



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CÉDULA URBANÍSTICA, DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA, Y DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN PARA EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El art. 34.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula la situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate, y que los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Mediante la Ley 2/2012, de 30 de enero, se modifica la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo una de las novedades mas significativas que se prevé para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, la posibilidad de regular reglamentariamente un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

En ese marco legal se dicta 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, donde se recoge la previsión que a través de la correspondiente Ordenanza municipal se concrete diversos aspectos de competencia municipal que se indican en la disposición reglamentaria.

Así, el artículo 10.2 del Decreto 2/2012 dispone que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación adicional o complementaria a la que define el propio Decreto, que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

Junto a dicha habilitación específica se encuentra la potestad reglamentaria del municipio reconocida en la Ley de Bases del Régimen Local.

Conviene para mayor seguridad jurídica de los titulares de inmuebles en suelo no urbanizable, y con el fin de clarificar sin ambigüedades la situación jurídica de cada edificación en el suelo no urbanizable, regular la cédula urbanística tanto el modelo de solicitud y documentación a presentar y el contenido de la cédula urbanística acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas (art.40.4 de la LOUA), así como delimitar el alcance y contenido de dicha información.

Con ello se pretende posibilitar el ejercicio del derecho de los ciudadanos y ciudadanas a obtener esta información, sin que el resultado equivalga en ningún caso al reconocimiento de derechos para cuya constitución deban cumplirse requisitos más exigentes, en especial la acreditación de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina a través del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad objeto asimismo de la presente ordenanza.

Además con esta Ordenanza se quiere regular el procedimiento para el reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones, en especial la declaración de situación legal de fuera de ordenación y el de situación de asimilado a ésta, procedimientos que se podrá instar a estos únicos efectos o simultáneamente con la solicitud de la Licencia de Primera Ocupación o Uso, aportando la documentación que se determina en la presente ordenanza, tendente a la verificación de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero en su artículo 5.1 establece que, en el caso de que no se definan en el Plan General de Ordenación Urbanística unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad para las edificaciones en suelo no urbanizable, como sería el caso de este municipio al no disponer a la fecha actual de Plan General, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán dichas normas, según el uso al que se destinen las edificaciones.

A tal fin la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, hoy de Agricultura, Pesca, y Medio Ambiente, competente en materia de Urbanismo, publicó unas Normas Directoras que, si bien a la fecha de redacción de las presentes ordenanzas aún no se encuentran definitivamente aprobadas, sí que han servido como guía para la redacción de las que aquí se aprueban.

Así pues, la presente Ordenanza se aprueba en ejercicio de la potestad y autonomía local en materia normativa y en desarrollo de la legislación urbanística.



ARTICULADO

Artículo 1.- Fundamento legal.

La presente ordenanza se asienta en la potestad reglamentaria de las entidades locales y se fundamenta en los artículos 4.1 a), y 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía; Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 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 Ley 30/1 992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

2.1. Ámbito territorial:

El ámbito territorial de aplicación de esta Ordenanza es todo el término municipal de Galaroza.

2.2. Ámbito material:

Esta Ordenanza será de aplicación a las edificaciones aisladas ubicadas en el suelo no urbanizable del término municipal, entendidas tales en los términos del artículo 2.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, es decir incluyendo también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Artículo 3.- Objeto

Es objeto de la presente ordenanza las siguientes materias:

- a) Regular la cédula urbanística para obtener la información respecto a la situación jurídica de la edificación en suelo no urbanizable, su régimen urbanístico, así como el alcance y contenido de dicha información.
- b) Se regula asimismo el procedimiento para la obtención de licencia de ocupación o utilización, y para el reconocimiento de la situación jurídica-urbanística de las edificaciones aisladas distinguiendo:



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

- las sometidas al régimen de la legislación vigente.
- la de situación legal de fuera de ordenación.
- la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

c) Establecer las normas mínimas de habitabilidad y salubridad que deberán cumplir las edificaciones en suelo no urbanizable para ser objeto, bien del reconocimiento de asimiladas al régimen de fuera de ordenación o, en los casos en que proceda, del otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización.

Artículo 4.- Órgano competente.

El órgano competente para resolver los procedimientos objeto de la presente ordenanza será la Alcaldía, sin perjuicio de las delegaciones que pueda efectuar en otros órganos.

Artículo 5.- Cédula Urbanística de edificaciones en suelo no urbanizable.

5.1. Alcance y contenido de la información.

5.1.1. La cédula urbanística es un instrumento de información acreditativa del régimen jurídico aplicable a un inmueble conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de su expedición.

