

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE SABIOTE (JAÉN)

**2018/1624** *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de las edificaciones en suelo no urbanizable de Sabiote.*

#### Edicto

Transcurrido el plazo de exposición al público sin haberse presentado reclamaciones, y elevado a definitivo el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de enero de 2018, sobre la imposición de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Sabiote. Se da publicidad al texto íntegro de la citada Ordenanza, en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para su vigencia y a los efectos de posible impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE SABIOTE

#### SUMARIO

##### TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Definición de edificaciones.

##### TÍTULO I. DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS.

###### CAPÍTULO PRIMERO. EDIFICACIONES AISLADAS CONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3. Edificaciones aisladas conformes con la ordenación urbanística construidas con licencia urbanística.

Artículo 4. Edificaciones aisladas conformes con la ordenación, construidas con anterioridad al 29 de mayo de 1975.

Artículo 5. Edificaciones aisladas conformes con la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

###### CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 6. De las edificaciones aisladas construidas con licencia, pero disconformes con la ordenación urbanística vigente.

Artículo 7. De las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/75, de 2 de mayo, disconformes con la ordenación urbanística vigente.

Artículo 8. De las edificaciones disconformes con la ordenación urbanística, de las cuales no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad.

Artículo 9. De las edificaciones disconformes con la ordenación urbanística vigente, respecto de las cuales concurren causas de imposibilidad de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada.

###### CAPÍTULO TERCERO. DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Artículo 10. De las obras disconformes con la ordenación urbanística en suelo de especial protección.

##### TÍTULO II. EDIFICACIONES EN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

###### CAPÍTULO PRIMERO. EDIFICACIONES CONFORMES A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA INNOVADA.

Artículo 11. Edificaciones conformes a la ordenación urbanística sin expediente de protección de legalidad.

Artículo 12. Edificaciones conformes a la ordenación urbanística con expediente de protección de legalidad.

Artículo 13. Edificaciones con disconformidades no sustanciales a la ordenación urbanística revisada.

**CAPÍTULO SEGUNDO. EDIFICACIONES EN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA INNOVADA.**

Artículo 14. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística sin expediente de protección de legalidad.

Artículo 15. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística en las que concurren circunstancias de imposibilidad legal o material de ejecutar la reposición de la realidad física alterada.

**TÍTULO III. NORMAS DE HABITABILIDAD Y DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

Artículo 16. Objeto, contenido y alcance.

Artículo 17. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

Artículo 18. Sobre el impacto generado por las edificaciones.

Artículo 19. Condiciones de seguridad.

Artículo 20. Condiciones mínimas de salubridad.

Artículo 21. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

**TÍTULO IV. DE LA LEGALIZACIÓN O RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975.**

**CAPÍTULO PRIMERO. EDIFICACIONES LEGALIZABLES.**

Artículo 22. Edificaciones legalizables.

Artículo 23. Inicio del procedimiento de legalización.

Artículo 24. Instrucción del procedimiento de legalización.

Artículo 25. Resolución del procedimiento de legalización.

**CAPÍTULO SEGUNDO. RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO.**

Artículo 26. Inicio del procedimiento.

Artículo 27. Instrucción del procedimiento de reconocimiento de vivienda construida antes de 1975.

Artículo 28. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la edificación.

**TÍTULO V. DE LA DECLARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.**

Artículo 29. Edificaciones en situación legal del régimen de AFO.

Artículo 30. Inicio del procedimiento de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 31. Instrucción del procedimiento de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 32. Resolución del procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 33. Inspección técnica de los edificios para los que se solicite la declaración de AFO.

Artículo 34. Resolución del expediente de AFO.

**TÍTULO VI. DEL CUMPLIMIENTO POR EQUIVALENCIA.**

Artículo 35. Cumplimiento por equivalencia.

Artículo 36. Inicio del procedimiento de cumplimiento por equivalencia.

Artículo 37. Instrucción del procedimiento de cumplimiento por equivalencia.

Artículo 38. Resolución del expediente de cumplimiento por equivalencia.

