



BOP

Boletín Oficial de la Provincia de Granada

Núm. 210 SUMARIO

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE ANDALUCÍA.

Delegación de Hacienda, Industria y Energía.-

*Admisión definitiva a concesión directa de explotación**minera denominada "Dimarsa IV" núm. 30.805 2**Expediente número 13931/A.T. 2*

DIPUTACIÓN DE GRANADA.

Presidencia.- *Aprobación definitiva de subvenciones a*
entidades sin ánimo de lucro para el ejercicio 2019..... 71

Delegación de Economía y Patrimonio.-

Aprobación inicial del expediente de modificación de
*créditos número 24/2019..... 99***ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO DOS DE

GRANADA.- *Autos número 1043/2019..... 3**Autos ejecución número 761/2019 3*

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CUATRO DE

GRANADA.- *Autos ejecución número 73/2019 3*

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CINCO DE

GRANADA.- *Autos número 939/2018, hoy ejecución*
*número 118/2019 4**Autos número 367/2019 4**Autos número 380/2018, hoy ejecución número 70/2019.. 4*

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO SIETE DE

GRANADA.- *Autos ejecución número 80/2019 5***AYUNTAMIENTOS**ALHAMA DE GRANADA.- *Modificación del presupuesto**2019, transferencias de crédito de distintas áreas de*
*gasto (Cap. 1)..... 64**Modificación del presupuesto 2019, transferencias de*
*crédito de distintas áreas de gasto 66*BENAMAUREL.- *Aprobación definitiva de proyecto de*
*actuación..... 5*CÁJAR.- *Aprobación inicial de modificación de ordenanza*
*fiscal núm. XIV del IVTM 5*CAMPOTÉJAR.- *Aprobación inicial de modificación de*
*las ordenanzas del comercio ambulante..... 5*CANILES.- *Aprobación inicial del Reglamento de la*
Agrupación de Voluntarios de Protección Civil 6

Pág.

CÚLLAR.- *Aprobación provisional de las ordenanzas**fiscales reguladoras de IVTM e IBI..... 63*CÚLLAR VEGA.- *Cuenta general de 2018..... 6*GRANADA.- *Acuerdo inicial de modificación de plantilla.. 63*GUADIX.- *Aprobación inicial de ordenanza municipal del*
*servicio urbano de autotaxis..... 6**Aprobación definitiva del Reglamento de Administración*
*Electrónica Aguas de Guadix, S.A..... 31**Modificación presupuestaria 20/2019..... 69*HUÉTOR TÁJAR.- *Aprobación inicial del Reglamento de*
*Casa de la Cultura 36**Aprobación inicial de modificación de tasas..... 37**Aprobación inicial de modificación de impuestos..... 37**Aprobación inicial de modificación de precios públicos ... 37*HUÉTOR VEGA.- *Aprobación inicial de modificación de*
*ordenanza del impuesto de Construcciones, Instalaciones**y Obras 37**Aprobación inicial de las bases para la bolsa de empleo*
*social del Ayuntamiento 2019 38*ÍLLORA.- *Proyecto de actuación 38*LUGROS.- *Aprobación inicial del presupuesto de 2019 38*MONACHIL.- *Delegación de competencias en edil..... 39*PELIGROS.- *Aprobación inicial de estudio de detalle 39*SANTA FE.- *Convocatoria y bases para selección de*
*un/a Oficial de Servicios Múltiples para el Punto Limpio ... 39**Convocatoria y pruebas de selección de personal laboral*
*temporal por concurso-oposición (Encargado/a de**Mantenimiento del Cementerio) 44**Lista definitiva de bolsa de trabajo para selección de*
*Técnicos Superiores de Educación Infantil 48*TREVÉLEZ.- *Delegación de competencias municipales*
*en la Jefatura Provincial de Tráfico 50*VALLE DEL ZALABÍ.- *Aprobación definitiva de la*
*ordenanza municipal de declaración de asimilados AFO .. 50*VENTAS DE HUELMA.- *Notificación a dueño de perro de*
*compañía perdido 59***ANUNCIOS NO OFICIALES**

CENTRAL DE RECAUDACIÓN, C.B.

