extremos suscrita por técnico competente. El visado podrá sustituirse, en los casos previstos en el Decreto 1000/2010, por un certificado emitido por el colegio profesional correspondiente en el que se indique que el técnico redactor está colegiado y habilitado para ello.

c.1) Identificación de las edificaciones, construcciones o instalaciones afectadas, 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.

c.2). Clasificación del suelo en el que se ubica la edificación o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico y/o territorial vigente.

c.3) Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

– Certificación expedida por el Ayuntamiento en la que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación obtenida en procedimiento independiente, en el que deberá acreditarse la antigüedad mediante cualquier prueba admitida en derecho, no siendo suficiente la aportación de fotografía aérea.

– Certificación expedida por técnico competente, en la que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.

– Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

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

c.4) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la construcción, obra o instalación.

c.5) En caso de edificaciones en parcelaciones en suelo no urbanizable: documentación relativa a la justificación de la parcela que se asocia a la edificación que deberá resultar de las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada. En caso de inexistencia o conflicto en la determinación de las lindes existentes, coincidentes, con carácter general, con las huellas naturales del terreno, se podrán tomar como tales las que coincidan con la proyección horizontal de la edificación.

c.6) Usos a los que se destinan las edificaciones, construcciones e instalaciones.

c.7) Aptitud de las edificaciones terminadas para el uso a que se destinan, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de habitabilidad y salubridad establecidas en el Título Tercero de la presente ordenanza.

c.8) Reportaje fotográfico del conjunto de la parcela, exteriores e interiores de las edificaciones, instalaciones y obras de las que pueda desprenderse el estado de conservación de las mismas, realizadas a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

c.9) Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar a la edificación de los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica necesarios para garantizar el mantenimiento del uso mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles o, en su caso, mediante el acceso a las redes, siempre que estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

d) Autorización de la Administración competente por razón de la materia, cuando las obras afecten a dominio público o sus zonas de servidumbre (carreteras, vías pecuarias, administración hidráulica, aeronáutica, etc.).

e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor mínimo de ejecución material de la obra, el que resulte de aplicarlos módulos fijados por la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Actuaciones Urbanísticas vigente en el Ayuntamiento de Algotocín. Se calculará el valor a fecha de la solicitud.

f) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento de protección de legalidad urbanística ni de procedimiento judicial sobre el inmueble.

g) Documentación gráfica consistente en:

– Plano de situación georreferenciado a escala mínima 1/5000 en la que se grafie la edificación o edificaciones de que se trate.

– Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela así como indicación de la referencia catastral.

– Plano de emplazamiento de la edificación acotado a escala mínima 1/2000 sobre la base de terreno modificado, en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo) con indicación de las posibles afecciones debidamente referenciadas, acotadas y con indicación de su superficie como vías pecuarias, dominio público hidráulico, caminos, carreteras, torretas de alta tensión, etc., y su separación a linderos.

– Plano acotado a escala mínima 1/100 por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones, construcciones o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida o, en otro caso, superficie ocupada.

2. Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, se requerirá al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días, prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

Artículo 6. Resolución del procedimiento

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

a) Identificación o razón social del promotor.

b) Técnico autor de la documentación técnica.

c) Clasificación y calificación urbanística del suelo en que se ubica la edificación.

d) Presupuesto de ejecución material.

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

f) Fecha de terminación de la edificación.

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

h) Reconocimiento, en su caso, de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general, han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

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

j) Especificación de que únicamente podrán ser autorizadas obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

k) Especificación de los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del DSNU, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

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

Artículo 7. De la inscripción en el registro de la propiedad

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

Artículo 8. Obligaciones de los titulares de las edificaciones

1. Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2. El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3. El uso urbanístico como tal, no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento o a la ordenación urbanística aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

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

Artículo 9. Obligaciones de las empresas suministradoras

1. Las suministradoras exigirán, para la contratación de los suministros respectivos, la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según prevé el artículo 8.6 del RSNU, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo según dispone el artículo 175.2 y 3 LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 207.2.a) LOUA constituye infracción urbanística la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación correspondiente.

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

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

Artículo 10. Tasas

La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la ordenanza fiscal reguladora.

TÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DEL SUELO DE 1975

Artículo 11. Objeto

De acuerdo con lo previsto en la disposición adicional décimo tercera de la L.O.U.A., las edificaciones existentes en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística, se asimilarán, en su régimen, a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

El objeto de la presente ordenanza es establecer el procedimiento para la regularización de dichas edificaciones estableciendo la documentación que los particulares deberán acompañar a su solicitud.