**TÍTULO VII. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.**

Artículo 39. De las infracciones.

Artículo 40. Clasificación de las infracciones.

Artículo 41. Sanciones.

Artículo 42. Multas coercitivas.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

*Título Preliminar. Disposiciones Generales*

**Artículo 1.- Objeto.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico aplicable a las edificaciones situadas en suelo no urbanizable y los procedimientos administrativos para la

declaración de las distintas situaciones en que se pueden encontrar tales edificaciones.

Artículo 2.- Definición de edificaciones.

Por edificación se entiende todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de destinarlas a cualquier uso para los que sea necesario licencia o autorización municipal.

Atendiendo al lugar de ubicación de las edificaciones, se distinguen:

A) Edificaciones aisladas: las que no están incluidas en Asentamientos Urbanísticos o en Asentamientos que constituyan Hábitat Rural Diseminado.

B) Asentamientos urbanísticos: ámbitos territoriales definidos y delimitados como tales en el Plan General de Ordenación Urbanística o en el Avance de planeamiento que tenga carácter de Ordenanza Municipal.

C) Hábitat Rural Diseminado: asentamientos territoriales ligados a la actividad agropecuaria y del medio rural, definidos o delimitados como tales en el Plan General de Ordenación Urbanística.

#### *Título I. De las Edificaciones Aisladas*

##### *Capítulo Primero. Edificaciones Aisladas Conformes con la Ordenación Urbanística*

Artículo 3.- Edificaciones aisladas, conformes con la ordenación urbanística, construidas con licencia urbanística.

Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

Si no tuvieran licencia de obras concedida, o si teniendo ésta carecieran de licencia de ocupación o utilización, deberán solicitarla en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, o desde la concesión de licencia de obras, respectivamente.

Estar en posesión de la licencia de primera utilización u ocupación es requisito indispensable para la utilización de la edificación.

Artículo 4.- Edificaciones aisladas conformes con la ordenación, construidas con anterioridad al 29 de mayo de 1975.

Las edificaciones aisladas terminadas antes del 29 de mayo de 1975, que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, recabarán del Ayuntamiento certificación acreditativa del reconocimiento de conformidad con la legislación urbanística.

Para la utilización de la edificación deberán tener concedida licencia de utilización u ocupación, que deberá ser solicitada por el titular en el plazo máximo de doce meses desde

el reconocimiento de la conformidad con la legislación urbanística.

Artículo 5.- Edificaciones aisladas conformes con la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

Serán objeto de legalización las viviendas aisladas que se ajusten a la ordenación urbanística vigente, realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones.

La solicitud de legalización deberá instarla el titular en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Una vez concedida la legalización de la vivienda, deberá solicitar en el plazo de seis meses la licencia de utilización u ocupación.

*Capítulo Segundo. De las Edificaciones Aisladas Disconformes con la Ordenación Urbanística*

Artículo 6.- De las edificaciones aisladas construidas con licencia, pero disconformes con la ordenación urbanística vigente.

Las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial vigente en el momento de la licencia, pero disconformes con la ordenación urbanística vigente, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

Si no tuvieran concedida licencia de utilización u ocupación, deberán solicitarla en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Artículo 7.- De las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/75, de 2 de mayo, disconformes con la ordenación urbanística vigente.

Estas edificaciones construidas sin licencia deberán solicitar del Ayuntamiento, en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, la declaración de Fuera de Ordenación.

Notificada la declaración de Fuera de Ordenación, el titular de la edificación deberá solicitar la licencia de utilización u ocupación, en el plazo máximo de doce meses, cuya concesión habilitará para el uso de la edificación.

Artículo 8.- De las edificaciones disconformes con la ordenación urbanística, de las cuales no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad.

Los titulares de los actos de uso del suelo y las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística, por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán solicitar del Ayuntamiento, en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, la declaración de la edificación en situación de asimilada a fuera de ordenación.

Artículo 9.- De las edificaciones disconformes con la ordenación urbanística vigente,

respecto de las cuales concurriesen causas de imposibilidad de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada.