Comunidad de Regantes Pozo Virgen de Altamira.-

Anuncio de subasta de derechos y participaciones (2)..... 61

COMUNIDAD DE REGANTES DE LAS ACEQUIAS Y

AGUAS DE LOS LUGARES DE LANJARÓN.-

Convocatoria de junta general ordinaria 2019..... 62

- RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación; salvo que hubiese interpuesto previamente el potestativo de reposición en cuyo caso, el plazo para interponer el recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación, cuando ésta sea formulada de forma expresa o seis meses a contar desde el día siguiente en que el referido recurso potestativo de reposición se haya de entender desestimado de forma presunta.

No obstante, se podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente.

En Santa Fe, 24 de octubre de 2019.- El Alcalde Presidente, fdo.: Manuel Alberto Gil Corral"

Lo que se hace público para general conocimiento, indicando que los listados definitivos de admitidos/as y excluidos/as están a disposición de los/as interesados/as en la sede electrónica del Ayuntamiento en el siguiente enlace: <https://santafe.sedelectronica.es/board>.

Santa Fe, 24 de octubre de 2019.- El Alcalde Presidente, fdo.: Manuel A. Gil Corral.

NÚMERO 5.595

AYUNTAMIENTO DE TREVÉLEZ (Granada)

Delegación competencias municipales en la Jefatura Provincial de Tráfico

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de octubre de 2019, con el voto unánime de los Sres. Concejales presentes, acordó delegar a favor de la Jefatura Provincial de Tráfico de Granada las competencias municipales en materia sancionadora por las infracciones de las normas de circulación cometidas en vías urbanas, debido a la falta de medios personales y materiales para llevar a cabo la tramitación de los procedimientos administrativos correspondientes.

Lo que se hace público para conocimiento de todos.

Trevélez, 23 de octubre de 2019.-El Alcalde, fdo.: Víctor Expósito Fernández.

NÚMERO 5.566

AYUNTAMIENTO DE VALLE DEL ZALABÍ (Granada)

Aprobación definitiva de la ordenanza municipal de declaración de asimilados AFO

EDICTO

D. Manuel Sánchez Mesa, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valle de Zalabí (Granada),

HAGO SABER: Que al no haberse presentado reclamación alguna, durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitiva el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 29/08/2019, donde acordó aprobar inicialmente la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo no urbanizable del término municipal de Valle del Zalabí, acuerdo que fue publicado en el BOP nº. 172, de fecha 10/09/2019. Publicándose a continuación el texto íntegro de dicha ordenanza.

ORDENANZA REGULADORA MUNICIPAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Edificaciones aisladas conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente.

CAPÍTULO II. SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 4. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación.

Artículo 5. Certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación para las edificaciones construidas sin licencia urbanística.

Artículo 6. Obras autorizables sobre edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación.

Artículo 7. Licencia de Ocupación o Utilización para Edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación.

CAPÍTULO III. LAS EDIFICACIONES AISLADAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE: SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 8. Edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Artículo 9. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al fuera de ordenación

Artículo 10. Competencia y normas generales del procedimiento

Artículo 11. Inicio del procedimiento: solicitud y documentación Artículo 12. Instrucción del procedimiento

Artículo 13. Resolución del procedimiento

Artículo 14. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Artículo 15. Obligaciones de los titulares de las edificaciones

Artículo 16. Obligaciones de las empresas suministradoras

Artículo 17. Mantenimiento y obras permitidas

Artículo 18. Reconocimiento parcial de usos

Artículo 19. Tasas

CAPÍTULO IV. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 20. Condiciones básicas

Artículo 21. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

Artículo 22. Sobre el impacto generado por las edificaciones

Artículo 23. Condiciones de seguridad

Artículo 24. Condiciones mínimas de salubridad

Artículo 25. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

Artículo 26. Otras edificaciones existentes

DISPOSICIÓN ADICIONAL: FORMACIÓN DE CENSO

DISPOSICIÓN FINAL: ENTRADA EN VIGOR

ORDENANZA REGULADORA MUNICIPAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La promulgación de la c v supuso un hito significativo en el tratamiento del suelo no urbanizable, el cual adquiere un contenido propio y sustantivo, siendo objeto de ordenación y regulación desde la propia Ley y a través del planeamiento urbanístico, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje.

