

ACTA DE LA SESION CELEBRADA POR LA COMISION INFORMATIVA DE INFRAESTRUCTURA, URBANISMO Y VIVIENDA, EL DIA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2015

ASISTENCIA

Teniente- Alcalde

D^a Ana Moreno López

En la villa de Ibros (Jaén), a 25 de Septiembre de 2015

Concejales

D. Juan Matías Reyes Mendoza
D. Rafael Granada Jurado
D^a Catalina Jesús López Ramírez
D^a Remedios Carrasco Fernández
D. Antonio Framit Najera

Siendo las trece horas y treinta minutos, se reúnen en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, los Sres/as relacionados al margen, a fin de celebrar sesión ordinaria de la Comisión Informativa de Urbanismo, previa reglamentaria convocatoria y con arreglo al orden del día que más adelante se detalla.

Secretario

D. Eduardo Díaz Sánchez.

1º).- APROBACION INICIAL DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACION Y DOCUMENTACION PRECISAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE, PREVISTAS EN EL DECRETO 2/2012 DE 10 DE ENERO

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

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

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

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

Asimismo, existen edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 y en los artículos 9 y siguientes del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El objeto de esta ordenanza es detallar la documentación y/o certificaciones administrativas que deberán presentar los interesados en los procedimientos de reconocimiento municipal tanto de las edificaciones en situación de asimilado al régimen de

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

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Objeto

Las presentes normas tienen por objeto definir en el municipio de Ibro la documentación a presentar en los procedimientos para la emisión de certificaciones administrativas de situación de edificaciones en situación de fuera de ordenación, de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de las edificaciones aisladas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón de la legislación aplicable.

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

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

1.- Las edificaciones incluidas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía en suelos clasificados por el planeamiento vigente como No Urbanizable, Urbanizable o Suelo Urbano.

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

del orden jurídico infringido.

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

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

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

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

Procederá la declaración municipal de reconocimiento de edificaciones asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística, aquellas edificaciones aisladas que hayan sido terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, localizadas en suelo no urbanizable y siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 4º. Finalidad

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

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.

Así mismo, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 53 del Decreto 60/2010, 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, se requerirá este reconocimiento para realizar las obras permitidas en este tipo de edificaciones.

TÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO

Artículo 5º. Requisitos generales

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

Para el reconocimiento de las situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable, serán de aplicación las determinaciones previstas en la sección tercera del capítulo segundo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

1.- Identificación del inmueble afectado, mediante la aportación de nota simple registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

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

·Certificación expedida por el Ayuntamiento si constare dicha información o por técnico competente.

·Acta notarial descriptiva de la finca.

·Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en las que conste la

terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

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

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

En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación, debiendo aportarse datos objetivos. Para dicha certificación deberá incorporarse alguna de la siguiente información o documentos:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca donde se localiza la edificación, indicando el año de las mismas, que permitan realizar un seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

- Histórico literal de la finca, si esta contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.

- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificación en la finca que fuese compatible con la descrita en el certificado técnico.

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

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

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

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

- b.-) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

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

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

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

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

- La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales.

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

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

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

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

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

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

6.- Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

A efectos de verificar si el inmueble se encuentra en la situación descrita en el apartado 1.A.b ó en el 2.b del art. 3 del Decreto 2/2012, se aportará documentación suscrita

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

-Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).

-Plano a escala que emplace la edificación dentro de la finca, con señalamiento y referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.

-Documentación gráfica a escala con una descripción completa de la edificación.

-Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

7.- Información sobre aspectos impositivos

A efectos de poder aplicar lo señalado en el art. 9.3 del Decreto 2/2012 se añadirá presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar.

El Presupuesto de Ejecución Material nunca podrá ser inferior al calculado en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente a esta provincia, en cada momento. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomará como valor, el resultante de la tabla precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA) y en su defecto o de forma justificada por el uso de la construcción o instalación, de acuerdo con un banco de precios oficial.

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

Artículo 7.- Documentación de índole técnica a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbano

Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones existentes en suelo urbano la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 6 de esta ordenanza y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos enunciados en el apartado 6.6.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 6.6., la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Artículo 8º. Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.

