

CANTILLANA

Doña Ana María García Ortega, Secretaria General del Ayuntamiento de esta villa.

Certifico: Que en fecha 30 de junio de 2021, se ha emitido informe por el Encargado del Registro General de Entradas y Salidas de Documentos del Ayuntamiento de Cantillana, don Juan Antonio Núñez Lucena, cuyo tenor literal es el siguiente:

«Informa:

En relación al anuncio publicado en el e-tablón, Ref. 815 sobre la aprobación inicial por el Pleno en sesión de fecha 28 de enero de la ordenanza municipal para la regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Cantillana (Sevilla).

Una vez consultado el registro general de entradas y salidas de este Ayuntamiento, durante el período de reclamaciones y sugerencias, comprendido entre el 4 de febrero y el 17 de marzo de 2021, se comprueba que no se ha recibido ninguna reclamación ni sugerencia al respecto.»

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el V.ºB.º de la Sra. Alcaldesa doña Ángeles García Macías.

En Cantillana a 30 de junio de 2021.—La Alcaldesa, Ángeles García Macías. La Secretaria General, Ana María García Ortega.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2021, acordó la aprobación inicial de la ordenanza municipal para la regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Cantillana (Sevilla).

Dicho acuerdo se publicó en el «Boletín Oficial» de la provincia núm. 27, de 3 de febrero y no habiéndose presentado reclamaciones se eleva a definitivo el acuerdo adoptado conforme al artículo 49 de la vigente Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de la publicación de la ordenanza en el «Boletín Oficial» de la provincia, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley de 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El texto íntegro de la ordenanza citada es el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULARIZACIÓN DELAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE CANTILLANA (SEVILLA).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Cantillana, ha puesto a disposición de sus vecinos la posibilidad de regularizar las numerosas edificaciones existentes en el municipio, con campañas informativas y facilitando el procedimiento mediante ordenanzas municipales y al amparo de la regulación del artículo 53 del Reglamento de Disciplina de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo. Este compromiso de regularizar la realidad urbanística del municipio, continúa y la realidad urbanística es de tipología variada de edificaciones, en cualquier clase de suelo, y destinada a diversidad de usos, construidas al margen de la legalidad urbanística, que arrastran problemas de diversa índole urbanística y ambiental.

La regularización urbanística parte del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística le siguieron el Decreto 2/2012, de 10 de enero y la Ley 2/2012, de 30 de enero; la Orden de 1 de marzo de 2013; la Ley 6/2016, de 1 de agosto y la Ley 2/2018, de 26 de abril que han sido insuficientes y no del todo eficaces a la hora de dar solución a la diversidad de situaciones pendientes de resolver y que conforman la realidad urbanística del municipio en el que subyacen problemas de salubridad, sociales, contributivos y sanitarios.

En los últimos 5 años se han iniciado numeroso expedientes que se han ido resolviendo y otros se encuentran en tramitación, de complejidad variada y en algunos casos sobre los que recae la sustanciación de otros procedimientos. Pero es una tarea que viene siendo enormemente compleja debido a la insuficiencia de medios, falta de motivación de los propietarios y la complejidad derivada de la casuística, por lo que la realidad urbanística del municipio es de más de 2500 edificaciones susceptibles de ser regularizadas.

Ante esta realidad y el riesgo a que el paso del tiempo lleve a las edificaciones a una definitiva degradación, cabe recordar que pese a que no se pueden demoler legalmente, tampoco se les pueden prestar servicios básicos con el riesgo de los propios usuarios de las edificaciones y del medio dónde se ubican, por no poder controlar el uso de los recursos medioambientales.

La falta de estos servicios básicos en edificaciones irregulares existentes, conlleva las insuficiencias en el cumplimiento de los estándares mínimos de habitabilidad o de cualquier otro uso al que se destine la edificación, con abastecimientos igualmente irregulares, de agua con pozos sin permisos de concesión o destinado a riego, de suministro eléctrico con redes irregulares que transitan por caminos públicos sin autorización oportuna, o saneamiento a través de pozos ciego con la consecuencia directa de un daño de gran calado sobre los acuíferos y el medio ambiente en general.

Con el objetivo de proteger el medio ambiente y dar solución a las necesidades básicas de las personas que hacen uso de estas edificaciones, al amparo de la nueva vía normativa dispuesta en el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se formula esta nueva Ordenanza Municipal con la finalidad de simplificar el procedimiento de los trámites administrativos necesarios para la obtención tanto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, como de las certificaciones de equivalencia al régimen jurídico de las edificaciones con licencias.