La LOUA, tanto el art. 34, como en su Disposición Adicional Primera, define cuales han de ser las circunstancias para determinar el régimen legal que haya de ser asignado a las edificaciones existentes, bien el de fuera de ordenación, o en su caso el de asimilado al de fuera de ordenación para aquellos casos de instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística, para las que no sea posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, habiendo sido desarrollado este supuesto en el art. 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En concreto, en cuanto a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, la previsión legal del art. 34 de la LOUA, en lo relativo al régimen legal de asimilado al de fuera de ordenación, ha sido desarrollado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de los Edificaciones y Asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Dicho decreto tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable y reconocer su situación jurídica. Para ello establece los requisitos esenciales para su reconocimiento por los Ayuntamientos y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

A tales efectos, el citado Decreto establece que la identificación de las edificaciones aisladas requiere la previa delimitación por el Plan General de todos los asentamientos urbanísticos, incluidos lo que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, quedando aquellas definidas por exclusión al no quedar ubicadas en ninguno de los asentamientos delimitados. En ausencia del PGOU, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Decreto dispone que los Ayuntamientos deben elaborar un Avance de Planeamiento para su delimitación.

Teniendo en cuenta el mandato del Decreto, el Ayuntamiento ha redactado un documento de Innecesariedad de Avance para identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y la agrupación de edificaciones, con el objetivo fundamental de regular una situación, actualmente ilegal, pero consolidada en el tiempo, y con ello, evitar nuevos asentamientos y edificaciones fuera de la legalidad urbanística, pudiendo de esta forma ejercer un mejor control a través de la disciplina.

Asimismo, el Decreto 2/2012 dispone que, en ausencia de PGOU o en el caso que no se defina por el mismo, los Ayuntamientos, mediante Ordenanza municipal, regularán las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen. Asimismo, remite a la formulación por parte de la Consejería competente de unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas de habitabilidad, que sirvan de orientación a los Ayuntamientos para establecerlas por el Plan General o, en ausencia de esta regulación, mediante unas ordenanzas municipales.

Partiendo de esta normativa, se dicta la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística de Desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/012 de 10 de enero.

En desarrollo de la normativa citada se redactan las presentes Ordenanzas que se centran en la regulación de las Normas mínimas de habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones aisladas, terminadas, en suelo no urbanizable, que no están incluidas dentro de ningún asentamiento urbanístico y para las cuales ha transcurrido el plazo legal para adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad. Normas de aplicación en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

La ordenanza se estructura en tres capítulos:

El capítulo I recoge el objeto y la aplicación de las mismas.

El capítulo II recoge la aplicación del Régimen de situación legal de fuera de ordenación.

El capítulo III recoge el procedimiento para la declaración del asimilado al régimen de fuera de ordenación, donde se expone quien puede solicitarlo, la documentación necesaria que debe aportarse, así como la tramitación de dicho procedimiento.

El capítulo IV establece las normas mínimas de habitabilidad y salubridad y las condiciones exigibles en materia de seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

CAPÍTULO I REGULACIÓN GENERAL

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el régimen urbanístico de las edificaciones aisladas existentes en Suelo No Urbanizable del término Municipal de Valle de Zalabí y los procedimientos administrativos para la declaración de las distintas situaciones en que se pueden encontrar tales edificaciones, así como establecer las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de éstas, según los usos a que se destinen, así como el procedimiento para el reconocimiento de su situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según las previsiones establecidas en el marco normativo de referencia, conformado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU); y, 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 (RSNU).