La información a que se refiere el presente artículo se emitirá para edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable, entendido el concepto “edificación” en los términos del artículo 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

5.1.2. La cédula urbanística se autorizará por Resolución de la Alcaldía, y no equivaldrá en ningún caso al reconocimiento de situaciones jurídicas constitutivas de derechos más allá del propio reconocimiento por la Administración municipal de la prescripción, en su caso, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre la edificación objeto de solicitud.

No obstante la cédula urbanística equivaldrá a la certificación administrativa a que se refieren los arts. 6.3 y art. 7.2 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 respecto a las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que cumplan los requisitos previstos en el art.3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.



El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

5.1.3. La cédula urbanística contendrá al menos la siguiente información:

- a) Identificación catastral y registral de la finca, y su situación, con expresión de si está o no edificada.
- b) Si dispone de edificaciones se especificara tipología, características, superficies y uso actual de cada una de ellas.
- b) Clasificación y categoría del suelo.
- c) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca como Proyecto de Actuación de Interés Social, licencias concedidas, etc.
- d) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- e) Si es objeto de procedimiento para la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, o en su caso, si se han agotado los plazos previstos para el ejercicio de estas acciones.
- f) En caso que existan edificaciones en la finca o parcela, se informará respecto a las mismas sobre:
 - Si dispone de declaración de reconocimiento de la situación jurídico urbanística de las edificaciones existentes en la finca conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, y la presente Ordenanza.



- Si se encuentran autorizadas para su ocupación o uso, y en su caso, usos permitidos.
- Si las edificaciones son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo se informará sobre:
 - o Si son o no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente
 - o uso y características tipológicas originarias y actuales
 - o Si disponen de Licencia Urbanística.
 - o Si se encuentra en situación legal de ruina

Si la cédula es solicitada por persona distinta a su titular, se deberá respetar la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal.

5.2. Procedimiento.

5.2.1. El procedimiento se iniciará por solicitud expresa que podrá ser instada por cualquier persona que tenga capacidad de obrar conforme al art. 30 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, aportando con carácter obligatorio los datos y documentos que se citan a continuación.

Si existen edificaciones en la finca, se presentará una solicitud por cada edificación.

DATOS DE LA SOLICITUD.

- Datos del solicitante:

Nombre, Razón social, D.N.I. o CIF y domicilio del solicitante y su representante. En su caso, domicilio a efectos de notificaciones y teléfono de contacto.

- Datos de la finca:

Polígono y parcela catastral y referencia catastral.

Datos inscripción Registro de la Propiedad.

Licencias Urbanísticas que dispone sobre la finca y edificaciones existentes.



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

-Si existen edificaciones, los siguientes datos mínimos:

Identificación de todas las edificaciones existentes en la finca
Tipología, características y uso de la edificación objeto de la solicitud de cédula urbanística.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO A LA SOLICITUD.

Junto a la solicitud el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, que será original o fotocopia compulsada:

- Nota simple informativa reciente (no superior a un mes desde su expedición) del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca objeto de solicitud. En caso que no figure inscrita en el Registro de la Propiedad deberá acreditar tal extremo mediante certificación del Registro de la Propiedad.
- Localización geográfica mediante cartografía catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Si existen edificaciones:
 - Identificación de la edificación para la que se desea se emita la información.
 - Plano de situación de la misma a escala adecuada, con localización de la edificación y acotada las distancias a linderos.
 - Reportaje fotográfico de la edificación (fachadas exteriores y dependencias interiores)
 - Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba:
 - Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, el Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.



- Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso originario.
- Acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada. No se admitirá la acta notarial que solo contenga manifestación del interesado sobre la fecha de terminación, no justificada por cualquier medio de prueba admitido en derecho.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

- Acreditación del pago de las tasas municipales que sean exigibles.

5.2.2. Se autoriza a la Alcaldía para aprobar un modelo normalizado de la solicitud para facilitar el ejercicio de sus derechos a los administrados. Igualmente se autoriza a la Alcaldía a exigir otros datos o documentos cuando sea necesario para la elaboración de la cédula urbanística.

5.2.3. No se procederá a tramitar la solicitud si no se justifica el pago de las tasas municipales que sean exigibles.

En caso, que la solicitud adolezca de deficiencias o no se acompañe los documentos exigidos, se practicará requerimiento para la subsanación de las mismas concediéndole a tal efecto un plazo de diez días hábiles. En caso que no se atienda debidamente el requerimiento se archivará sin mas la solicitud del interesado.