En los supuestos de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, entre las que se encuentra la de haber transcurrido más de 15 años desde la notificación de dicha resolución, el titular de la edificación deberá solicitar la declaración de asimilada a fuera de ordenación, previo cumplimiento por equivalencia (art. 48 del R.D.U.A.), en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Deberán ingresar, antes de la Declaración de AFO, la indemnización por equivalencia, las sanciones urbanísticas, tasas y demás tributos que tuvieran que satisfacer.

*Capítulo Tercero. De las Edificaciones en Suelo de Especial Protección, Disconformes con la Ordenación Urbanística Vigente*

Artículo 10.- De las obras disconformes con la ordenación urbanística en suelo de especial protección.

Los titulares de edificaciones no conformes a la ordenación urbanística, en terrenos de especial protección, Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimiento, corrimientos, inundaciones u otros riesgos materiales, tecnológicos o de otra procedencia, deberán:

a) Si cuentan con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial vigente en el momento de su concesión, se consideran fuera de ordenación y deberán solicitar la licencia de utilización u ocupación, si no la tuvieran concedida.

El plazo para solicitar la licencia de ocupación o utilización es de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

b) Solicitar la declaración de asimilado a fuera de ordenación, en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, si la edificación fue construida con anterioridad al establecimiento de régimen de protección especial, y no procediera adoptar medidas de protección de la legalidad.

*Título II. Edificaciones en Asentamientos Urbanísticos*

*Capítulo Primero. Edificaciones Conformes a la Ordenación Urbanística Innovada*

Artículo 11. Edificaciones conformes a la ordenación urbanística sin expediente de protección de legalidad.

Los titulares de edificaciones que, una vez aprobada definitivamente la revisión del Plan General, resulten conformes a la ordenación, deberán solicitar licencia de legalización en el plazo máximo de doce meses desde su aprobación definitiva, y deberán satisfacer con la solicitud los costes de ejecución de la actuación urbanística que precise.

En el plazo de seis meses de concedida la licencia de legalización, deberán solicitar la licencia de ocupación o utilización.

Artículo 12. Edificaciones conformes a la ordenación urbanística con expediente de protección de legalidad.

Los titulares de edificaciones que, una vez aprobada definitivamente la revisión del Plan General, resulten conformes a la ordenación, deberán solicitar licencia de legalización en el plazo máximo de doce meses desde su aprobación definitiva, y deberán satisfacer con la solicitud los costes de ejecución de la actuación urbanística que precise y el pago de las sanciones por infracción urbanística que correspondan.

En el plazo de seis meses de concedida la licencia de legalización, deberán solicitar la licencia de ocupación o utilización.

Artículo 13. Edificaciones con disconformidades no sustanciales a la ordenación urbanística revisada.

Se deberá solicitar la legalización de la edificación en el plazo de doce meses desde la aprobación definitiva de la revisión del PGOU, y deberán satisfacer la indemnización sustitutoria a que se refiere el art. 48.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los costes de urbanización y las sanciones que por infracción urbanística procedieran, con carácter previo a la concesión de la licencia.

En el plazo de seis meses desde la concesión de la licencia, deberán solicitar la licencia de ocupación o utilización.

*Capítulo Segundo. Edificaciones en Asentamientos Urbanísticos Disconformes con la Ordenación Urbanística Innovada*

Artículo 14. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística sin expediente de protección de legalidad.

Los titulares de estas edificaciones, respecto de los cuales no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo del art. 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán solicitar declaración de asimilado a fuera de ordenación en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva de la revisión del PGOU, y deberán ingresar los gastos de urbanización que la ordenación urbanística precise.

Artículo 15. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística en las que concurren circunstancias de imposibilidad legal o material de ejecutar la reposición de la realidad física alterada.