Determinar la documentación requerida en cada uno de los supuestos anteriores, facilitando su aportación por medios electrónicos.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. A los efectos de esta Ordenanza, y de acuerdo a lo recogido por el artículo 2.1 del D. 2/2012, bajo el término genérico de edificación se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, diferenciando de acuerdo al artículo 3 del D. 2/2012, de 10 de enero:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

- a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.
- b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

c) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

-Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en

el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

-Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en el primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, de acuerdo con la normativa urbanística.

Artículo 3. Edificaciones aisladas conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente.

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 2.2.A estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la LOUA y en su RDU.

La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación, si se mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO II

SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 4. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación.

1. Están sometidas al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, pero que fueron construidas con licencia urbanística.

2. Están sometidas igualmente al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística pero que fue-

ron terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

-Que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.

-Que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, según lo regulado por el artículo 157 de la LOUA.

Artículo 5. Certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación para las edificaciones construidas sin licencia urbanística.

Las personas titulares de edificaciones incluidas en el supuesto 2 del anterior artículo 4, recabarán del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos en él establecidos.

El procedimiento para otorgar dicha certificación, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Se iniciará mediante presentación de solicitud en modelo oficial por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

A) Certificado suscrito por técnico competente, que contenga lo siguiente:

a. Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral (tanto del terreno como del edificio si se encuentra de alta) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b. Nota simple registral, escritura pública, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación, que legitime su petición, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.

c. Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d. Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

-Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente (si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación).

-Acta notarial descriptiva de la finca.

-Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta, y acredite,

en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso al que se destina.

e. Descripción de la edificación, y análisis del cumplimiento o no, por la edificación/construcción, de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico y territorial en relación al uso pretendido, a fin de determinar su conformidad o disconformidad con aquéllos. Así como diagnóstico de la situación jurídica de aquella (legalidad plena, o situación de fuera de ordenación, total o parcialmente incompatible).

f. Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, número de plantas, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

g. Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas e infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

h. Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superfiado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las plantas de la edificación, alzados y secciones. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

i. Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

j. Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

k. Determinación del valor económico de la edificación conforme los criterios recogidos en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

l. La certificación se pronunciará sobre la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Para edificaciones en suelo no urbanizable dichas condiciones deberán venir referidas a las establecidas en la Sección 4ª de la presente Ordenanza, debiendo indicar, en caso de que fuese necesario, las obras requeridas por la edificación para su adecuación a dichas condiciones, teniendo en cuenta que solo se

podrán autorizar las obras y usos establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Valle del Zalabí, así como las recogidas en el artículo 7.3 del Decreto 2/2012.

m. Justificación de que la edificación no se encuentra en ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

n. 1. En caso de dotación de servicios por sistemas autónomos:

Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, 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.

n. 2. En el supuesto de dotación de servicios a través de redes:

Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, de la posibilidad de acometida de todos o algunos de éstos a través de compañía suministradora, describiendo las obras necesarias e indispensables a realizar, y justificándose en este caso la accesibilidad de las redes y que esta solución no induce a la implantación de nuevas edificaciones. Asimismo, se acompañará informe de la compañía suministradora que acredite que las redes están accesibles.

B) Si el procedimiento se iniciara de oficio, se requerirá al titular/es la presentación de la documentación recogida en el apartado A de este artículo.

Artículo 6. Obras autorizables sobre edificaciones en Situación legal de Fuera de Ordenación.

En las edificaciones sometidas al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por Normas Subsidiarias de Planeamiento del Valle del Zalabí, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición Adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002.

Artículo 7. Licencia de Ocupación o Utilización para Edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de li-

encia de ocupación o utilización de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación.

CAPÍTULO III

LAS EDIFICACIONES AISLADAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE: SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 8. Edificaciones en situación legal de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación.

1. A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación, se incluyen todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística.

2. Tienen la consideración de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a. Aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y disconformes con el planeamiento respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b. Aquellas edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o Urbanística o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

c. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas edificaciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado, siempre que la indemnización hubiere sido íntegramente satisfecha.

3. No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a. Que no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA desde la terminación total de las obras.

