

# **Ordenanza Municipal para la regulación del régimen de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable del T.M. y el establecimiento de las normas de habitabilidad y seguridad".**

## **Indice**

Exposición de motivos.

Capítulo primero. Ámbito de aplicación y conceptos.	5
Artículo 1. Objeto.	
Artículo 2. Base normativa.	
Artículo 3. Ámbito de aplicación.	
Artículo 4. Conceptos.	
Capítulo segundo. Procedimiento, documentación necesaria y modelo de solicitud para la acreditación y reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.	
Artículo 5. Objeto.	
Artículo 6. Procedimiento.	
Competencia y normas generales.	8
Inicio del procedimiento.	9
Instrucción del procedimiento.	9
Resolución del procedimiento.	10
Artículo 7. Documentación a aportar por el solicitante.	13
Documentación no técnica.	13
Documentación técnica.	13
Artículo 8. Modelo de solicitud para la acreditación y reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio de San Roque.	
Artículo 9. Acreditación de la prescripción del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística.	
Artículo 10. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.	18
Artículo 11. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.	18
Artículo 12. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.	
Artículo 13. Obras excepcionales.	19
Artículo 14. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.	19
Artículo 15. Prestación por equivalencia.	19
Artículo 16. Formación de censo.	19
Capítulo tercero. Normas mínimas de habitabilidad y salubridad en suelo no urbanizable (artículo 5 del decreto 2/2012) en el municipio de San Roque.	
Introducción	20
Normativa	20
Norma 1ª. Objeto, contenido y alcance.	20
Norma 2ª. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.	21
Norma 3ª. Sobre el impacto generado por las edificaciones.	21
Norma 4ª. Condiciones de seguridad.	21

Norma 5ª. Condiciones de salubridad.	22
Norma 6ª. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.	23
Norma 7ª. Ficha justificativa del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad exigibles a las edificaciones en suelo no urbanizable.	23
Capítulo 4. Suministros básicos.	25
Introducción.	25
Artículo 1. Condiciones objetivas para autorizar el mantenimiento de la conexión a las redes existentes.	25
Artículo 2. Condiciones objetivas para autorizar excepcionalmente la acometida a las redes existentes.	25
Artículo 3. Medidas de fomento de instalación de dispositivos e instalaciones autónomas y sostenibles medioambientalmente que reduzcan consumos hídricos y energéticos.	25

## **Exposición de motivos.**

Tras la entrada en vigor 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, se hace necesaria la aprobación de una Ordenanza Municipal tendente a concretar diversos aspectos de competencia municipal que permitan **la aplicabilidad y eficacia** del mismo.

Así, en el artículo 4.1. del Decreto 2/2012 se establece la necesidad de que, con carácter previo a la posible identificación y reconocimiento de las viviendas aisladas existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio, se proceda a la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, así como los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

En el caso concreto de San Roque, su Plan General de Ordenación Urbanística no contiene la delimitación de los asentamientos, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.2. del Decreto, **el Ayuntamiento debe elaborar un Avance de planeamiento para su identificación**, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal.

Por otro lado, en el artículo 5 del Decreto 2/2012, se indica que los Ayuntamientos regularán mediante una Ordenanza Municipal las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen, siempre y cuando esta regulación no se recoja en el Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso concreto de San Roque, el planeamiento general no recoge esta regulación, por lo que **el Ayuntamiento debe elaborar unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable**.

Por último, el artículo 10.2 del citado Decreto dispone que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación adicional o complementaria a la que define el propio Decreto 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, facilitando su presentación por medios electrónicos. Por tanto, **el Ayuntamiento debe elaborar un modelo normalizado en el que se clarifique al ciudadano la documentación que 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**.

Cabe destacar que, en base al principio de economía procesal y eficacia administrativa, se ha optado por aglutinar las tres materias a normalizar en una única ordenanza que concrete toda la documentación tendente a la regulación del régimen de las edificaciones y asentamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable de San Roque generándose, por tanto, un único documento que reglamenta, junto con el Decreto 2/2012, todas las cuestiones relacionadas con el proceso necesario para la regulación del régimen legal y urbanístico de las edificaciones y asentamientos referenciados.

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

## **Capítulo primero.**

### ***Ámbito de aplicación y conceptos.***

#### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto:

1.1 Regular el procedimiento, documentación necesaria y modelo de solicitud para la acreditación y reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que permita concretar si se encuentran ordenadas, fuera de ordenación o en situación de asimilación a la de fuera de ordenación conforme al 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.

Dicho reconocimiento actúa frente a actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad

por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (redacción dada por la Ley 2/2012 de 30 de enero) de seis años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.

1.2 Establecer las condiciones mínimas que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en materia de habitabilidad y salubridad, y que serán aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio.

## **Artículo 2. Base normativa.**

La base normativa de la presente ordenanza se asienta en la potestad reglamentaria de las entidades locales y se encuentra apoyada en las siguientes normas:

2.1. El artículo 140 de la Constitución Española de 1.978.

2.2. Los artículos 4.1. a), 49, 84 y 139 a 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

2.3. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones.

