

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

# AYUNTAMIENTO DE CAMPILLO DE ARENAS (JAÉN)

**2020/1124** *Aprobación definitiva de varias Ordenanzas Fiscales.*

### **Anuncio**

Don Juan Francisco Figueroa Ruiz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Campillo de Arenas, (Jaén).

### **Hace saber:**

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 17.3 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, adoptado acuerdo por el Pleno de esta Corporación, con fecha 15 de mayo de 2.019 y aparecido en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén número 158, de fecha 20 de agosto de 2.019; no habiéndose presentado reclamaciones contra el mismo, se entiende como definitivamente adoptado dicho acuerdo, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén en las formas que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

A continuación se inserta acuerdo definitivo y los textos íntegros de las ordenanzas fiscales que figuran en el expediente.

Acuerdo provisional elevado a definitivo:

### MODIFICACION ORDENANZAS FISCALES

El Pleno Municipal, por mayoría absoluta de sus miembros (unanimidad, siete de los nueve que lo componen y asisten), ACUERDA:

#### *Primero.-*

La aprobación provisional de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de fuera de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones análogas.

La aprobación provisional de la Ordenanza reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y de la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las

edificaciones existentes.

La aprobación provisional de la Ordenanza Fiscal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

*Segundo.-*

Dar al expediente la tramitación y publicidad preceptiva, mediante exposición del mismo en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia por plazo de treinta días hábiles, dentro de los cuales los interesados podrán examinarlo y plantear las reclamaciones que estimen oportunas

*Tercero.-*

En caso de no presentarse reclamaciones contra el expediente en el plazo anteriormente indicado, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, hasta tanto provisional, en base al artículo 17.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

*Cuarto.-*

Facultar al Sr. Alcalde Presidente tan ampliamente como en derechos fuera necesario para adoptar cuantas medidas requieran el mejor desarrollo del presente

A continuación se insertan los textos íntegros de las ordenanzas:

TEXTO INTEGRO DE LAS ORDENANZAS:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR EXPEDICION DE LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION Y DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

*Artículo 1.- Objeto.*

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la "Tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda el reconocimiento de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación y de la situación legal de fuera de ordenación de aquellas obras, edificaciones e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable y urbano" que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado Real Decreto.

*Artículo 2.- Hecho imponible.*

Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal, técnica y administrativa, del

Ayuntamiento de Campillo de Arenas, tendente a verificar si los actos de construcción, edificación y actividad, ejecutados en suelo no urbanizable y urbano sin la preceptiva licencia municipal o contraviniendo la misma, se encuentran en situación asimilado a fuera de ordenación a que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además constituye igualmente hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de construcción, edificación y actividad, ejecutados en suelo no urbanizable y urbano se encuentran en situación legal de fuera de ordenación o en la situación de edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 a que se refiere el artículo 3.3 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.

*Artículo 3.- Sujeto pasivo.*

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley 58/2003 Ley General Tributaria, que siendo propietarios de las obras, edificaciones o instalaciones a que se refiere el artículo primero, soliciten de la Administración municipal, la resolución administrativa en la que se reconozca que la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación o en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o tratarse de alguna de las edificaciones aisladas a que se refiere el artículo 3,3 del Decreto 2/2012.

*Artículo 4.- Responsables.*

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 41.1 y 42 de la Ley General Tributaria.
2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 y 43 de la Ley General Tributaria.

*Artículo 5.- Base imponible.*

Constituye el hecho imponible de la tasa el coste real y efectivo de la obra civil, entendiéndose por ello el coste de ejecución material de la misma, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, a la fecha de la solicitud de reconocimiento.

*Artículo 6.- Cuota tributaria.*

La cuota tributaria será la que, para cada modalidad de certificación administrativa que se definen en el ANEXO con arreglo a la siguiente denominación de conceptos de cuota.

- a) Certificación administrativa de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable a que se refiere el Decreto 60/2010, de 16 de

marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación.

b) Certificación administrativa de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano, a que se refiere el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación.

c) Certificación administrativa de reconocimiento de situación de régimen de fuera de ordenación a que se refiere el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación.

d) Certificación administrativa de reconocimiento de edificaciones terminadas con anterioridad al a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 a que se refiere el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación.