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

c. Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el artículo 185.2.A de la LOUA, o bien actos reveladores de una posible parcelación urbanística como, interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas o de una acción, participación u otro derecho

societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

d. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o de otra procedencia salvo lo previsto en el artículo 2.1b) de las presentes ordenanzas.

e. Para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

f. Que las obras, edificaciones o instalaciones afecten a:

- Bienes o espacios catalogados.

- Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbánística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 9. Reconocimiento de Edificaciones en situación legal de Asimilado al Fuera de Ordenación.

1. Serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que:

a. La edificación se encuentre terminada. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

b. Esté prescrita la acción de la Administración, esto es, agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística

2. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento.

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

Artículo 10. Competencia y normas generales del procedimiento.

1. La competencia para dictar la resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Ayuntamiento, correspondiendo al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida en los términos previstos en la legislación de régimen local.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización.

- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

3. Transcurrido el plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente. Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

Artículo 11. Inicio del procedimiento: Solicitud y documentación.

1. El procedimiento para la obtención de resolución que declara el régimen de asimilado a fuera de ordenación podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de la solicitud por la persona titular de la edificación.

2. Junto a la solicitud en instancia normalizada deberá presentarse un único documento, firmado por técnico competente denominado "Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación" que constará al menos de la siguiente documentación:

2.1 Documentación administrativa:

- Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF en el caso de que sea una entidad.

- Justificante del abono de la tasa previa.

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

- Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.

- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que se cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

2.2 Documentación técnica:

Memoria.

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.

- Declaración de las circunstancias urbanísticas, con la descripción de las determinaciones urbanísticas y preceptos de las normas urbanísticas que infringe.

- Declaración de la fecha de terminación de la edificación, para lo cual deberá aportarse los medios de prueba en que se basa para acreditar la fecha, consistentes preferentemente en documentación oficial o procedente de administraciones u organismos públicos, que podrá ser sustituida por:

_ Acta Notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

_ Certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior al calculado en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

Planos.

- Situación y emplazamiento de la parcela.
- Parcela acotada y emplazamiento de la edificación sobre la misma.
- Plantas, Alzados, y Secciones, acotadas y a escala.
- Instalaciones, con la representación esquemática de todos sus elementos.

Fotografías.

A color de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

Certificado suscrito por técnico competente en la que manifiesta bajo su responsabilidad:

- Que recoja la aptitud de la edificación para el uso a que se destina donde se analizara el sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, etc.

- Análisis y acreditación del cumplimiento de las normas mínimas seguridad, habitabilidad y salubridad establecidas en las presentes ordenanzas.

- Descripción de las obras necesarias, en su caso, con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo construido sobre el paisaje.

- 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 o, en su caso, mediante el acceso a las redes de infraestructuras.

- Que las obras se encuentran finalizadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando 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 RSNU.

3. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales deberá requerirse al solicitante para que en el plazo de diez días prorrogables la subsane, advirtiéndole de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud.

Artículo 12. Instrucción del procedimiento.

1. Una vez completa la documentación, los servicios técnicos y jurídicos, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitarán los informes que resulten procedentes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico se pronunciarán sobre:

- a) Si la obra está terminada.
- b) Si las edificaciones se encuentran en alguno de los siguientes supuestos para los que no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

b.1) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del RSNU.

b.2) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

c) Si la documentación aportada recoge los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del RSNU, y en su caso las obras necesarias para ello.

3. En caso de necesidad de ejecutar obras para reducir el impacto negativo de lo construido sobre el paisaje, será el órgano o entidad administrativa con competencias sobre paisaje el que determine la existencia de impacto y la procedencia o no de tales obras.

En la orden de ejecución para estas obras se establecerá un plazo máximo, tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.

4. En caso de necesidad de ejecutar 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 se establecerá un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En caso de solicitar el acceso a las redes de infraestructuras para la posterior contratación de los servicios básicos, será necesario que sobre tales obras se pronuncie el órgano o entidad administrativa con competencias sobre las citadas redes, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.

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

6. El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

Artículo 13. resolución del Procedimiento

La resolución administrativa contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, así como el reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigida para dicho uso y, en su caso, las condiciones que se establezcan para la contratación de los servicios urbanísticos básicos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 175.3 LOUA.