2.4. 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.

2.5. Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

2.6. 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 esta Ordenanza es todo el término municipal de San Roque.

### 3.2. Ámbito material:

Esta Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo y las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable del término municipal realizadas en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido, por el transcurso del plazo de seis años desde su finalización total, 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 deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

No procede la aplicación del régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la finalización total de las obras para lo que se requiere que la edificación esté terminada y dispuesta a servir al uso a que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentren dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial, así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

d) Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.

e) Que exista acto o uso de parcelación de los recogidos en el artículo 185.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) Que las edificaciones estén ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia salvo lo previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

g) Que las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, estén integradas en una

parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

h) Todas aquellas construcciones que puedan estar afectadas por alguna normativa sectorial, deberán tramitar la correspondiente autorización con el órgano competente. Se atenderán a;

- Zonas inundables. Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y su posterior desarrollo. Se detecta la existencia de arroyos en la zona de influencia, arroyo Colmena y arroyo Alegría. Se estará a la posible afección de estos, en el territorio y en las viviendas incluidas en este documento próxima a los mismos. Por ello, se deberá proceder al correspondiente Estudio de inundabilidad de dichos arroyos para establecer el límite correcto de dicha afección.
- Líneas de transportes. Se estará a la normativa sectorial de aplicación y en las afecciones que en ella se deriven.

#### **Artículo 4. Conceptos.**

A efectos de la presente ordenanza y para su aplicación, se concretan los siguientes conceptos:

##### 4.1. Parcelación urbanística:

4.1.1. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

4.1.2. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

##### 4.2. Actos reveladores de una posible parcelación urbanística:

Aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en estas ordenanzas para las parcelaciones urbanísticas.

##### 4.3. Edificación:

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.

##### 4.4. Asentamiento:

4.4.1. Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4.4.2. Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

4.4.3. Asentamientos que no se incorporan al Plan General de Ordenación Urbana y respecto a los que el Ayuntamiento ejercerá, mediante las medidas que procedan, las facultades para restablecer la legalidad urbanística y el orden jurídico infringido.

##### 4.5. Edificaciones aisladas:

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2002 de 10 de enero y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

## Capítulo segundo.

### *Procedimiento, documentación necesaria y modelo de solicitud para la acreditación y reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.*

#### **Artículo 5. Objeto.**

El artículo 10.2 del Decreto 2/2012 dispone que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar mediante Ordenanza Municipal cualquier otra documentación adicional o complementaria a la que define el propio Decreto, 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, facilitando su presentación por medios electrónicos. Por tanto, con el presente documento, se pretende clarificar el procedimiento a seguir, la documentación necesaria, así como el modelo de solicitud, que se debe aportar para que desde la administración se pueda valorar, concretar y reconocer la situación jurídico-urbanística en que se encuentra cualquier edificación de las localizadas en suelo no urbanizable del municipio; ordenada, fuera de ordenación, asimilada al régimen de fuera de ordenación, etc. según sea el caso.

#### **Artículo 6. Procedimiento.**

##### **6.1. Competencia y normas generales.**

6.1.1. La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística en que se encuentran las edificaciones aisladas localizadas en el Suelo No Urbanizable del municipio corresponde al Excmo. Ayuntamiento de San Roque, en la persona de su Alcalde-Presidente, pudiendo este delegarla en los términos previstos en la legislación local.

6.1.2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a 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.

6.1.3. El procedimiento estará sometido a las tasas que correspondan, conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

6.1.4. El Ayuntamiento requerirá la legalización de la edificación a los propietarios de aquellas construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio notificándole la opción de obtener, cuando proceda, la licencia de primera ocupación.

Así mismo, notificará la posibilidad de otorgamiento de la licencia de primera ocupación, cuando así proceda, a los propietarios las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

6.1.5. Hasta tanto se proceda a la aprobación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore, en su caso, los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en los artículos 13 respectivamente del Decreto 2/2012 de 10 de enero, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por el ayuntamiento que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido. A las edificaciones ubicadas en los Hábitat Rural Diseminados le será de aplicación el régimen de edificaciones aisladas.

## 6.2. Inicio del procedimiento.

6.2.1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio **-respecto de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones incluidas en el objeto de este documento que no lo hayan solicitado formalmente en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza-** o a instancia de parte mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de San Roque, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

6.2.1.1. Identificación del inmueble afectado, 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.

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

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

6.2.1.4. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso mediante el acceso a las redes, y, en las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística o no existan circunstancias excepcionales que lo permitan, mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable, conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del D2/2012 de 10 de enero.

6.2.2. La documentación a aportar se completará con la documentación desarrollada en el modelo normalizado que se incorpora dentro del presente documento.

6.2.3. 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.

## 6.3. Instrucción del procedimiento.

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

6.3.2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en los 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.

6.3.3. Corresponderá al propietario de la edificación recabar los informes de capacidad de suministro y antigüedad del inmueble. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

6.3.3.1. La acreditación de la fecha de terminación de la edificación. El orden de prelación para ello será el siguiente: primero: Ortofotografía del ICA, segundo: Certificado catastral y tercero: Dato registral.