Se establece una cuota mínima para aquellos supuestos en los que una vez aplicado el tipo impositivo este no supere dicha cuota. Dicha cuota mínima será de aplicación exclusivamente en los supuestos del apartado a) de este artículo y se define en el ANEXO.

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 del 70% de las señaladas en el Anexo, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente, y a salvo de las posibles consultas previas para analizar la viabilidad de la solicitud. En ningún caso procederá devolución cuando se haya expedido el documento o resuelto un expediente de caducidad por causas imputables al interesado.

#### *Artículo 7.- Devengo.*

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 entenderán iniciada dicha actividad en la fecha de presentación efectiva de la oportuna solicitud por parte del sujeto pasivo, una vez realizada, en los casos que proceda, la consulta previa de viabilidad de su tramitación.

La obligación de contribuir, no se verá afectada en modo alguno por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez dictada la resolución administrativa.

En caso de tramitación de oficio de la declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, dicha tasa se liquidará con la resolución de la misma.

#### *Artículo 8.- Declaración.*

Los solicitantes del reconocimiento o de la certificación administrativa se presentarán en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Campillo de Arenas.

A la solicitud correspondiente se acompañara del correspondiente impreso de autoliquidación y la documentación que al efecto se requiera en la normativa de aplicación así como en la ordenanza municipal.

*Artículo 9.- Liquidación e ingreso.*

1. Las Tasas por expedición de la resolución administrativa que acuerda el reconocimiento de las situaciones previstas en esta ordenanza se exigirán en régimen de autoliquidación, y mediante depósito previo de su importe total conforme prevé el artículo 26 del R.D.L. 2/2004.

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 la oficina de recaudación municipal o en cualquier entidad bancaria autorizada; haciendo constar número de identificación de la autoliquidación, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

En el caso de que los sujetos pasivos deseen el aplazamiento o fraccionamiento del pago, deberán solicitarlo expresamente y de forma conjunta con la documentación requerida inicialmente. Será la Tesorería Municipal la que resuelva los fraccionamientos, así como el calendario de pagos.

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 éstos y de las autoliquidaciones presentadas, o liquidaciones abonadas, practicará finalmente la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad diferencial que resulte o elevando a definitiva la provisional cuando no exista variación alguna.

*Artículo 10.- Infracciones y sanciones.*

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 184 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicados en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén el acuerdo de aprobación y el texto íntegro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 17.4 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; quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

ANEXO.

CUOTAS TRIBUTARIAS APROBADAS en la Ordenanza:

Cuotas fijas del art. 6:

- a) – Cuota del apartado a): 3,0%.
- b) – Cuota del apartado b): 3,0%
- c) – Cuota del apartado c): 2,0%
- d) – Cuota del apartado d): 1,5%

Cuota mínima: 500 euros

ORDENANZA REGULADORA DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

La ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligatoriedad de la obtención de previa licencia urbanística municipal. El artículo 169.1 e) determina el sometimiento de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de 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.

Para los supuestos de edificaciones realizadas sin licencia o contraviniendo las condiciones de las mismas, se ha de acudir a la legislación urbanística y más 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 edificaciones ejecutadas en Suelo no urbanizable, su regulación se encuentra contemplada en el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, El objetivo del mencionado Decreto es determinar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciéndolos requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Las formas en que pueden encontrarse las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, atendiendo a su modo de implantación pueden ser:

- aisladas,
- en asentamientos urbanísticos
- y en hábitat rural diseminado.

Los supuestos en los que se pueden encontrar las edificaciones situadas en suelo no urbanizable atendiendo a su modo de implantación, son las siguientes:

En situación legal de fuera de ordenación.

En situación legal de asimilado a fuera de ordenación.

Edificaciones construidas sin licencia o contraviniendo las condiciones respecto a las cuales la administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

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 hubiese agotado el plazo de adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado del 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 mencionada situación al amparo de lo previsto en el art. 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 y de los artículos 9 y siguientes del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Es por tanto, el objeto de esta ordenanza detallar la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación. Todo ello según lo previsto en el artículo 10.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, artículo por el que se establece que los municipios podrán determinar cualquier otra documentación que se deberá acompañar a las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Teniendo en cuenta que según lo establecido en el art. 53 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo la situación de Asimilado a fuera de ordenación (AFO) es posible en todas las clases de suelo, esta ordenanza regulará la documentación a presentar para las certificaciones administrativas de las situaciones de fuera de ordenación o de reconocimiento de asimilado a dicha situación en todo el término municipal, reconociendo las especificaciones de cada clase de suelo.