La solicitud se informará sin necesidad de providencia al efecto, por el Técnico Municipal. Evacuado dicho trámite se emitirá informe jurídico por Secretaría, que contendrá propuesta de acuerdo con el contenido de la cédula urbanística.

Los informes del Técnico Municipal y de Secretaría podrán ser evacuados por los servicios de asistencia técnica y jurídica de la Excm. Diputación Provincial de Huelva.

5.2.4. Evacuados los informes anteriores se procederá a dictar la correspondiente resolución autorizando la cédula urbanística con el contenido previsto en el apartado 5.1.3 de este artículo.



Artículo 6.- Procedimiento para el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística y Licencia de Primera Ocupación y Uso de edificaciones en suelo no urbanizable.

6.1. Objeto.

6.1.1. El reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de edificaciones en suelo no urbanizable, entendiendo el concepto “edificación” en los términos del artículo 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, tendrá por objeto:

- La declaración de sometimiento al régimen establecido por la legislación urbanística.
- La declaración de situación legal de fuera de ordenación de la edificación.
- La declaración de asimilado a la situación legal de fuera de ordenación.

6.1.2 La Licencia de Primera Ocupación y Uso tendrá por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

En cualquier caso se verificará el cumplimiento de las normas de seguridad y habitabilidad recogidos en la presente Ordenanza y normas que sean de aplicación.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

6.1.3. Declaración de sometimiento al régimen establecido por la legislación urbanística.

La declaración de sometimiento al régimen establecido por la legislación urbanística procederá cuando se trate de edificaciones en suelo no urbanizable que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, construidas al amparo de licencia urbanística y aquellas construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, siempre que en este caso haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

También quedan sometidos al régimen establecido por la legislación urbanística las edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, finalizadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no dispongan de licencia siempre que



- no se encuentren en situación legal de ruina urbanística
- mantengan el uso y características tipológica que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975

Si la construcción es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, construida sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y siempre que se mantenga el uso y características tipológicas, se advertirá al interesado de la posibilidad de legalización de la edificación, conforme dispone el art. 9.4 del Decreto 2/2012.

6.1.4 Declaración de situación legal de fuera de ordenación de la edificación.

La declaración de situación legal de fuera de ordenación de la edificación procederá en los siguientes supuestos:

- Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, construidas:
 - con licencias urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la Licencia.
 - sin licencia, finalizadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que
 - no se encuentren en situación legal de ruina urbanística
 - mantengan el uso y características tipológica que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975

6.1.5 Declaración de asimilado a la situación de fuera de ordenación.

La declaración de asimilado a la situación de fuera de ordenación procederá en los siguientes supuestos:

- Edificaciones que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio siempre que:
 - Se hayan construido sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.



- Se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido. Si se trata de edificaciones a las que les sea de aplicación la imprescriptibilidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística, se considerarán prescritas siempre y cuando se acredite que prescribieron con anterioridad al establecimiento legal del supuesto de imprescriptibilidad vigente que se trate.
- En cualquier caso las edificaciones deben encontrarse terminadas, entendiéndose por tal, cuando la edificación esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en el Decreto 2/2012.

6.2. Procedimiento de reconocimiento de la situación jurídica y Licencia de Primera Ocupación o Uso para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

6.2.1. Para la concesión de Licencia de Primera Ocupación o Uso de edificaciones en suelo no urbanizable será imprescindible que la edificación disponga de reconocimiento de su situación jurídica conforme a los apartados anteriores de este artículo, que deberá solicitar el interesado previa o simultáneamente con la Licencia.

6.2.2. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación a las edificaciones conformes a la ordenación territorial y urbanística vigentes que hayan sido construidas al amparo de Licencia Urbanística y conforme a sus determinaciones. En este último caso, se podrá conceder Licencia de Primera Ocupación y Uso conforme al procedimiento señalado en el apartado 6.2.5.

6.2.3. Solicitud de reconocimiento de la situación jurídica y Licencia de Primera Ocupación o Uso.

El procedimiento se iniciará por solicitud expresa del titular de la edificación, o quien ostente derecho real sobre la misma, conforme a modelo normalizado que será aprobado por la Alcaldía. Deberá presentarse una solicitud por cada edificación, que contendrá con carácter mínimo y obligatorio el siguiente contenido a cumplimentar por la persona solicitante:



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

- DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre, Razón social, D.N.I. o CIF y domicilio del solicitante y su representante. En su caso, domicilio a efectos de notificaciones y teléfono de contacto.