6.3.3.2. El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en la presente ordenanza.

6.3.3.3. 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 al régimen de fuera de ordenación.

6.3.4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es

legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

6.3.5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en apartado 6.2.1.4 del apartado anterior, y de los informes emitidos, requerirá, cuando proceda, la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en punto 6.2.3 del apartado anterior, 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.

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

6.3.7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en 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.

#### 6.4. Resolución del procedimiento.

##### 6.4.1. Condiciones generales.

6.4.1.1. El plazo máximo para resolver y notificar al interesado será de **tres meses**. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en la que tenga entrada la solicitud de parte en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de San Roque o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio y se suspenderá con carácter general en los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluyendo los plazos para subsanación de las deficiencias en la solicitud, y específicamente por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento de ejecución de las obras e instalaciones necesarias para garantizar los servicios básicos o de las de reparación previstas en los apartados 5 y 6 respectivamente del artículo 11 del Decreto 2/2012 cuando se estimen necesarias y la acreditación de esta por la persona interesada.

6.4.1.2. 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.

6.4.1.3. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el punto 6.2.3. del presente documento, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

6.4.2. Para cada una de las situaciones jurídico-urbanísticas que pudieran derivarse de la aplicación de los criterios recogidos en el Decreto 2/2012.

A la vista del procedimiento llevado a cabo, 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:

6.4.2.1. 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 la persona titular de la misma 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 y cartografía oficial georreferenciada.

b) 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.

c) 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.

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.

6.4.2.2. Si la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, 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 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.

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 les 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 y 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.

6.4.2.3. Si la edificación se encuentra en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, 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 y los que se resuelven con sistemas autónomos y sostenibles medioambientalmente detallando cada una de las instalaciones.

No procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización a las obras, edificaciones o instalaciones declaradas en régimen de asimilado a fuera de ordenación, siendo la resolución administrativa que pone fin al procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación título bastante y suficiente para la inscripción registral.

6.4.2.4. 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.

**Artículo 7. Documentación a aportar por el solicitante.**

La documentación que deberá presentarse ante el Ayuntamiento para la tramitación del correspondiente procedimiento de reconocimiento y declaración de la situación jurídico-urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio de San Roque será la siguiente:

7.1. Documentación no técnica.

7.1.1. Impreso de solicitud de reconocimiento de situación jurídico-urbanística de edificación, construcción o instalación.

7.1.2. Copia de D.N.I./N.I.E. /C.I.F. del solicitante.

7.1.3. Nota simple actualizada de la inscripción en el registro de la propiedad de la edificación, construcción o instalación, cuando esté inscrita, y de la finca en que se ubica.

7.1.4. Certificado descriptivo y gráfico del alta en el catastro de la edificación, construcción o instalación, cuando esté inscrita, o solicitud de alta cuando no lo esté y de la finca en que se ubica o solicitud de alta en el catastro.

7.1.5. Justificación de abono de tasa municipal conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

7.1.6.

7.2. Documentación técnica. Descripción Técnica para el reconocimiento de la situación jurídica urbanística según el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificación/es en Suelo No Urbanizable.

Se aportará, en formato papel y soporte digital, documento técnico descriptivo realizado y firmado por técnico competente y visado (1) por el Colegio Profesional correspondiente con el siguiente contenido y documentación:

## INFORME O MEMORIA:

**IDENTIFICACIÓN** y nº de finca registral en su caso.

**LOCALIZACIÓN** según planeamiento y catastro.

**DESCRIPCIÓN** del Inmueble en su estado actual con indicación expresa de los usos desarrollados y las superficies construidas por plantas y usos y total.

**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA** de aplicación con indicación y justificación expresa de la parte de la edificación, construcción o instalación que resultaría legalizable, en situación de fuera de ordenación urbanística o asimilable, así como aquella manifiestamente incompatible sujeta a la adopción de medidas para protección de la legalidad urbanística.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE LA NORMATIVA TÉCNICA** de edificación (y normas sectoriales, en su caso, relativas a seguridad, habitabilidad y salubridad).

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN** (con respecto a posibles usos incompatibles) y de accesibilidad.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD** (descripción, resistencia y estabilidad del sistema estructural y afecciones o daños atribuibles a defectos del mismo, protección contra incendios, seguridad frente a avenidas y escorrentías, ausencia de riesgos de cualquier tipo, etc.).

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD** en el caso de VIVIENDAS (superficie, programa funcional, dimensiones de las piezas, instalaciones interiores y equipamiento mínimo de baños y cocina, etc.).

**DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SUMINISTROS** con los que cuenta la edificación construcción o instalación, así como de los posibles defectos o daños detectados en ellas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente. Se indicarán las obras necesarias para dotar a las mismas de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento el uso existente de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes. En el caso excepcional de que se pretenda que se otorgue autorización administrativa para el acceso a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, por compañía suministradora, será necesario que se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- Que los servicios estén accesibles.
- Que se acredite por parte de la compañía suministradora la viabilidad de la acometida.
- Que con la actuación no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.
- Que se ha instalado el porcentaje mínimo de renovables, en su caso.