Artículo 14. Efectos del Reconocimiento de Edificaciones en situación legal de Asimilado al Fuera de Ordenación.

1. Una vez otorgado el reconocimiento, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad ó utilización del inmueble conforme al destino establecido.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.6 RDUA

3. Prestación de servicios: La regla general será el autoabastecimiento, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Artículo 15. Obligaciones de los Titulares de las Edificaciones

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

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

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

Artículo 16. Obligaciones de las Empresas Suministradoras.

Las suministradoras exigirán, para la contratación de los suministros respectivos, la acreditación de la obten-

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

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

Artículo 17. Mantenimiento y obras permitidas.

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

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de mantenimiento y conservación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación.

3. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

4. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años, permitiéndose las obras derivadas de dicha inspección.

Artículo 18. Reconocimiento parcial de usos.

En el supuesto de que en una misma edificación estuvieran implantados más de un uso en unidades funcionales diferenciadas la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá circunscribirse y limitarse a dichos espacios.

Artículo 19. Tasas.

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

CAPÍTULO IV.

CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 20. Condiciones básicas.

1. Se exigirán a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, para la aplicación de los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y salubridad que se recogen en las presentes Ordenanzas.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, 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:

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

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

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

4. 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.

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

3. La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del 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.

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 fueron exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 21. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

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

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

Artículo 22. 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, 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 ó el aire.

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

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

e. Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno

Artículo 23. Condiciones de seguridad

1. La edificación deberá reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pon-

gan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

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

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

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

Artículo 24. Condiciones Mínimas de Salubridad

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de 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.

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

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

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

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

Artículo 25. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad.

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

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

b. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible como referencia la rasante de la placeta de acceso o en caso de ausencia de la misma el vial público de acceso.

c. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. Se exceptúan del cumplimiento de dicha exigencia aquellas edificaciones típicas de viviendas-cueva. El cuarto de aseo no puede 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. Se exceptúan del cumplimiento de dicha exigencia aquellas edificaciones típicas de viviendas-cueva.

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

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

g. 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. La altura libre de las habitaciones cueva, cuando estén destinadas a vivienda, será como mínimo de doscientos treinta y cinco (235) centímetros, pudiendo reducirse esta altura hasta los doscientos quince (215) centímetros en el perímetro de la habitación y en los pasillos que comunican las habitaciones entre sí.

Cuando el uso de la habitación cueva sea el de trasero o cochera, la altura libre mínima será de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse esta altura hasta los doscientos (200) centímetros en el perímetro de la habitación.

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

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

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

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

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

Artículo 26. Otras edificaciones existentes.

Aquellas edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial vivienda, pero por cualquier circunstancia no cumpla alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad establecidas en esta ordenanza para el uso residencial, se podrá reconocer su situación con el uso de "edificación rural de recreo-familiar".

DISPOSICIÓN ADICIONAL: Formación de censo.

El Ayuntamiento de Valle del Zalabí procederá a la confección de un censo, al objeto de inscribir en él las edificaciones existentes en suelo no urbanizable acogidas a cualquiera de los regímenes regulados por la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL: Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).

Valle del Zalabí, 24 de octubre de 2019.- El Alcalde (firma ilegible).

NÚMERO 5.664

AYUNTAMIENTO DE VENTAS DE HUELMA (Granada)

Notificación a dueño de perro de compañía perdido

EDICTO

D. Luis Miguel Ortiz Arévalo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ventas de Huelma,

HACE SABER: Que habiéndose perdido en este municipio un perro de compañía, de Raza cruzado, macho, nombre, Capitán, y con número de chip 94100002361164 se requiere a su propietario, D. José Ruiz Martín, con NIF ***8794**, a que se haga cargo del mismo en el plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio. Transcurrido el mismo, se considerará abandonado, procediéndose por este Ayuntamiento según la Ley 11/2003, de 24 noviembre, de Protección de los Animales.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Ventas de Huelma, 28 de octubre de 2019.-El Alcalde, fdo.: Luis Miguel Ortiz Arévalo.