En los supuestos de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, entre las que se encuentra la de haber transcurrido más de 15 años desde la notificación de dicha resolución, el titular de la edificación deberá solicitar la declaración de asimilada a fuera de ordenación, previo cumplimiento por equivalencia (art. 48 del R.D.U.A.), en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Deberán ingresar, antes de la declaración de AFO, los costes de urbanización que la

actuación precise, la indemnización por equivalencia, las sanciones que por infracción urbanística tuviera que satisfacer, las tasas y demás tributos que les fueren de aplicación.

*Título III. Normas de Habitabilidad y de las Dotaciones y Servicios de los Edificios*

Artículo 16. Objeto, contenido y alcance.

1. El presente Título tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

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

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

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

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

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

3. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las reglas establecidas en este Título tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de este Título se realizará sin perjuicio del cumplimiento 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.

5. 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 17. Sobre las condiciones de accesibilidad de las edificaciones.

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 18. Sobre el impacto generado por las edificaciones.

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

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
- e) Las viviendas deberán responder en su diseño y composición a las características del medio en que se encuentren emplazadas, pudiendo el Ayuntamiento obligar a la modificación de su aspecto exterior por resultar éste antiestético.

Artículo 19. Condiciones de seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar

riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 20. 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. Estará acabada al menos con enfoscado y pintura en los paramentos exteriores.

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 no se pueda disponer de agua a través de la red de abastecimiento municipal, se utilizará 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.

5. El suministro público de energía eléctrica puede ser sustituido por generación propia, eólica, solar, generador, etc., siempre que esté autorizado para ello.

Artículo 21. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir, además de las normas anteriores, las siguientes exigencias:

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

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

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no

sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios 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 las 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 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.

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, con tomas de tierra.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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

#### *Título IV. De la Legalización o Reconocimiento de las Edificaciones*

##### *Capítulo Primero. Edificaciones Legalizables*

Artículo 22. Edificaciones legalizables.

Son legalizables las edificaciones que:

- a) Cumplan con la normativa territorial y urbanística vigente.
- b) Las que aún con disconformidades no sustanciales a que se refiere el art. 48.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, resulten de imposible o muy difícil reposición.

No se considerará legalizada una edificación hasta que no dispongan de licencia de

ocupación o utilización.

Artículo 23. Inicio del procedimiento de legalización.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud de la persona titular, en modelo normalizado del Ayuntamiento.

Se acompañará Proyecto de Legalización, redactado por técnico competente, que acredite:

a) Identificación del inmueble en plano de situación, con indicación de los datos registrales, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, la referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial referenciada y con identificación de las coordenadas UTM.

b) Descripción de la edificación, con expresión de su compatibilidad o disconformidad con la ordenación urbanística, con aportación de los siguientes planos:

A) Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 o 1: 10.000 en el que se grafía la edificación a inscribir.

B) Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1:500).

C) Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

D) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

E) Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

c) Si la edificación tuviera pequeñas disconformidades con la ordenación urbanística, se deberá señalar y especificar la imposibilidad o muy difícil reposición de las obras que infringen la normativa urbanística.

d) Aptitud de la edificación para el uso que se destina por reunir los requisitos de habitabilidad y de las dotaciones y servicios básicos a que se refiere el Título III de esta ordenanza.

e) Obras a realizar en la edificación para su adecuación a las normas de habitabilidad y dotaciones y servicios básicos, y plazo de ejecución.

f) Acreditación de la fecha de terminación de la construcción.

Artículo 24. Instrucción del procedimiento de legalización.

Una vez que esté completa la documentación y abonadas las cantidades exigibles, se iniciará el procedimiento siguiente:

a) Se solicitarán los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Se emitirán informes técnicos que informarán a la vista de la documentación aportada y del proyecto presentado, entre otros:

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas establecidos en los instrumentos de planeamiento.

- Cumplimiento de la adecuación de los servicios básicos a las normas establecidas en el artículo 17.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad.

- Acreditación de la fecha de la terminación de la construcción.

- Necesidad y viabilidad de las obras que tuvieran que realizarse y plazo para su ejecución.

- Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida antes del establecimiento del régimen de protección especial.

c) Informe de los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, que contendrá entre otros extremos:

- Procedimiento para la concesión de la licencia de obras y la de ocupación y utilización.