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

En el caso de las edificaciones con licencia de obras que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de ocupación o utilización y requiriesen el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad, para obtener la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación será necesario que el titular del inmueble aporte la licencia de ocupación, fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación, así como presupuesto de ejecución material de la edificación.

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

Artículo 9º. Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificaciones administrativas del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable, asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística.

1.- Para proceder a la emisión del reconocimiento administrativo del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, la documentación a presentar será la exigida en el art. 6 apartados 1,2,6 y 7 para las asimilables al régimen de fuera de

ordenación, debiendo estar referida la antigüedad de la edificación al 25 de mayo de 1.975 (entrada en vigor de la Ley 19/1.975).

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

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

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

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

En el caso de que las edificaciones, aún cumpliendo los requisitos exigidos en el art. 3.3 del Decreto 2/2012, no reuniesen condiciones necesarias, el presente reconocimiento habilitaría para solicitar las correspondientes licencias obras de adecuación, encaminadas a dotar la edificación de condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, tras las cuales podría solicitarse la correspondiente licencia de ocupación o utilización. El alcance de dichas obras no podrá exceder de las autorizables a una edificación legalmente existente en suelo no urbanizable (art. 52.1.B.c de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía). Cuando la edificación se encuentre en situación de Fuera de ordenación, el alcance de estas obras deberá ajustarse, además, a los límites impuestos para este tipo de edificios en el planeamiento urbanístico municipal y en la Disposición adicional 1a de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 10º. Documentación complementaria

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

Artículo 11°. Otra documentación suscrita por el propietario

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

TÍTULO III.- OBLIGACIONES.

Artículo 12°. Obligaciones de los titulares del edificio

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

Artículo 13°. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos

1.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios la acreditación del reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en el acuerdo municipal de reconocimiento.

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

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

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTOS

Artículo 13°. Procedimiento

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

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

1.-Inicio:

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

2.- Instrucción del procedimiento.

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

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

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

3.- Resolución, que deberá contener al menos:

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

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

4.- Los plazos para resolver y tramitar los correspondientes expedientes administrativos serán los previstos por la legislación sobre procedimiento administrativo común, Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 14º. Edificaciones legalizables.

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

Respecto a las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración esté en plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido y de orden sancionador, deberá procederse de conformidad con lo establecido por la normativa urbanística andaluza, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010.

Artículo 15º. Régimen jurídico

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Disposición adicional primera

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado la régimen de fuera de ordenación o de cualquiera de las otras situaciones contempladas en el Decreto 2/2012 y la recogida en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, en su caso y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza, dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición adicional segunda

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

Disposición transitoria primera

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

Disposición final primera

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el Boletín Oficial de la provincia de Jaén y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley; quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

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.”

La Comisión Municipal, tras un amplio debate por cuatro votos a favor del PSOE y una abstención del Grupo PP, adoptó los siguientes Acuerdos:

Primero.- Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora de la Tramitación y Documentación precisas para el reconocimiento de las edificaciones localizadas en Suelo no Urbanizable, previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por que se determina el régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo no Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Municipio de Iberos, en la forma que ha sido transcrito anteriormente.

Segundo.- Someter el presente Acuerdo y la ordenanza aprobada a información pública por plazo de treinta días a efectos de que puedan presentar reclamaciones y sugerencias, haciendo constar que de no producirse estas en el mencionado plazo, el Acuerdo se entenderá definitivamente adoptado

2º).- APROBACION INICIAL DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, PREVISTAS EN EL DECRETO 2/2012 DE 10 DE ENERO

Por la Sra. Presidenta, se dio lectura a **ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, PREVISTAS EN EL DECRETO 2/2012 DE 10 DE ENERO** que literalmente dice:

Artículo 1º.- Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el art. 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Ibro (Jaén) establece la tasa por la expedición de la resolución administrativa para las declaraciones mediante reconocimiento de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas en suelo no urbanizable y previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la comunidad autónoma de Andalucía, entre las que se encuentran las asimilables a fuera de ordenación que son las realizadas con infracción de la normativa urbanística, así como la recogida por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, respecto de los cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En estos casos se ha de proceder por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 de 10 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en los artículos 9 y siguientes del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo se incluye la expedición de resoluciones declarativas de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

Artículo 2º.- Hecho imponible.