- DATOS DE LA EDIFICACIÓN:

Tipología, características y uso de la edificación.

Lugar de emplazamiento, polígono y parcela catastral y referencia catastral.

Datos inscripción Registro de la Propiedad.

Junto a la solicitud, el solicitante deberá presentar obligatoriamente, la siguiente documentación, que será original o fotocopia compulsada:

1)- Acreditación del pago de las tasas municipales que sean exigibles.

2)- Acreditación de la titularidad del dominio o derecho real que le faculte para instar el procedimiento, mediante nota simple informativa reciente (no superior a un mes desde su expedición) del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud. En caso que no figure inscrita en el Registro de la Propiedad deberá acreditar tal extremo mediante certificación del Registro de la Propiedad y acompañar escritura autorizada por Notario. En defecto de dicha escritura, se presumirá la titularidad si figura como tal en el Catastro Inmobiliario.

3)- Si la edificación no estuviera dada de alta en el Catastro Inmobiliario, documentación justificativa que acredite el cumplimiento de la obligación de comunicar al Catastro Inmobiliario el alta o las alteraciones de orden físico que afecten al inmueble.

4)- Documento en triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, con el siguiente contenido:

a) Identificación del inmueble, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro del Propiedad, y datos catastrales de la finca (Polígono, Parcela y referencia Catastral)

b) Descripción de la edificación, con indicación de tipología, características constructivas, superficies, y uso.



c) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba. Dicha acreditación debe hacer referencia al uso de la edificación en la fecha de su terminación.

- Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, el Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

- Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso originario.

- Acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada. No se admitirá la acta notarial que solo contenga manifestación del interesado sobre la fecha de terminación, no justificada por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

d) Certificado que acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina y que reúne las condiciones de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en las normas mínimas de habitabilidad para edificaciones situadas en suelo no urbanizable aprobadas por el Ayuntamiento de Galarza y en las normas técnicas que sean de aplicación.

e) Localización del inmueble en cartografía a escala adecuada, en el que se incluya situación y emplazamiento de la edificación e instalaciones accesorias respecto a núcleos de población más próximos, edificaciones existentes en su entorno, y respecto a linderos de la propiedad.

Igualmente se deberá reflejar en cartografía las infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica o cualquier otro suministro que disponga o pretenda ser objeto de utilización)

f) Si se trata de edificaciones en las que concurren los presupuestos exigidos para el reconocimiento de su situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, y precisase obras de adaptación, deberá presentar memoria descriptiva de las mismas, en la que se contemplen las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la



edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Asimismo se describirán las obras estrictamente indispensables para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad para edificaciones en suelo no urbanizable. Estas obras serán en todo caso obras menores, no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso.

Si va a solicitarse el suministro de agua, saneamiento, gas y/o energía eléctrica por compañía suministradora, certificado de cada compañía suministradora donde se acredite que estos suministros estén accesibles y que la acometida es viable

g) Plano acotado por cada planta de la edificación con la distribución existente, de conformidad con la obra realmente ejecutada, y con expresión de las distintas superficies.

h) Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.

i) Presupuesto de ejecución material de la edificación. Dicha valoración se realizará conforme a los parámetros que sean de aplicación para el año en que se presenta la solicitud.

j) Reportaje fotográfico de la edificación, que incluya como mínimo fotografías de las distintas fachadas exteriores, y de cada una de las dependencias e instalaciones interiores.

k) Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora.

l) En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la edificación objeto del certificado.

6.2.4. Si la solicitud se refiere exclusivamente a la Licencia de Primera Ocupación o Uso, y previamente ha obtenido la edificación el reconocimiento de la situación jurídico urbanística conforme al procedimiento previsto en este artículo, solo será necesaria la documentación no presentada con anterioridad.



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

6.2.5. Para las solicitudes de Licencia de Primera Ocupación y uso relativas a edificaciones conformes a la ordenación territorial y urbanística vigentes que hayan sido construidas al amparo de Licencia Urbanística y conforme a sus determinaciones, será necesario presentar junto a la solicitud señalada en el apartado 6.2.4., la siguiente documentación:

- 1) Acreditación del pago de las tasas municipales que sean exigibles.
- 2) Documentación justificativa que acredite el cumplimiento de la obligación de comunicar al Catastro Inmobiliario el alta o las alteraciones de orden físico y jurídico que afecten al inmueble.
- 3) Las solicitudes que se refieran a edificaciones para las que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- 4) Si las obras no han requerido proyecto técnico deberá acompañarse certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, con referencia específica a las normas de seguridad y habitabilidad recogidas en esta Ordenanza y normas que sean de aplicación.
- 5) En su caso, acreditación de inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones impuestas en la correspondiente Licencia Urbanística.
- 6) Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora.
- 7) En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la edificación objeto del certificado.
- 8) 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 servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros cuando proceda.