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ACTUALIZADO** a fecha de solicitud del reconocimiento de las edificaciones, construcciones o instalaciones objeto del mismo.

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA** de todo el perímetro y el interior de las edificaciones, construcciones o instalaciones sobre las que se pretende se emita el reconocimiento. Tamaño Mínimo 10 x 15 cm.

**RELACIÓN DE LICENCIAS MUNICIPALES** emitidas hasta la fecha sobre la parcela.

### CERTIFICADOS:

**CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA.** Certificación en que se indique si la edificación, instalación o construcción se encuentra terminada, indicando en qué fecha se terminó, entendiéndose con ello que la misma se encuentra dispuesta para servir al fin previsto, sin necesidad de actuaciones materiales posteriores sobre la misma, salvo necesidad de conexión o solución de acometidas a servicios urbanísticos. La fecha de terminación se podrá acreditar mediante cualquiera de los siguientes documentos:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- Certificación expedida por Técnico competente, conforme al protocolo establecido por el Colegio Oficial correspondiente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
- Fotografías aéreas datadas convenientemente.
- Declaración responsable del solicitante.
- Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

**CERTIFICADO SOBRE CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.** Certificación en que se indique la aptitud de la edificación, construcción o instalación para el uso que está soportando, con expresa comprobación del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad según el PGOU de San Roque vigente y la Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999, de 5 de noviembre. En el caso de edificaciones realizadas con posterioridad a la aprobación del Código Técnico de la Edificación Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se deberán garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el referido documento. Asimismo se deberá justificar el cumplimiento de la ordenanza municipal reguladora del régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de San Roque, conforme al Decreto 2/2012, en lo referente a las normas mínimas de habitabilidad y salubridad en Suelo No Urbanizable

### PLANOS:

**SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN** de la finca y de la edificación, construcción o instalación (a todos los niveles, territoriales (POTAX), urbanísticos (PGOU), catastrales, ortofotográficos,.....) (e: 1/2000 ó 1/1000). La cartografía estará georreferenciada

**EMPLAZAMIENTO** en que se defina la parcela en que se sitúan las edificaciones, construcciones o instalaciones y la localización dentro de ellos de los inmuebles para los que se solicita reconocimiento de situación jurídico-urbanística sobre base topográfica actualizada (e: 1/1000 ó 1/500).

**PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES** en que se caractericen todas las construcciones, edificaciones o instalaciones. (Distribución y acotado general) (e: 1/100 ó 1/50).

**ESQUEMAS GENERALES DE INSTALACIONES Y ACOMETIDAS** existentes sobre plantas y alzados.

**ESQUEMA DE SISTEMA Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS** vertical y horizontal.

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS** para dotar a las edificaciones, construcciones o instalaciones de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento de uso existente de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes.

**Nota:** 1) El visado se podrá sustituir por la presentación de documentación acreditativa de que el técnico redactor del documento se encuentra habilitado para el ejercicio de la profesión requerida para la redacción del mismo, y que a su vez éste posee un seguro de responsabilidad civil en vigor que ampare el ejercicio de la referenciada profesión.

**Artículo 8. Modelo de solicitud para la acreditación y reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio de San Roque.**

Para el inicio del procedimiento de reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio de San Roque conforme al Decreto 2/2012 el interesado deberá presentar cumplimentado el modelo de solicitud que se desarrolla en presente apartado, acompañado de la documentación que en el mismo se cita.

**SOLICITUD RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN CONFORME AL DECRETO 2/2012**

**Nombre y apellidos:**

\_\_\_\_\_

**D.N.I./N.I.E.:** \_\_\_\_\_ **Nacionalidad** \_\_\_\_\_

**DOMICILIO:** \_\_\_\_\_

**Actúa** \_\_ en nombre propio/ \_\_ en representación de

\_\_\_\_\_ con D.N.I./pasaporte/C.I.F/ N.I.E. nº \_\_\_\_\_ y domicilio a efecto de notificaciones en

\_\_\_\_\_

**SOLICITO el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de la construcción, edificación o instalación localizada en la siguiente:**

**Dirección** \_\_\_\_\_

y que se encuentra constituida por los siguientes inmuebles(1):

\_\_\_\_\_

(1) Indicar el tipo de inmueble (vivienda, nave, piscina, apero de labranza, depósito, alberca, etc.)

**Con la finalidad de:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Para lo cual se aporta la documentación requerida al efecto y que se cita al dorso.

San Roque, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

Firma del solicitante.

**DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICO- URBANÍSTICA DE EDIFICACION, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN CONFORME AL DECRETO 2/2012.**

**1. DOCUMENTACIÓN NO TÉCNICA.**

- 1.1. Impreso de solicitud de reconocimiento de situación jurídico-urbanística de edificación, construcción o instalación.
- 1.2. Copia de D.N.I./N.I.E./C.I.F. del solicitante.
- 1.3. Nota simple actualizada de la inscripción en el registro de la propiedad de la edificación, construcción o instalación, cuando esté inscrita, y de la finca en que se ubica.
- 1.4. Certificado descriptivo y gráfico del alta en el catastro de la edificación, construcción o instalación, cuando esté inscrita, o solicitud de alta cuando no lo esté y de la finca en que se ubica o solicitud de alta en el catastro.
- 1.5. Justificación de abono de tasa municipal conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.
- 1.6.