El municipio cuenta con tres asentamientos urbanísticos, cuya solución ha resultado incierta hasta la fecha pero que según las novedades introducidas por el Título II del DL 3/2019 Permite la posibilidad de formular Planes especiales para la adecuación ambiental y territorial de estas agrupaciones de edificaciones irregulares esté o no prevista su transformación mediante la Urbanización. el plan especial adoptará las soluciones más convenientes para estos ámbitos delimitados y ajustado a la problemática real de cada uno de ellos siendo los titulares de las edificaciones los que asuman las cargas que se establezcan en el plan especial de iniciativa y competencia municipal. La aprobación del plan especial no modifica la clasificación del suelo pero permite en estas edificaciones el acceso a los servicios básicos así como la ejecución de obras de conservación y de reforma y si así se establece la posibilidad de ejecutar pequeños elementos auxiliares que no afecten negativamente al paisaje y al entorno.

Del mismo modo se establecen las Condiciones Mínimas de seguridad y salubridad, derogando las contenidas en la anterior Ordenanza y queda fijado los criterios para la valoración del importe de Cumplimiento por Equivalencia, en base a lo regulado en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Naturaleza y objeto de la Ordenanza.*

La presente Ordenanza municipal se establece en función a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas con fecha de 30 de octubre de 1986 y publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia núm. 10, de 14 de enero de 1987, así como diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo. Posteriormente, en Urbanística de Andalucía, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

El objeto de la presente ordenanza es:

Establecer el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal que se asimilarán al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas, de aquellas edificaciones terminadas antes:

De la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, para las ubicadas en suelo no urbanizable.

Del 16 de agosto de 1986 (ley 8/1990 de 25 de Julio), para las ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

Regular los procedimientos administrativos del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, ubicadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni del restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA, facilitando el acceso a servicios básico y realizar determinadas obras.

Desarrollar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ordenanza es de aplicación a todas las edificaciones irregulares en el término municipal de Cantillana (ya se encuentren aisladas o agrupadas), situadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), que se encuentren terminadas, y para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

Por tanto, esta ordenanza no es de aplicación a las edificaciones irregulares para las que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, lo que incluye (artículo 185.2 de la LOUA):

- Las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Los bienes y espacios catalogados.
- Las situadas en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, corrimientos, incendios forestales, etc.), mientras persistan dichos riesgos.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones, bajo el término genérico de edificación se incluye 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.

Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

TÍTULO I. DE LAS EDIFICACIONES QUE SE ASIMILARÁN EN SU RÉGIMEN A LAS EDIFICACIONES CON LICENCIA URBANÍSTICA.

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

Según lo dispuesto en el artículo 2 del DL 3/2019, las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (25 de mayo de 1975), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará a las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de agosto de 1986).

Artículo 4. *Reconocimiento de la situación jurídica.*

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 3 podrán recabar del Ayuntamiento de Cantillana la certificación administrativa acreditativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

Artículo 5. *Procedimiento para la expedición de la certificación.*

El procedimiento para otorgar la certificación a la que se refiere el artículo anterior deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Artículo 6. *Inicio del procedimiento. Solicitud.*

Se iniciará por el interesado mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de Cantillana.

Artículo 7. *Documentación administrativa.*

Junto a la solicitud deberán presentarse la siguiente documentación:

Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica.

Identificación de la edificación mediante aporte de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

Documentos justificativos del abono de la tasa correspondiente.

Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada (no más de un mes de antigüedad) del Registro de la propiedad que contenga el dominio y descripción de la finca afectada. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

Artículo 8. *Documentación técnica.*

En la misma solicitud y junto con la documentación administrativa descrita en el artículo 7, se deberá aportar, certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente en el que se haga constar:

Memoria descriptiva de las edificaciones existentes con especificación de los usos a que se destina, superficies, características constructivas y estructurales e instalaciones con que cuenta.

Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales –interiores y exteriores– de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma. Fotografías de todas las fachadas de todas las construcciones.

Compatibilidad urbanística de la edificación con el planeamiento vigente, con el fin de poder determinar el régimen urbanístico que le es de aplicación en función de su conformidad (situación legal) o disconformidad (situación de fuera de ordenación) con dicho planeamiento al momento de la Certificación, con la clara identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple.

Certificado técnico suscrito por técnico competente que plasme los siguientes aspectos:

Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

Que cada edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019.

Plano catastral de situación.

Plano de emplazamiento de la parcela sobre planeamiento general de ordenación.