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

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

Por último, lo anteriormente indicado será también de aplicación para la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de los actos realizados sin la preceptiva Licencia Municipal o contraviniendo la misma, a los que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de la Consejería de Vivienda y

Ordenación del Territorio, en relación a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2012, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3º.- Sujeto pasivo.

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 y 36 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General Tributaria, que siendo titulares de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que se refiere el artículo primero, soliciten y obtengan de la Administración Municipal la resolución administrativa acreditativa por la que se declare el inmueble en cualquiera de las situaciones previstas en el art. 2 de esta ordenanza.

Artículo 4º.- Responsables.

1.- Serán responsables solidarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas o entidades a que se refiere el artículo 42 de la Ley General Tributaria, en los supuestos y con el alcance señalado en el mismo.

2.- Serán responsables subsidiarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas o entidades a que se refiere el art. 43 de la Ley General Tributaria, en los supuestos y con el alcance señalado en el mismo.

Artículo 5º.- Base imponible.

Constituye la base imponible el presupuesto de ejecución material de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, objeto de la declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, que figure en el certificado técnico aportado por el interesado junto a la correspondiente solicitud.

El Presupuesto de Ejecución Material nunca podrá ser inferior al calculado en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente a esta provincia, en cada momento. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomará como valor, el resultante de la tabla precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA) y en su defecto o de forma justificada por el uso de la construcción o instalación, de acuerdo con un banco de precios oficial.

Artículo 6º.- Cuota tributaria.

La cuota tributaria vendrá determinada por:

1.- Para el caso de edificaciones declaradas asimilables a fuera de ordenación, la aplicación del tipo impositivo del 4% de la base imponible recogida en el artículo anterior.

En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la petición, las cuotas a liquidar serán el 30 por ciento de las señaladas en número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

2.- Para el caso de edificaciones declaradas fuera de ordenación o asimilables a las edificaciones con licencia urbanística, anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 que cumplan determinados requisitos, la aplicación del tipo impositivo del 4 % de la base imponible recogida en el artículo anterior.

En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la petición, las cuotas a liquidar serán el 30 por ciento de las señaladas en número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

Artículo 7º: Exenciones y bonificaciones.

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

Artículo 8º: Devengo.

1.- Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la correspondiente solicitud por parte del sujeto pasivo.

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

3.- En caso de desistimiento de la solicitud la obligación de contribuir se ajustará a lo dispuesto en el art. 6 de la presente ordenanza.

Artículo 9º: Declaración.

Los titulares de los actos de uso del suelo, y en particular de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones que estando interesados en la obtención de la resolución

administrativa por la que se declare en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o cualquiera de las situaciones objeto de esta ordenanza, presentarán en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Ibro, la correspondiente solicitud, según modelo normalizado, acompañada de la documentación administrativa y técnica que a tal efecto se requiera en las ordenanzas municipales correspondientes, así como, el correspondiente impreso de autoliquidación de la tasa.

Artículo 10º. Liquidación e ingreso.

1.- Las tasas por expedición de la resolución administrativa por la que se declara en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación los actos de uso del suelo o cualquiera de las situaciones objeto de esta ordenanza, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, se exigirán en régimen de autoliquidación.

2.- Los sujetos pasivos están obligados a practicar la autoliquidación en los impresos habilitados al efecto por la Administración municipal y realizar su ingreso en cualquier entidad bancaria autorizada, lo que deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

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

4.- La Administración municipal, una vez realizadas las actuaciones motivadas por los servicios urbanísticos prestados, tras la comprobación de estos y de las autoliquidaciones presentadas o de las liquidaciones abonadas, cuando existan, practicará las correspondientes liquidaciones definitivas, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad diferencial que resulte.

Artículo 11º. Infracciones y sanciones.

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

Disposición Final.

La presente Ordenanza, una vez haya recaído el correspondiente acuerdo de aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.

La Comisión Municipal, tras un amplio debate por cuatro votos a favor del PSOE y una abstención del Grupo PP, adoptó los siguientes Acuerdos:

Primero.- Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora de la Tasa por expedición de la resolución administrativa para el Reconocimiento de Edificaciones localizadas en

Suelo no Urbanizable, previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se determina el régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo no Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Municipio de Iberos.