- Régimen jurídico aplicable.

- Comprobación de que la edificación no se encuentra inmersa en procedimiento de protección de legalidad.

Artículo 25. Resolución del procedimiento de legalización.

La resolución se realizará por el órgano municipal que ostente la competencia.

El plazo para resolver será de doce meses desde su solicitud.

Transcurrido el plazo de seis meses sin resolución, se entenderá la petición estimada por silencio. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial y urbanística.

Si la resolución fuese desestimatoria, deberá ser motivada y congruente, y deberá comunicarse, si fuera posible alguna otra declaración jurídica de reconocimiento de su situación o, por el contrario, si ello no fuera posible, se le advertirá expresamente de que la edificación no puede ser utilizada.

Si la resolución fuese favorable, se le advertirá expresamente la obligación de solicitar en el plazo máximo de seis meses licencia de ocupación o utilización, al objeto de comprobar que el uso previsto es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística, así como la

adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

*Capítulo Segundo. Reconocimiento de las Edificaciones Anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo*

Artículo 26. Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud de la persona titular, en modelo normalizado del Ayuntamiento.

Se acompañará certificación emitida por técnico competente, que acredite:

a) Identificación del inmueble en plano de situación, con indicación de los datos registrales, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, la referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial referenciada, con identificación de las coordenadas UTM.

b) Descripción de la edificación, con expresión de su compatibilidad o disconformidad con la ordenación urbanística, con aportación de los siguientes planos:

A) Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 o 1: 10.000 en el que se grafía la edificación a inscribir.

B) Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1:500).

C) Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

D) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

E) Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

c) Si la edificación tuviera pequeñas disconformidades con la ordenación urbanística, se deberá señalar y especificar la imposibilidad o muy difícil reposición de las obras que infringen la normativa urbanística.

d) Aptitud de la edificación para el uso que se destina por reunir los requisitos de habitabilidad y de las dotaciones y servicios básicos a que se refiere el Título III de esta ordenanza.

e) Obras a realizar en la edificación para su adecuación a las normas de habitabilidad y dotaciones y servicios básicos, y plazo de ejecución.

f) Declaración jurada de que la edificación está construida antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Artículo 27. Instrucción del procedimiento de reconocimiento de vivienda construida antes de 1975.

Una vez que esté completa la documentación y abonadas las cantidades exigibles, se iniciará el procedimiento siguiente:

a) Se solicitarán los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Se emitirán informes técnicos que informarán a la vista de la documentación y de la certificación técnica aportada, entre otros:

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas establecidos en los instrumentos de planeamiento.

- Cumplimiento de la adecuación de los servicios básicos a las normas establecidas en el artículo 17.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad.

- Acreditación de la fecha de la terminación de la construcción.

- Necesidad y viabilidad de las obras que tuvieran que realizarse y plazo para su ejecución.

- Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida antes del establecimiento del régimen de protección especial.

- Que la edificación siga manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas.

- Que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

c) Informe de los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, que contendrá entre otros extremos:

- Procedimiento para la concesión de la licencia de obras y la de ocupación y utilización.

- Régimen jurídico aplicable.

- Comprobación de que la edificación no se encuentra inmersa en procedimiento de protección de legalidad.

Artículo 28. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la edificación.

Si de la documentación presentada resultara que la edificación se encuentra en situación legal de ruina urbanística, se iniciará de oficio el citado expediente.

Si la edificación está en condiciones de uso:

- Si se ajusta a la ordenación territorial, se resolverá como expediente de legalización.

- Si no se ajusta a la ordenación urbanística, se declarará en situación legal de fuera de

ordenación.

*Título V. De la Declaración de las Edificaciones en Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO)*

Artículo 29. Edificaciones en situación legal del régimen de AFO.

Podrán ser declaradas Asimiladas a Fuera de Ordenación:

- Las edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, por haber transcurrido el plazo establecido en el art. 185.1 de la LOUA.
- Las edificaciones que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

Artículo 30. Inicio del procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación.