**2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.** Descripción Técnica para el reconocimiento de la situación jurídica urbanística según el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificación/es en Suelo No Urbanizable. Se aportará, en formato papel y soporte digital, documento técnico descriptivo realizado y firmado por técnico competente y visado (1) por el Colegio Profesional correspondiente con el siguiente contenido y documentación.

**INFORME O MEMORIA:**

**IDENTIFICACIÓN** y nº de finca registral en su caso.

**LOCALIZACIÓN** según planeamiento y catastro.

**DESCRIPCIÓN** del Inmueble en su estado actual con indicación expresa de los usos desarrollados y las superficies construidas por plantas y usos y total.

**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA** de aplicación con indicación y justificación expresa de la parte de la edificación, construcción o instalación que resultaría legalizable, en situación de fuera de ordenación urbanística o asimilable, así como aquella manifiestamente incompatible sujeta a la adopción de medidas para protección de la legalidad urbanística.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE LA NORMATIVA TÉCNICA** de edificación (y normas sectoriales, en su caso, relativas a seguridad, habitabilidad y salubridad).

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN** (con respecto a posibles usos incompatibles) y de accesibilidad.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD** (descripción, resistencia y estabilidad del sistema estructural y afecciones o daños atribuibles a defectos del mismo, protección contra incendios, seguridad frente a avenidas y escorrentías, ausencia de riesgos de cualquier tipo, etc.).

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD** en el caso de VIVIENDAS (superficie, programa funcional, dimensiones de las piezas, instalaciones interiores y equipamiento mínimo de baños y cocina, etc.).

**DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SUMINISTROS** con los que cuenta la edificación construcción o instalación, así como de los posibles defectos o daños detectados en ellas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente. Se indicarán las obras necesarias para dotar a las mismas de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento el uso existente de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes. En el caso excepcional de que se pretenda que se otorgue autorización administrativa para el acceso a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, por compañía suministradora, será necesario que se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- a) Que los servicios estén accesibles.
- b) Que se acredite por parte de la compañía suministradora la viabilidad de la acometida.
- c) Que con la actuación no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.
- d) Que se ha instalado el porcentaje mínimo de renovables, en su caso.

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ACTUALIZADO** a fecha de solicitud del reconocimiento de las edificaciones, construcciones o instalaciones objeto del mismo.

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA** de todo el perímetro y el interior de las edificaciones, construcciones o instalaciones sobre las que se pretende se emita el reconocimiento. Tamaño Mínimo 10 x 15 cm.

**RELACIÓN DE LICENCIAS MUNICIPALES** emitidas hasta la fecha sobre la parcela.

**CERTIFICADOS:**

**CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA.** Certificación en que se indique si la edificación, instalación o construcción se encuentra terminada, indicando en qué fecha se terminó, entendiéndose con ello que la misma se encuentra dispuesta para servir al fin previsto, sin necesidad de actuaciones materiales posteriores sobre la misma, salvo necesidad de conexión o solución de acometidas a servicios urbanísticos. La fecha de terminación se podrá acreditar mediante cualquiera de los siguientes documentos:

- 1) Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- 2) Certificación expedida por Técnico competente, conforme al protocolo establecido por el Colegio Oficial correspondiente.
- 3) Acta notarial descriptiva de la finca.
- 4) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
- 5) Fotografías aéreas datadas convenientemente.
- 6) Declaración responsable del solicitante.
- 7) Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

**CERTIFICADO SOBRE CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.** Certificación en que se indique la aptitud de la edificación, construcción o instalación para el uso que está soportando, con expresa comprobación del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad según el PGOU de San Roque vigente y la Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999, de 5 de noviembre. En el caso de edificaciones realizadas con posterioridad a la aprobación del Código Técnico de la Edificación Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se deberán garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el referido documento. Asimismo se deberá justificar el cumplimiento de la ordenanza municipal reguladora del régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de San Roque, conforme al Decreto 2/2012, en lo referente a las normas mínimas de habitabilidad y salubridad en Suelo No Urbanizable

**PLANOS:**

**SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN** de la finca y de la edificación, construcción o instalación (a todos los niveles, territoriales (POTAX), urbanísticos (PGOU), catastrales, ortofotográficos,.....) (e: 1/2000 ó 1/1000). La cartografía estará georeferenciada

**EMPLAZAMIENTO** en que se defina la parcela en que se sitúan las edificaciones, construcciones o instalaciones y la localización dentro de ellos de los inmuebles para los que se solicita reconocimiento de situación jurídico-urbanística sobre base topográfica actualizada (e: 1/1000 ó 1/500).

**PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES** en que se caractericen todas las construcciones, edificaciones o instalaciones. (Distribución y acotado general) (e: 1/100 ó 1/50).