Segundo.- Someter el presente Acuerdo y la Ordenanza aprobada a información pública por plazo de treinta días a efectos de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias, haciendo constar que de no producirse estas en el mencionado plazo, el Acuerdo se entenderá definitivamente adoptado

3º).- APROBACION INICIAL DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES.

Por la Sra. Presidenta, se dio lectura a la Ordenanza, que literalmente dice:

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Así mismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará, en un plazo inferior a tres meses, unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

El citado Decreto desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una de las situaciones que se regulan en el mismo es la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, situación en la que se pueden encontrar ciertas edificaciones existentes en suelo no urbanizable de este término municipal de Ibros. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al Decreto 2/2012 serán aquellas que siendo declaradas “aisladas” en los procedimientos comprendidos en los art. 4 y 5 del decreto fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder a la declaración municipal del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 9 y siguientes del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La aplicación de lo previsto en el artículo 5, y como desarrollo de las Normas Directoras dictadas por la Junta de Andalucía, se formula esta Ordenanza municipal. El contenido de esta norma es necesario para definir las condiciones mínimas aplicables a las

edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía el régimen de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza a la totalidad del término municipal de Ibros.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-Objeto

1.- Las presentes normas tienen por objeto definir las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, de aplicación en los procedimientos de certificaciones administrativas y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el municipio de Ibros.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta Ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones ubicadas en suelo no urbanizable susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón de la legislación aplicable.

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.-Alcance

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

a.-) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

b.-) Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas, en estas materias, en la figura de planeamiento general vigente en el municipio. El contenido de estas ordenanzas no modifica el contenido de la figura de planeamiento general vigente, en relación a las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de las edificaciones, pero si lo complementa, siendo de aplicación supletoria al mismo en aquellos supuestos no contemplados específicamente en esta ordenanza.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad a efectos del cumplimiento de los requisitos exigibles conforme al procedimiento para declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones contempladas en los supuestos de los arts. 3.1.B.c y 3.2.b del Decreto 2/2012. Este reconocimiento determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

TÍTULO II.- SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS

Artículo 3.- Normas generales

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

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

Artículo 4.- Sobre el impacto generado por las edificaciones

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

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

b.-) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c.-) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

d.-) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

e.-) Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato.

Será requisito que las fachadas estén correctamente revestidas, o ejecutadas con materiales adecuados para una terminación sin revestimiento adicional. Los materiales de revestimiento o cubrición se corresponderán con las tipologías tradicionales del municipio, conforme al uso correspondiente.

TÍTULO III.- SOBRE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 5.- Condiciones de seguridad estructural

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

Artículo 6.- Condiciones de seguridad en materia de incendios

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

Artículo 7.- Condiciones de seguridad de las personas y usuarios

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

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

TÍTULO IV.- SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 8.- Condiciones de estanqueidad y aislamiento

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

Artículo 9.- Condiciones del abastecimiento de agua

1.- La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

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

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

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

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

Artículo 11.- Sistemas de eliminación de residuos sólidos

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

Artículo 12.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

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

a.-) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir, como mínimo, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo

de cocina y un cuarto de aseo independiente.

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

c.-) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d.-) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e.-) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

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

g.-) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,40 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Excepcionalmente, en el caso de cámaras y habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de la habitación no podrá ser inferior a la resultante de aplicar una altura de 2,4 m en toda la superficie. Se deberá en todo caso presentar revestidos todos los techos, paramentos y superficies.

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

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

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

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

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

Artículo 13.- Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

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

Disposición final primera

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Jaén y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley; quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

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.”

La Comisión Municipal, tras un amplio debate por cuatro votos a favor del PSOE y una abstención del Grupo PP, adoptó los siguientes Acuerdos:

Primero.- Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad, Seguridad y Salubridad en las Edificaciones existente, según el uso al que se destinen al Municipio de Ibros, en la forma en que ha sido transcrito anteriormente

Segundo.- Someter el presente Acuerdo y la Ordenanza aprobada, a información pública por plazo de treinta días a efectos de que puedan presentar reclamaciones y sugerencias, haciendo constar que de no producirse estas en el mencionado plazo, el Acuerdo se entenderá definitivamente adoptado.