Artículo 12. Normas sobre el procedimiento

El procedimiento de regularización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975 se ajustará a las siguientes normas:

1. Iniciación a instancia de parte.

La solicitud de regularización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975 deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Solicitud según modelo oficial, debidamente cumplimentado. En el caso de que se actúe a través de representante se deberá acreditar dicha representación, por cualquier medio válido en derecho, o mediante declaración, en comparecencia personal del interesado.

b) Autoliquidación de las tasas, por tramitación del procedimiento de regularización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975.

c) Documentación visada acreditativa de los siguientes extremos suscrita por técnico competente. El visado podrá sustituirse en los casos previstos en el Decreto 1000/2010 por un certificado emitido por el colegio profesional correspondiente en el que se indique que el técnico redactor está colegiado y habilitado para ello.

c.1) Identificación de las edificaciones, construcciones o instalaciones afectadas, 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.

c.2). Clasificación del suelo en el que se ubica la edificación o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico y/o territorial vigente.

c.3) Fecha de terminación anterior al 25 de mayo de 1975 de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4 del RDL

7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

– Certificación expedida por el Ayuntamiento en la que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación obtenida en procedimiento independiente, en el que deberá acreditarse la antigüedad mediante cualquier prueba admitida en derecho, no siendo suficiente la aportación de fotografía aérea.

– Certificación expedida por técnico competente, en la que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.

– Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

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

c.4) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la construcción, obra o instalación.

c.5) Usos a los que se destinan las edificaciones, construcciones e instalaciones.

c.6) Tipología edificatoria de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

c.7) Mantenimiento del uso y características tipológicas originarias.

c.8) Aptitud de las edificaciones terminadas para el uso a que se destinan, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de habitabilidad y salubridad establecidas en el Título Tercero de la presente ordenanza.

En este sentido, no serán de aplicación a estas edificaciones las condiciones establecidas en las letras c, d, f y g del apartado 2 del artículo 21.

c.9) Reportaje fotográfico del conjunto de la parcela, exteriores e interiores de las edificaciones, instalaciones y obras de las que pueda desprenderse el estado de conservación de las mismas, realizadas a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

c.10) Que las edificaciones no se encuentran en situación legal de ruina urbanística.

d) Documentación gráfica consistente en:

– Plano de emplazamiento de la edificación acotado a escala mínima 1/2000 sobre la base de terreno modificado, en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo) con indicación de las posibles afecciones debidamente referenciadas, acotadas y con indicación de su superficie como vías pecuarias, dominio público hidráulico, caminos, carreteras, torretas de alta tensión, etc., y su separación a linderos.

– Plano acotado a escala mínima 1/100 por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones, construcciones o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida o, en otro caso, superficie ocupada.

Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, se requerirá al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

2. Informe de los servicios técnico y jurídico municipales sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en la disposición adicional décimo tercera de la L.O.U.A. y el artículo 3.3 del DSNU.

3. Resolución, que corresponde al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida en los términos previstos en la legislación de régimen local.

4. Notificación de la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

Artículo 13. Resolución del procedimiento

La resolución de regularización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975 deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación o razón social del promotor.
- b) Técnico autor de la documentación técnica.
- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo en que se ubica la edificación.
- d) Grado de adecuación a la ordenación territorial y urbanística de la edificación.
- e) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- f) Fecha de terminación de la edificación.
- g) Uso al que se destina y características tipológicas de la edificación.
- h) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- i) Reconocimiento de que la edificación mantiene el uso y características tipológicas originales.
- j) Reconocimiento de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 14. Efectos de la regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975

La regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975 tendrá como efecto su asimilación a las edificaciones con licencia urbanística.

A estos efectos, si las edificaciones se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido para las edificaciones legales existentes.

Por otro lado, si las edificaciones no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido para las edificaciones fuera de ordenación.

En todo caso, se podrá conceder licencia de ocupación o utilización a estas edificaciones 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.

Artículo 15. Tasas

La regularización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley del suelo de 1975 será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la ordenanza fiscal reguladora.

TÍTULO III
CONDICIONES MÍNIMAS EN MATERIA DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD QUE DEBEN REUNIR LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16. Objeto y alcance

1. 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 sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

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

- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de 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) 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.

3. 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.

CAPÍTULO I UBICACIÓN E INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO

Artículo 17. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

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

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

Artículo 18. Sobre el impacto generado por las edificaciones

1. 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.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD

Artículo 19. 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.

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.

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.

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.

Artículo 20. 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 medias 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.

2. 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.

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

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.

Artículo 21. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

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

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- 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 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
 - Red interior para suministro de agua 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 individuales o comunes.
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

2. Si el uso de las edificaciones es distinto al de vivienda, deberán cumplir al menos los requisitos contenidos en el artículo 19 de la presente ordenanza.

Artículo 22. Reconocimiento de edificaciones existentes para el uso al que se adecue

Aquellas edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial pero que por cualquier circunstancia no cumplan alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad establecidas en esta ordenanza para dicho uso, podrán reconocerse con el uso al que se adecue.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

El Ayuntamiento de Algotocín procederá a la confección de un censo, al objeto de inscribir en él todas las obras, construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Los requisitos de las condiciones mínimas que, en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes serán igualmente de aplicación en las edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano. En estos casos las condiciones de habitabilidad previstas en esta ordenanza no serán de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Los titulares de edificaciones que insten voluntariamente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en el plazo de un año, desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, será considerada en todo caso, circunstancia que atenuará la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia hasta su modificación o derogación expresa.

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.