Plano de la parcela donde se reflejen todas las construcciones existentes acotadas a linderos. Si las coordenadas geográficas aportadas por la información catastral no son coincidentes con la realidad catastral, se deberá aportar georreferencia de los extremos de cada construcción.

Planos de plantas, alzados y secciones de todas las construcciones con descripción de los usos de cada estancia y cuadro de superficies. Escala mínima 1:100.

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

Artículo 9. *Emisión de la Certificación administrativa.*

A la vista de la documentación aportada al Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, en su caso, Certificación Administrativa acreditativa del régimen jurídico que corresponde a la edificación en cuestión, recogiendo de forma explícita que la misma es legal y, por tanto, puede acceder al registro de la propiedad y, a los servicios básicos que sean procedentes.

Artículo 10. *Obras autorizables en las edificaciones que dispongan de certificación administrativa.*

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 3 que cuenten con certificado administrativo acreditativo de su régimen urbanístico expedido por el Ayuntamiento de Cantillana podrán solicitar la ejecución de las siguientes obras:

Edificaciones conformes con la ordenación. Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en las NNSS, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción.

Edificaciones disconformes con la ordenación. Además de las limitaciones impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción, se estará a lo determinado por el artículo 69 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Cantillana, aplicadas de manera supletoria, que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará a los procedimientos vigentes en el municipio.

Artículo 11. *Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones que dispongan de certificación administrativa.*

El artículo 2 del DL 3/2019 establece que las edificaciones terminadas a la entrada en vigor de las respectivas leyes del suelo, se asimilarán a edificaciones con licencia, es decir, edificaciones legales a todos los efectos, alcanzando tanto a las condiciones de edificación como al uso al que se destina.

Sin perjuicio del régimen aplicable en función de su conformidad o disconformidad con el planeamiento actualmente vigente, tal y como deberá recogerse de forma explícita en la propia certificación administrativa recogida en la presente ordenanza, dichas edificaciones pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes.

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 también podrá concederse licencia de ocupación o utilización, que se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias de Cantillana.

TÍTULO II. DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 12. *Régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO).*

Según lo dispuesto en el artículo 3 del DL 3/2019 se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a lo dispuesto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Están sometidas igualmente al régimen de asimilado a fuera de ordenación:

Aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Aquellas edificaciones ejecutadas con licencia urbanística u orden de ejecución, declaradas nulas una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecidos en el artículo 185.1 a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

Para aquellas edificaciones ejecutadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación salvo que previamente los propietarios de tales edificaciones hubieren adoptado las medidas establecidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, las cuales se llevarán a efecto mediante órdenes de ejecución.

En aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de aquellas, hasta que los propietarios de las mismas den cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido hayan sido dictadas por el ayuntamiento.

Para los dos casos anteriores el propietario deberá presentar en el Ayuntamiento certificado expedido por técnico competente que acredite el cumplimiento de la orden de ejecución.

No procederá dicho reconocimiento para aquellas edificaciones irregulares sobre las que se haya expediente administrativo de protección de la legalidad en curso.

En ningún caso procederá el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación cuando sobre la edificación exista resolución administrativa firme de demolición; o sentencia firme; o para los casos en cuya licencia haya sido anulada por sentencia o cuya edificación esté incurso en procedimiento.

Ante las solicitudes de declaración de asimilado a fuera de ordenación sobre edificaciones que constando la sustanciación de procedimiento penal que afecte a su reconocimiento, el ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del Juzgado correspondiente de la existencia del expediente de Solicitud de Reconocimiento de Asimilado a fuera de ordenación, previo a la resolución de reconocimiento. Recibida respuesta en tiempo prudente por el juzgado se actuará conforme a su voluntad razonada. En caso de recibir negativa del Juzgado a la tramitación del AFO, supondrá el archivo del expediente tramitado.

Artículo 13. *Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

El procedimiento para otorgar la resolución administrativa que declare la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y a las reglas establecidas en la presente ordenanza, y podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

Artículo 14. *Solicitud a instancia de parte.*

Las personas titulares de edificaciones, solicitarán mediante instancia normalizada ante el Ayuntamiento la preceptiva resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Junto a la solicitud, deberá presentarse los siguientes documentos:

Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica.

Identificación de la edificación mediante aporte de la información catastral descriptiva y gráfica de la finca, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

Documentos justificativos del abono de la tasa correspondiente.

Documentos que acrediten la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensivas del dominio y descripción de la finca afectada cuya expedición no supere un mes de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma, o cualquier otro medio admitido en derecho.