**ESQUEMAS GENERALES DE INSTALACIONES Y ACOMETIDAS** existentes sobre plantas y alzados.

**ESQUEMA DE SISTEMA Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS** vertical y horizontal.

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS** para dotar a las edificaciones, construcciones o instalaciones de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento de uso existente de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes.

*Nota: 1) El visado se podrá sustituir por la presentación de documentación acreditativa de que el técnico redactor del documento se encuentra habilitado para el ejercicio de la profesión requerida para la redacción del mismo, y que a su vez éste posee un seguro de responsabilidad civil en vigor que ampare el ejercicio de la referenciada profesión.*

**Artículo 9. Acreditación de la prescripción del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística.**

El titular de los actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

9.1. Identificación del solicitante (razón social o nombre y apellidos, dirección, NIF ó CIF) y en su caso del representante con mención expresa a la representación.

9.2. Título de propiedad público o privado de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación.

9.3. Nota simple del Registro de la Propiedad y ficha catastral de la finca matriz donde se localiza la parcela.

9.4. Datos contrastados de antigüedad del edificio según lo dispuesto en el artículo XX del Reglamento de Disciplina Urbanística o declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

9.5. Plano georeferenciado de la parcela y edificaciones en coordenadas UTM.

**Artículo 10. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.**

Corresponde a los interesados presentar la documentación de acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y además por los siguientes:

10.1. Fotografías aéreas datadas convenientemente.

10.2. Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

10.3. Declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

**Artículo 11. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.**

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

**Artículo 12. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.**

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

### **Artículo 13. Obras excepcionales.**

12.1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación sobre los que no exista en los últimos cinco años previsión de expropiación o demolición, lo que debe hacerse constar en la resolución por la que se otorgue tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

12.2. El Ayuntamiento podrá autorizar e incluso exigir 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 y el medio ambiente.

### **Artículo 14. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.**

Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la Inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin el Ayuntamiento de San Roque aprobará un plan de inspección municipal de construcciones y edificaciones en el que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

### **Artículo 15. Prestación por equivalencia.**

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones 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.

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

### **Artículo 16. Formación de censo.**

El Ayuntamiento de San Roque elaborará un censo de aquellas obras, edificaciones e instalaciones respecto de las que se produzca resolución de declaración de asimilado a fuera de ordenación, ya se trate de edificaciones aisladas o de edificaciones insertas en asentamientos.

## **Capítulo tercero.**

***Normas mínimas de habitabilidad y salubridad en suelo no urbanizable (artículo 5 del decreto 2/2012) en el municipio de San Roque.***

### **Introducción**

Según se estipula en el artículo 5 del Decreto 2/2012 los Ayuntamientos regularán mediante Ordenanza Municipal las normas mínimas de habitabilidad y salubridad que deben cumplir las edificaciones en suelo no urbanizable según el uso al que se destinen, cuando el municipio no tenga Plan General o este no las defina.

La aplicación de tales normas mínimas, obligatoria 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 dichas 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.

Dada la necesidad de disponer de esta normativa en el plazo más breve posible, y puesto

que en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque no se definen con un alcance general tales normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso a que se destinan, se desarrolla este capítulo dentro de la ordenanza municipal para la regulación del régimen de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable del municipio de San Roque, en el que se recogen los requisitos mínimos exigibles de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, dando así cumplimiento al artículo 5 del Decreto 2/2012.

## **Normativa**

### **Norma 1ª.** Objeto, contenido y alcance.

◦ La presente Normativa tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable con carácter general, siendo aplicables por lo tanto en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

◦ Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las siguientes condiciones básicas:

- Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

- Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

- Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

- Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

- Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

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

- 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.

- 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.

◦ 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.

◦ Todas aquellas construcciones que puedan estar afectadas por alguna normativa sectorial, deberán tramitar la correspondiente autorización con el órgano competente. Se atenderán a;

- Zonas inundables. Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y su posterior desarrollo. Se detecta la existencia de arroyos en la zona de influencia, arroyo Colmena y arroyo Alegría. Se estará a la posible afección de estos, en el territorio y en las viviendas incluidas en este documento próxima a los mismos. Por ello, se deberá proceder al correspondiente Estudio de inundabilidad de dichos arroyos para establecer el límite correcto de dicha afección.

- Líneas de transportes. Se estará a la normativa sectorial de aplicación y en las afecciones que en ella se deriven.

**Norma 2ª.** Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

2.1. Las edificaciones deberán estar ubicadas 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.

2.2. 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.

**Norma 3ª.** 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 no podrán:

3.1. Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

3.2. Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

3.3. Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

3.4. Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico y arqueológico del municipio de San Roque.

**Norma 4ª.** 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.

**Norma 5ª.** Condiciones de salubridad.

**5.1.** 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.

**5.2.** 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. **En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.**

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

potabilidad de las aguas para el consumo humano.

**5.3.** 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.

**5.4.** 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.

**Norma 6ª.** Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

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

6.1. Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

6.2. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

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

6.4. 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.

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

6.6. 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.

6.7. 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.

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

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

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

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

6.9. 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.