El procedimiento se iniciará de oficio o a solicitud de la persona titular, en modelo normalizado del Ayuntamiento.

1) Si es iniciado a solicitud del interesado:

- Se acompañará certificación técnica que acredite:

a) Identificación del inmueble en plano de situación, con indicación de los datos registrales, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, la referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial referenciada, con identificación de las coordenadas UTM.

b) Descripción de la edificación, con expresión de su compatibilidad o disconformidad con la ordenación urbanística, con aportación de los siguientes planos:

A) Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 o 1: 10.000 en el que se grafía la edificación a inscribir.

B) Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1:500).

C) Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

D) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

E) Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

c) Si la edificación tuviera pequeñas disconformidades con la ordenación urbanística, se

deberá señalar y especificar la imposibilidad o muy difícil reposición de las obras que infringen la normativa urbanística.

d) Aptitud de la edificación para el uso que se destina por reunir los requisitos de habitabilidad y de las dotaciones y servicios básicos a que se refiere el Título III de esta ordenanza.

e) Obras a realizar en la edificación para su adecuación a las normas de habitabilidad y dotaciones y servicios básicos, y plazo de ejecución.

f) Acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

- Se adjuntarán los documentos acreditativos de la fecha de terminación de la edificación.

2) Si se iniciara de oficio por el Ayuntamiento:

- Se levantará acta de inspección, en la que figure:

a) Descripción de la obra.

b) Situación.

c) Características de la construcción.

d) Fecha aproximada de la terminación de la edificación.

- Se dará audiencia previa a los propietarios por plazo de quince días para que procedan a iniciar la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

- Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin que se iniciara el expediente a petición del particular, el Ayuntamiento iniciará expediente de ejecución subsidiaria para tal declaración, en el que se fijarán las cuantías que deberán abonar por los gastos que ocasione al Ayuntamiento, con independencia del abono de la sanción por incumplimiento.

Artículo 31. Instrucción del procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Una vez que esté completa la documentación y abonadas las cantidades exigibles, se iniciará el procedimiento siguiente:

a) Se solicitarán los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Se emitirán informes técnicos que informarán a la vista de la documentación y de la certificación técnica aportada, entre otros:

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento.

- Cumplimiento de la adecuación de los servicios básicos a las normas establecidas en el artículo 17.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad.

- Acreditación de la fecha de la terminación de la construcción.
  - Necesidad y viabilidad de las obras que tuvieran que realizarse y plazo para su ejecución.
  - Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida antes del establecimiento del régimen de protección especial.
- c) Informe de los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, que contendrá entre otros extremos:
- Que la edificación no se encuentre incurso en procedimiento de protección de legalidad.
  - Que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada.
  - Régimen jurídico aplicable.

Artículo 32. Resolución del procedimiento de declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Si de los informes emitidos se dedujera la posibilidad de declaración de una edificación en Asimilado a Fuera de Ordenación, y no se tuviera que realizar obras imprescindibles y necesarias, procederá la resolución del procedimiento.

Si a la vista de la documentación técnica y jurídica fuera posible la declaración a una edificación en AFO, si bien sería necesaria la realización de obras e instalaciones indispensables para:

- La habitabilidad de las viviendas.
- No perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.
- Contratación de los servicios básicos.

El Ayuntamiento requerirá al particular para que, en un plazo máximo de cuatro meses, solicite licencia para la ejecución de las obras, con los requisitos necesarios según se trate de obra menor u obra mayor, establecidos legalmente.

Finalizadas las obras, se presentará certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente, de la realización de las obras exigidas.

Artículo 33. Inspección técnica de los edificios para los que se solicite la declaración de AFO.

Cuando la edificación se encuentre técnicamente en condiciones de ser declarada asimilada a fuera de ordenación, a instancia del particular o de oficio el Ayuntamiento, al objeto de comprobar que las obras existentes y las de adecuación a que se refiere el artículo anterior son conformes con los informes técnicos presentados, y aptas para ser declaradas en AFO, procederá a la inspección técnica de la edificación, que será obligatoria y conllevará el pago de las tasas correspondientes.