Documentación Técnica (descriptiva y gráfica) suscrita por técnico competente en el que se haga constar:

Descripción de las edificaciones con especificación de los usos a que se destina, superficie, descripción estructural, características constructivas y estructurales e instalaciones con que cuenta.

Certificado Técnico firmado acreditativo de que las construcciones:

Disponen de los servicios básicos necesarios que garanticen el mantenimiento del uso de forma sostenible y autónomo (luz, sistema de abastecimiento de aguas autosuficiente o mediante conexión a redes existente apto para el consumo humano, saneamiento, etc.).

Reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de esta ordenanza.

Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

Identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

En su caso, descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar:

Condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

Ornato público o impacto negativo de la edificación en el paisaje.

Minimizar o eliminar los riesgos identificados conforme a las indicaciones de los órganos afectados.

Servicios Básicos sostenibles.

Presupuesto de ejecución material de la edificación calculado en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla o, en su caso, por el antiguo Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental (COAAO), referidos al año de finalización de la edificación objeto del reconocimiento. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se valorarán con respecto a los últimos precios mínimos aprobados y editados para el año 1.990 por el COAAO.

Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales –interiores y exteriores– de la edificación y de las que se puedan desprender el estado constructivo de la misma y fotografías de todas las fachadas de todas las construcciones.

Planimetría:

Plano catastral de situación.

Plano de emplazamiento de la parcela sobre planeamiento general de ordenación.

Para parcelas incluidas en suelo Urbano o Urbanizable, se usarán los Planos contenidos en las normas subsidiarias, adaptación parcial a la LOUA. Y en los casos en que dichas parcelas estén incluidas en el Conjunto Histórico, se usarán también los planos Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Cantillana.

Para las parcelas incluidas en el suelo No Urbanizable, se usarán los planos O.E.1

Plano de la parcela, con indicación de su superficie y grafía de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos. Si las coordenadas geográficas aportadas por la información catastral no son coincidentes con la realidad catastral, se deberá aportar georreferencia de los extremos de cada construcción.

Planos de plantas, alzados y secciones de todas las construcciones con descripción de los usos de cada estancia y cuadro de superficies. Escala mínima 1:100.

Para los casos de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

Artículo 15. Supuesto excepcional de dos o más edificaciones irregulares realizadas en una misma parcela registral, o en su defecto, catastral.

Aquellas edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, el reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación comprenderá tanto a la edificación, como a la parcela sobre la que se ubica cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes (artículo 183.3. a) de la LOUA).

La declaración de asimilado a fuera de ordenación en estos supuestos, surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la LOUA, debiendo constar reflejados estos extremos en la resolución de reconocimiento de tal situación.

Es por ello necesario que el titular de la edificación deba presentar en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita que representa que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para aquellas edificaciones irregulares situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en la presente Ordenanza, debiendo el interesado presentar en relación a la parcela:

Plano sobre cartografía oficial georreferenciada de la totalidad de la finca registral y catastral donde se ubica la edificación, con determinación de linderos de la parcela adscrita a la edificación AFO.

Plano sobre cartografía oficial georreferenciada de localización de la edificación dentro de la parcela adscrita a dicho AFO con indicación de todas las edificaciones existentes, con indicación asimismo de su superficie y grafía, acotadas a los linderos de la parcela.

Artículo 16. Procedimiento de oficio.

En el artículo 6.1 del DL 3/2019, se dispone que el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a declarar la situación de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello, incluidas las ya inscritas en el Registro de la Propiedad.

Procederá la tramitación de oficio de estos expedientes en los siguientes supuestos:

- a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse que caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.
- b) Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilado a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular. En este caso, el Ayuntamiento de Cantillana requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de un año inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma. Transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.
- c) Cuando con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, autorizada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará y finalizará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos.

En cualquiera de los dos casos establecidos en el punto anterior, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que con motivo de esta actividad administrativa excepcional sean fijadas en la ordenanza fiscal correspondiente.

El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses, comenzando a contar el mismo desde la fecha de incoación del expediente. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras que se le requieran tanto para posibilitar la posterior contratación de los servicios básicos, como las que por la Administración se consideren indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, ornato y evitar el impacto negativo de la edificación sobre el patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural natural o paisajísticos del entorno. Transcurrido dicho plazo sin que se dicte la resolución se producirá la caducidad del expediente.

Artículo 17. Tramitación del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Aportada la documentación relacionada en los artículos 14 y 15 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos. Se comprobará que la edificación irregular no se encuentra en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial y que no existe expediente disciplinario abierto por una administración sectorial.