**Norma 7ª.** Ficha justificativa del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad exigibles a las edificaciones en suelo no urbanizable.

En aquellos procedimientos en los que se deba justificar ante el Excmo. Ayuntamiento de San Roque el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad expresadas en la presente normativa, se deberá cumplimentar, por parte de técnico competente, la ficha justificativa que se desarrolla a continuación de manera afirmativa en cada uno de los apartados que sean de aplicación (modelo en la página siguiente).

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

(Para la justificación de que una edificación/es situadas en Suelo No Urbanizable del Municipio de San Roque cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las mismas, deberá cumplimentarse de manera afirmativa, marcando lo que proceda, la presente ficha por parte de técnico competente).

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

USO DE LA EDIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

EMPLAZAMIENTO: \_\_\_\_\_

ENCARGANTE: \_\_\_\_\_

TÉCNICO REDACTOR: \_\_\_\_\_

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES (Norma 02)**

- La edificación/es se ubica de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la misma, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
- La edificación/es dispone de acceso en condiciones de seguridad, reuniendo los requisitos de accesibilidad requeridos por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina la misma.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES (Norma 03)**

- La edificación/es, incluyendo sus usos y actividades, no genera en sí misma impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno.
- La edificación/es no afecta a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes ni provoca peligro de incendio.
- La edificación/es no provoca la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- La edificación/es no origina daños físicos a terceros o de alcance general.
- La edificación/es no altera gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD (Norma 04)**

- La edificación/es reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, no encontrándose lesiones que puedan poner en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o puedan repercutir sobre los predios colindante.
- La edificación/es cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas exigibles para evitar el riesgo de propagación interior y exterior de incendios, así como los medios de evacuación que sean precisos.
- La edificación/es dispone de medidas que evite riesgos de caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, de carácter físico, para los usuarios.
- La edificación/es dispone de instalaciones que reúnen 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.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD (Norma 05)**

- La edificación/es reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas. A su vez disponen de medidas que favorecen la ventilación y eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de tal forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.
- La edificación/es cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilita la dotación mínima exigible para el uso al que se destina, garantizándose para el uso residencial, un posible consumo continuado de al menos 50 litros de agua con un caudal mínimo de 10 litros minuto.
- La edificación/es cuenta con un sistema de abastecimiento de agua autosuficiente, realizado mediante \_\_\_\_\_ debidamente autorizado y que reúne las condiciones exigidas por la normativa de aplicación y está ubicado de tal forma que no existe peligro para la contaminación de las aguas. El agua procedente del sistema de abastecimiento autosuficiente es en todo caso potable, lo que se acredita suficientemente.
- La edificación/es cuenta con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra en buen estado de funcionamiento y que conecta todos los aparatos que lo requieren, así como un sistema de depuración debidamente homologado que cuenta con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales y que cumple con lo establecido en la normativa de aplicación.
- La edificación/es cuenta con un sistema de eliminación de residuos sólidos mediante su traslado a un vertedero.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD (Norma 06).**

**Edificación destinada a uso residencial.**

- La vivienda cuenta con una superficie útil igual o superior a 24 m<sup>2</sup>.
- La vivienda cuenta como mínimo con una estancia que realiza las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- Las piezas habitables no se encuentran en planta sótano y en todo caso se encuentran independizadas de otros locales anexos de usos no compatibles.
- Ninguno de los espacios habitables sirve de paso a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- El cuarto de aseo no sirve de paso obligado al resto de piezas habitables.
- Todas las piezas habitables disponen de iluminación natural desde un espacio abierto o patio de luces.
- Existen cuartos de aseo y dependencias auxiliares que no disponen de iluminación natural.
- Los huecos de iluminación poseen una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de las piezas, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima de la misma.
- Los patios permiten la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro mínimo, cuando sirven a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios), y 2 m. para el resto de dependencias.
- La funcionalidad de las estancias permite la inscripción del al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la sala de estar y 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.
- La altura libre entre pavimentos y techos acabados es igual o superior a 2,50 m en general y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
- La vivienda cuenta con red interior de suministro de agua a los aparatos sanitarios en condiciones de uso y seguridad.
- La vivienda cuenta con red interior de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- La vivienda cuenta con red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
- La vivienda cuenta con 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.

## Capítulo 4.

### (OPCION 1. Con criterios de voluntariedad para la colocación de suministros sostenibles)

*Suministros básicos.*

#### Introducción.

El apartado 4 del artículo 8 del Decreto 2/2012 establece que en las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Así mismo el apartado 5 del citado artículo permite a los Ayuntamientos que en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación autoricen con carácter excepcional la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Este capítulo regular con precisión las causas de excepcionalidad y establecer condiciones para el fomento de las instalaciones autónomas y sostenibles medioambientalmente que disminuyan el consumo de recursos hídricos y energéticos finitos.