4º).- ACUERDO DE LA INNECESARIEDAD DE AVANCE EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TERMINO MUNICIPAL

Por la Sra. Presidenta, se manifestó que a la vista 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, cuyo objetivo es el de reconocer la

situación jurídica de estas edificaciones y asentamientos, y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo.

Visto el Informe del Arquitecto Municipal, según el cual, realizado un examen de la realidad existente en el municipio de Ibros, se ha comprobado que no presenta ningún asentamiento o ámbito del Hábitat Rural Diseminado, según lo descrito en el artículo 2 ,en cuanto a la forma de ubicación de las edificaciones.

En cumplimiento del artículo 4.3 del mencionado Decreto, el Pleno Municipal, adopta el Acuerdo siguiente:

- Que las edificaciones que se encuentran en el suelo no urbanizable del término municipal de Ibros, se identificarán como edificaciones aisladas y les será de aplicación todo lo descrito en el citado Decreto, así como toda la normativa en vigor en referencia a ellas.

La Comisión Municipal, tras un amplio debate por cuatro votos a favor del PSOE y una abstención del Grupo PP, adoptó el Acuerdo de suscribir en su integridad la Propuesta del Sr. Alcalde

5º).- LICENCIA DE OBRAS

Por el Sr. Presidente, se dio cuenta del expediente instruido para la concesión de las siguientes licencias de obras:

NOMBRE	CONCEPTO	IMPORTE
D ^a Isabel Cabrero Figueroa	Adecuación de vivienda Unifamiliar	3.998,13 €
D. Gaspar Carmona Tribaldos	Adecuación de Local sin uso a vivienda unifamiliar	6.901,31 €
D. Manuel Mendoza Sánchez	Arreglo de patio	956,00 €
D ^a Lorenza Cruz Garrido	Embaldosar patio	656,00 €
D. Antonio Moyano Serrano	Cerramiento de finca rustica	1701,00 €
D. Fº Ildfonso Garrido Hurtado	Alambrado de finca	469,80 €
D ^a Teresa Martínez Fernández	Const. De seis bóvedas en cementerio	3.724,72€
D ^a Carmen García Ruiz	Arreglo varios	1.837,50 €
D. Juan Martínez Mínguez	Cimentar avisperos en cementerio	762,31 €
D ^a M ^a José Mendoza Cuenca	Inst. de placas solares	831,77€
D. Antonio Quilez Rodríguez	Inst. de placas solares	831,77 €
D. Jesús Ángel Carrasco Sáez	Inst. de placas solares	831,77 €
D ^a Isabel Carrasco Ledesma y Hna.	Inst. de placas solares	831,77 €
D ^a Isabel Carrasco Ledesma y Hna.	Ejecución de piscina y cerramiento de solar	13.747,83 €
D ^a M ^a Josefa Tribaldos Pérez	Const. Capilla en cementerio	4.899,86 €