Artículo 34. Resolución del expediente de AFO.

1) Realizada la inspección técnica de la edificación a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento adoptará resolución, si procediera, de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, que deberá contener los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación.
- b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso que se destina.
- c) Reconocimiento de que legalmente es posible la declaración de AFO.

2) El plazo máximo para la notificación de la resolución será de seis meses desde que se haya solicitado la inspección técnica de la edificación.

3) Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

4) Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

#### *Título VI. Del Cumplimiento por Equivalencia*

Artículo 35. Cumplimiento por equivalencia.

Procederá la declaración de cumplimiento por equivalencia a las edificaciones que, teniendo acordada la reposición de la realidad física alterada, concurren causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la citada resolución.

Artículo 36. Inicio del procedimiento de cumplimiento por equivalencia.

- Se presentará solicitud normalizada en la que se especifique descripción detallada de las causas por las que proceda la declaración de cumplimiento por equivalencia.
- Se abonarán las tasas correspondientes.

Artículo 37. Instrucción del procedimiento de cumplimiento por equivalencia.

Recibida la solicitud se emitirán informes técnico y jurídico, que valorarán la imposibilidad material o legal de la declaración de cumplimiento por equivalencia y fijarán la indemnización por equivalencia a que se refiere el art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

Artículo 38. Resolución del expediente de cumplimiento por equivalencia.

El Ayuntamiento dictará resolución en la que determine:

- Que no procede la declaración, en cuyo caso ordenará continuar con el expediente de protección de legalidad, y advertirá de la imposibilidad de utilización de la edificación.

- Que procede la declaración de cumplimiento por equivalencia, fijándole plazo para que proceda al pago de la indemnización del art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y para la solicitud de AFO.

*Título VII. De las Infracciones y Sanciones*

Artículo 39. De las infracciones.

Se consideran infracciones el incumplimiento, por parte de los particulares, de las obligaciones establecidas en esta ordenanza y de la normativa general que sea aplicable a los expedientes administrativos, a que se refiere la misma.

Artículo 40. Clasificación de las infracciones.

Las infracciones se clasificarán en muy graves, graves o leves.

1. Serán muy graves las infracciones que supongan:

a) La falsedad en proyecto o documento, que pudiera dar lugar a declaración o calificación jurídica distinta de la que correspondiera a una edificación en suelo no urbanizable regulada en esta ordenanza.

b) La ejecución de obras en la edificación en suelo no urbanizable sin contar con la preceptiva licencia, aún cuando estas fueran para adecuarla a las condiciones de habitabilidad.

c) Desobedecer la orden de no ocupación de la edificación.

2. Son infracciones graves:

a) El no solicitar para las edificaciones construidas en suelo no urbanizable la legalización o declaración de fuera de ordenación, o asimilado a fuera de ordenación, o solicitud de licencia de ocupación o utilización, exigidas en la presente ordenanza.

b) Obstaculizar la labor de inspección técnica de la edificación, regulada en el art. 29 de la presente ordenanza.

3. Son infracciones leves:

Todas las demás infracciones de la presente ordenanza no tipificadas como graves o muy graves.

Artículo 41. Sanciones.

Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multas de 150 € a 300 €.

b) Infracciones graves: multas de 600 € a 1.000 €.

c) Infracciones muy graves: multas de 1.000 € a 3.000 €.

Artículo 42. Multas coercitivas.

Se impondrán multas coercitivas por importe de 100 € mensuales, con un máximo de 12 multas, por incumplimiento del deber de solicitar:

- Licencia de legalización.
- Declaración, cuando proceda, de Fuera de Ordenación.
- Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación.
- Licencia de ocupación o utilización.

Disposición Final:

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y tendrá vigencia indefinida hasta que se acuerde expresamente su derogación.

Sabiote, a 04 de Abril de 2018.- El Alcalde-Presidente, LUIS MIGUEL LÓPEZ BARRERO.