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

##### *Artículo 1.- Objeto.*

Las presentes normas tienen por objeto definir la documentación a presentar en los procedimientos para la emisión de certificaciones administrativas de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones 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.

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 2.-* Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Procederá la declaración de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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.

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 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 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 3.-* Finalidad.

La finalidad del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es reconocer su situación jurídica y, en el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del citado suelo.

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

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



*Artículo 4.-* 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 ubicadas en suelo no urbanizable serán de aplicación todas 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 5.-* 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:

5.1.- En desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2/2012, la siguiente documentación de carácter general:

1. Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:

a) 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) Nota simple, escritura de la edificación o, en el caso de no existir los anteriores, contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación.

c) 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).

d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.

e) Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

f) El presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.

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 técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). 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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

a) Serie de orto-fotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.

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

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.

a) Certificación 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.

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.

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 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. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

- 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.

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.

#### 5.2. Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

La documentación suscrita por técnico competente 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.

*Artículo 6.-* Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, 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 7.-* Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.

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

Para realizar la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación es necesario que el titular del inmueble aporte la documentación señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, 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.

Además se deberá aportar la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

*Artículo 8.-* Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificaciones administrativas del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable.

Para proceder a la emisión de la certificación administrativa 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, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, 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.

Además, en la documentación técnica, se tendrá que incluir una referencia expresa a las siguientes cuestiones:

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- Justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Teniendo en cuenta que estas edificaciones se encuentran en situación legal (al ser compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente) o en situación legal de fuera de ordenación (en los casos en que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística), en estas construcciones no serán de aplicación las limitaciones de prestación de los servicios básicos establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 8 del Decreto 2/2012.

*Artículo 9.-* Documentación complementaria.

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

*Artículo 10.-* Otra documentación suscrita por el propietario.

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar que sobre la edificación o construcción que se

solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.

TÍTULO III.- OBLIGACIONES.

*Artículo 11.-* Obligaciones de los titulares del edificio.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio existente construido su ocupación previa al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación.

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

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

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

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

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

*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 23 de junio de 1978, 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 al régimen de fuera de ordenación 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 transitoria primera.*

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

*Disposición final primera.*

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril; 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.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINEN.

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

El citado Decreto desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una de las situaciones que se regulan en el mismo es la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, situación en la que se pueden encontrar ciertas edificaciones existentes en suelo no urbanizable de este término municipal. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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 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.

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 de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones 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.

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.

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

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

c) 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 existentes.

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.

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

*Artículo 3.- Normas generales.*

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

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

*Artículo 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.

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 pueda 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 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. 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.

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 homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Entre dichos sistemas se admiten las fosas sépticas y sistemas de depuración compacta autónoma que cumplan los anteriores requisitos. En estos casos se deberá justificar el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación al sistema de evacuación elegido.

Es obligatorio el fomento de empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco, y de reutilización de aguas en la propia edificación.

*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.

1. El diseño de la edificación deberá reducir a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad.

2. 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 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.

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

c) Los cuartos de aseos no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben de 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) 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.

f) 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.

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

3. Independientemente del uso al que se destinen las edificaciones, la pérdida global de calor del edificio, el comportamiento térmico de su envolvente y la eficiencia energética del inmueble y sus instalaciones se ajustarán a la normativa vigente en esta materia.

4. Por otro lado, y con carácter general a todos los usos, los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con la suficiente protección al ruido establecida en la normativa de aplicación.

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 23 de junio de 1978, 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.

*Disposición adicional primera.*

Los requisitos de las condiciones mínimas que, en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes serán igualmente de aplicación en las

edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano.

En estos casos las condiciones de habitabilidad previstos en los artículos 9, 10 y 11 no serán de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

En relación a las condiciones establecidas en las letras c, e, f y g del apartado 2 del artículo 12 no serán de aplicación en las edificaciones existentes terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso, garantizando sus condiciones de habitabilidad y que se corresponde con la tipología tradicional del municipio.

*Disposición final primera.*

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril; 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.

Campillo de Arenas, a 09 de marzo de 2020.- El Alcalde-Presidente, JUAN FRANCISCO FIGUEROA RUIZ.