D. Miguel Ángel Suarez Mendoza	Inst. de placas solares	622,67 €
D. Pedro Buendía Garrido	Arreglo de suelo de cochera	1008,51 €
D. Pedro Tribaldos Marín	Arreglo de cuarto de baño y despacho	2.877,90 €
D. Ariel Rosario Fernández Reina	Arreglo de patio	2.454,16 €
D. José Díaz Hurtado	Arreglo de patio	1.161,65 €
D ^a Leonor Buendía Eisman	Colocar canalones exteriores	1.010,48€
D ^a Josefa Palomares Moreno	Sustitución de ventanas por aluminio	1.122,60 €
D. Miguel Martínez Suarez	Arreglo de cuarto de baño	1.766,84 €
D. Pablo José Romero Martínez	Reparación de enlucidos	2.291,71 €
D ^a Juana M ^a Cruz Díaz	Inst. de placas solares	831,77 €
D. Manual Mendoza García	Arreglo de patio	852,50 €
D ^a Isabel M ^a Alcaide Garzón	Sustitución de solería y enlucido	2.366,97 €
D. Francisco Garzón Rus	Arreglo de tejado	3.809,29 €
d. Juan Palomares Carrasco	Picado de fachada	2.658,60 €
D. Jesús Fernández Moreno	Inst. de placas solares	831,77 €
D ^a Ana M ^a Cabrero Garrido	Arreglo de tejado, picado de fachada Y arreglo de cuarto de baño	4.517,50 €
D ^a Juana Martínez Martínez	Pavimentación de habitación y picado De fachada	1.379,08 €
D. Jacinto Espadas Mendoza Const.	Seis avisperos en cementerio	2.998,23 €
D ^a Manuela Díaz Martinez	Arreglo de cuarto de baño	1.695,86 €
D. Eufasio Mendoza Granada	Inst. de calefacción	7.945,00 €
D ^a Catalina Rus Moreno	Const. Alberca para riego	4.980,80 €
Agencia de gestión Agraria y Pesquera de Andalucía	Mejora de caminos rurales - Plan Encamina2	99.991,34 €
D. Gaspar Tribaldos Ledesma	Const. Capilla en el cementerio	6.129,90 €
D. Juan Miguel Granada Toledano	Cambio de viga entresuelo	1.008,51 €
Hijos de Luis Fernández Martínez	Const. Nave almacenamiento de Maquinaria agrícola	30.869,78 €
D. Miguel Cruz Poza	Const. Muro de piedra- acceso a carretera	9.580,00 €
D. Diego Hurtado Cruz	Inst. de placas solares	831,77 €
D. Francisco Jurado Carmona	Const. Ermita en cementerio	7.912,34 €
D. José Pérez Belastegui	Reparación de cubiertas	2.226,00 €
D. Francisco Navarro Carrasco	Arreglo de fachada	2.118,43 €
D. Juan Palomares Hurtado	Levantar suelo y saneamiento de tubería	2.069,49 €
D ^a Rafaela Fernández Suarez	Arreglo de tejado	791,35 €
D ^a Elvira Mendoza Suarez y familia	Picado y enlucido de cabezal y colocación de placa en cementerio	895,35€
D ^a Remedios Palomares Bueno	Reforma de cuarto de baño	1.794,69€
Telefónica de España	Instalación de cable de fibra óptica	Exenta
D ^a Juana Ruiz Ruiz	Arreglo de tubería de patio	886,35 €
D. Anatolio Mora López	Vallado de finca rustica	2.818,80 €

D ^a Nadia Prieto Martínez	Embaldosar bajos y sacar aguas Sucias a la calle	4.920,49 €
D. Alfonso Cruz García	Reforma de local	756,00 €
D. José Moreno Arboledas	Arreglo de cuarto de baño	642,30 €
D ^a Lucia Martínez González	Embaldosar bajos	3.265,80€
D. Antonio J. Mendoza Mendoza	Const. Almacén sin uso en planta baja	7.890,96€
D. Mateo Carrasco Carrasco	Proyecto de reforma y elevación de Planta de edificio existente para la const. de vivienda unifamiliar	68.004,73 €
DF. Juan Matías Reyes Mendoza	Inst. de placas solares	831,77 €
d. Salvador Toledo Pozo	Inst. de placas solares	831,77 €
D. Juan José Cabrero Sánchez	Inst. de placas solares	831,77 €
d. Francisco Garrido Anguis	Arreglo de entrada a finca rustica	877,77 €
D. Francisco J. Moral Hurtado	Arreglo de cuarto de baño	1.620,71€
D. Antonio Rus Hidalgo	Arreglo de habitación para almacén	4.004,75 €
D. Matías Ruiz García	Reforma de vivienda	12.962,96€
D. Miguel Moreno Checa	Colocación de caldera de biomasa	5.713,54 €
D. José F ^o Moreno Mendoza	Inst. de placas solares	831,77 €
D ^a M ^a Jurado Hurtado	Arreglo de tejado y picado de pared	2.147,30 €
D. José Alberto Rodríguez Suarez	Inst. de placas solares	831,77 €
D ^a Teresa Carrasco Lechuga	Arreglos varios	10.669,46 €
D ^a Encarnación Martínez Palomares	Arreglo de cocina y colocación de bajante	1.527,92 €

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión, siendo las trece horas y treinta minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo el Secretario doy fe.-