#### **Artículo 1.** Condiciones objetivas para autorizar el mantenimiento de la conexión a las redes existentes.

Se autorizará el mantenimiento de las acometidas a las redes existentes de abastecimiento de agua o energía eléctrica, a las edificaciones en las que concurran las siguientes condiciones:

- 1.1. La compañía suministradora acredite la existencia de contrato de suministro.
- 1.2. No sea necesario el refuerzo, ampliación o la realización de ningún tipo de obra civil o de urbanización fuera de los límites de la parcela donde se encuentre la edificación.
- 1.3. No induzcan a la implantación de nuevas edificaciones

#### **Artículo 2.** Condiciones objetivas para autorizar excepcionalmente la acometida a las redes existentes.

Solo se podrán autorizar excepcionalmente acometidas a las redes existentes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, cuando concurran las siguientes condiciones:

- 2.1. Exista suministro de red a pie de parcela y no sea necesaria la realización de ningún tipo de obra civil o de urbanización fuera de los límites de la parcela donde se encuentre la edificación.
- 2.2. La compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida.
- 2.3. No induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

#### **Artículo 3.** Medidas de fomento de instalación de dispositivos e instalaciones autónomas y sostenibles medioambientalmente que reduzcan consumos hídricos y energéticos.

Las edificaciones que incorporen dispositivos y sistemas de captación de agua de lluvia o tratamiento de aguas grises autónomos y sostenibles medioambientalmente que reduzcan un 30 % el consumo de agua, se bonificarán con una reducción decenal del 35 % del importe Impuesto de Bienes Inmuebles.

Igualmente, las edificaciones que incorporen instalaciones fotovoltaicas y solares térmicas para producción de energía eléctrica y ACS respectivamente que cubran un 70% de la energía consumida por esta, se bonificarán con una reducción del 60% del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles.

La bonificación acumulada, en caso de que se incorporen medidas de ahorro energético e hídrico no superará en ningún caso la reducción de un porcentaje del 75% de importe del Impuesto de Bienes Inmuebles.

## Capítulo 4.

### (OPCION 2. Con criterios de obligatoriedad para la colocación de suministros sostenibles)

*Suministros básicos.*

#### Introducción.

El apartado 4 del artículo 8 del Decreto 2/2012 establece que en las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Así mismo el apartado 5 del citado artículo permite a los Ayuntamientos que en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación autoricen con carácter excepcional la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Este capítulo regular con precisión las causas de excepcionalidad y establecer condiciones para el fomento de las instalaciones autónomas y sostenibles medioambientalmente que disminuyan el consumo de recursos hídricos y energéticos finitos.

#### **Artículo 1. Condiciones objetivas para autorizar el mantenimiento de la conexión a las redes existentes.**

Se autorizará el mantenimiento de las acometidas a las redes existentes de abastecimiento de agua o energía eléctrica, a las edificaciones en las que concurren las siguientes condiciones:

- 1.4. La compañía suministradora acredite la existencia de contrato de suministro.
- 1.5. No sea necesario el refuerzo, ampliación o la realización de ningún tipo de obra civil o de urbanización fuera de los límites de la parcela donde se encuentre la edificación.
- 1.6. No induzcan a la implantación de nuevas edificaciones

#### **Artículo 2. Condiciones objetivas para autorizar excepcionalmente la acometida a las redes existentes.**

Solo se podrán autorizar excepcionalmente acometidas a las redes existentes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, cuando concurren las siguientes condiciones:

- 2.4. Exista suministro de red a pié de parcela y no sea necesaria la realización de ningún tipo de obra civil o de urbanización fuera de los límites de la parcela donde se encuentre la edificación.
  - 2.5. La compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida.
  - 2.6. No induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.
  - 2.7. El propietario de la edificación acredite la implantación de forma complementaria de dispositivos reductores de consumo, sistemas de captación de agua de lluvia y/o reutilización de aguas grises autónomas y sostenibles medioambientalmente que individualmente o en conjunto reduzcan el consumo hídrico en un 30 %, para la autorización de la acometida a la red de abastecimiento de agua.
  - 2.8. El propietario de la edificación acredite la ejecución de forma complementaria de instalaciones fotovoltaicas y solares térmicas para producción de electricidad y ACS respectivamente que aporten como mínimo un 70% de los recursos energéticos consumidos por la edificación, para la autorización de la acometida a la red de suministro eléctrico.

**Artículo 3. Medidas de fomento de instalación de dispositivos e instalaciones autónomas y sostenibles medioambientalmente que reduzcan consumos hídricos y energéticos.**

Las edificaciones que incorporen dispositivos y sistemas de captación de agua de lluvia o tratamiento de aguas grises autónomos y sostenibles medioambientalmente que reduzcan

un 30 % el consumo de agua, se bonificarán con una reducción decenal del 35 % del importe Impuesto de Bienes Inmuebles.

Igualmente, las edificaciones que incorporen instalaciones fotovoltaicas y solares térmicas para producción de energía eléctrica y ACS respectivamente que cubran un 70% de la energía consumida por esta, se bonificarán con una reducción del 60% del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles.

La bonificación acumulada, en caso de que se incorporen medidas de ahorro energético e hídrico no superará en ningún caso la reducción de un porcentaje del 75% de importe del Impuesto de Bienes Inmuebles.