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

6.2.6. Se podrá requerir al interesado la aportación de cualquier otra documentación, informes y autorizaciones administrativas sectoriales, cuando sean precisas para la resolución del procedimiento.

6.2.7. Tramitación.

No se procederá a tramitar la solicitud si no se justifica el pago de las tasas municipales que sean exigibles.

En caso, que la solicitud adolezca de deficiencias, no se acompañe los documentos exigidos, o se estimen necesarios nuevos documentos, se practicará requerimiento para la subsanación o aportación de los mismos, concediéndole a tal efecto un plazo de diez días hábiles. En caso que no se atienda debidamente el requerimiento se archivará sin mas la solicitud del interesado.

La solicitud se informará, sin necesidad de providencia al efecto, por el Técnico Municipal.

Si concurren los requisitos para la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, y se haya solicitado algunas de las obras señaladas en el apartado f) del art. 6.2.3, el Técnico Municipal propondrá la orden de ejecución de dichas actuaciones, indicando el plazo de inicio y duración de las mismas y las condiciones a las que ha de sujetarse.

La Alcaldía, previo los informes sectoriales que procedan, dictará orden de ejecución que será notificada al interesado. Dicha orden se considera acto de trámite sin perjuicio de la posibilidad de interponer recurso de reposición o contencioso administrativo contra la misma en cuanto cause indefensión, perjuicios irreparables, decida directa o indirectamente el fondo del asunto o imposibilite la continuación del procedimiento.

Ejecutadas dichas obras el interesado lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento con la documentación acreditativa que corresponda, procediéndose a informar por el Técnico Municipal la conformidad o no de las mismas con lo ordenado.

Practicados dichos trámites, se emitirá informe jurídico por Secretaría, que contendrá propuesta de acuerdo.

Los informes del Técnico Municipal y de Secretaría podrán ser emitidos por los servicios de asistencia técnica y jurídica de la Excm. Diputación Provincial de Huelva.

6.2.8. Resolución.

Evacuados los informes anteriores se procederá en los siguientes términos:



- a) Si las actuaciones se han ejecutado conforme a la orden de ejecución, o cuando éstas no se hayan ordenado, se procederá a dictar la correspondiente resolución con el siguiente contenido:
- Declaración sobre la situación jurídica urbanística de la edificación. Si no procediera por no encontrarse en alguna de las situaciones previstas en el art. 6.1.1. de esta Ordenanza, se hará constar así expresamente y en su caso, se incoará el oportuno expediente para la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - En su caso, pronunciamiento sobre la concesión de la Licencia de Ocupación o uso, y condicionantes que procedan.
 - Ordenará la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de situación de fuera de ordenación y la de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- b) Si se ha dictado orden de ejecución, y no se ha ejecutado conforme a la misma, se procederá al archivo del expediente, y a la apertura en su caso, de expediente para la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 7.- Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable. Objeto, alcance y contenido.

7.1. Toda edificación en suelo no urbanizable deberá cumplir las normas mínimas que se dictan a continuación, sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

El cumplimiento de estas normas será imprescindible para obtener licencia de ocupación o utilización, o ser objeto de declaración de fuera de ordenación o asimiladas al régimen de fuera de ordenación

7.2. 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:



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

- 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.

7.3. Estas normas serán de aplicación sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, y en especial de los siguientes requisitos:

- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
- b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

7.4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 8.- Condiciones de ubicación y accesibilidad.

8.1. 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.



8.2. 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 9.- Condiciones 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.

Artículo 10.- Condiciones de seguridad

10.1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones o patologías 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.

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

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

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



Artículo 11.- Condiciones mínimas de salubridad

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

11.2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo continuo de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

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

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

11.4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta punto de recogida autorizado o disponer de sistema propio, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 12.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

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

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



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

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

c) El cuarto de aseo no podrá servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

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

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

g) 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.

h) 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 supletorio.

En lo no previsto en esta Ordenanza respecto a los procedimientos administrativos regulados en la misma, será de aplicación lo previsto en las normas urbanísticas particulares, legislación sobre régimen local y del procedimiento administrativo común.



AYUNTAMIENTO
DE
GALAROZA

Disposición derogatoria.

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

Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia, y transcurra el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Galaroza, 28 de diciembre de 2012.