En lo relativo a la posible existencia de riesgo de inundaciones se atenderán a las zonas establecidas por la administración hidráulica en los mapas contenidos en los planes de gestión de riesgos de inundación de la cuenca correspondiente y, en su caso, en las zonas cautelares por riesgo de inundación contenidas en el planeamiento territorial y urbanismo.

Cuando existan riesgos sólo se podrá reconocer AFO, previo informe o autorización del órgano sectorial competente, si se minimizan o evitan los riesgos con anterioridad al reconocimiento y siempre que, en dichos suelos, no concurran otras circunstancias que conlleven que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, como puede ser la clasificación del suelo como suelo no urbanizable especialmente protegido.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la misma para acreditar que la edificación objeto del expediente cumple los requisitos establecidos en el DL 3/19, para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Mediante visita los técnicos municipales deberán comprobar que la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad, se corresponde a la edificación para la cual se solicita el reconocimiento de AFO.

Durante la tramitación del procedimiento y previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso, mediante orden de ejecución:

Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto o documento técnico, como para la ejecución de las obras.

Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 1 anterior.

Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado 4 mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente

Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación a la ejecución de las citadas obras.

En todo caso las obras ordenadas deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento AFO.

La emisión de los ordenes de ejecución referidas en el apartado anterior, suspenderán el plazo para dictar la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación, que se reanuda a partir de la fecha del certificado acreditativo de la finalización de las obras y/o medidas minimizadoras contenidas en las mismas.

Artículo 18. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

Las necesarias condiciones de seguridad estructural 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.

Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

Por lo que respecta a la normativa sectorial sobre vertidos, el apartado 8 del artículo 85 de la Ley GICA, dispone que reglamentariamente deberán establecerse las condiciones, normas técnicas y prescripciones para los distintos tipos de vertidos. En el caso de los vertidos a aguas continentales, el procedimiento de autorización se encuentra regulado en el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía aprobado por Decreto 109/2015, de 17 de marzo. Concretamente, el artículo 9 del citado Reglamento regula las condiciones de los vertidos en el supuesto de edificaciones aisladas en función de las distancias entre edificaciones.

Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.

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

Artículo 19. *Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.*

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

La identificación de la edificación.

El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo siguiente.

Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente. Para suelos urbanos no consolidado y urbanizable, se indicará que la Declaración no exime del cumplimiento de los deberes y cargas que sean exigibles en el desarrollo urbanístico del ámbito, ni da derecho a indemnización por la mera ejecución de los planes

Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del DL 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 20. *Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.*

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

El reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de una edificación y por consiguiente el que la misma reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para su utilización, no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo. Ahora bien, si tras seguir el procedimiento legalmente establecido para cada caso y siempre que no sean necesarias más obras que las autorizables en la edificación declarada será posible obtener licencia de actividad o cambio de actividad.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

En las edificaciones irregulares integradas en agrupación de edificaciones que tengan aprobados un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial en los términos previstos en el Título II del DL 3/2019, podrán autorizarse además las obras de reforma y elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación, que deberá estar reguladas en el propio Plan Especial.

Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

El otorgamiento de dichas autorizaciones, cuando las obras o instalaciones no respondan a una Orden de Ejecución en el curso del procedimiento de reconocimiento como Asimilado a Fuera de Ordenación, se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Se deberá identificar en la solicitud la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 21. *Cumplimiento por equivalencia.*

En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, sobre las que se hubiere dictado resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los términos previstos en el artículo 51 del RDU. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud.

A los efectos de fijar esta indemnización por equivalencia, el informe técnico repercutirá a la superficie construida, sea cual sea el uso al que se destina la edificación, el valor de repercusión del suelo.

Del mismo modo, en el supuesto de edificaciones irregulares agrupadas incluidas en el ámbito de un Plan Especial respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, una vez concluidos los procedimientos incoados, y sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, pudiendo consistir dicho cumplimiento en la participación de la persona propietaria en las cargas derivadas del Plan Especial, en la forma y plazos que en el mismo se establezcan.

Artículo 22. Registro municipal edificaciones irregulares.

El Ayuntamiento de Cantillana dispone de un registro administrativo interno en el que se relacionan todas aquellas edificaciones irregulares para las que se haya reconocido la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 23. Acceso al Registro de la Propiedad.

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad. Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria. A tal fin y con la finalidad de proteger los derechos de terceros de buena fe, una vez identificada cualquier edificación irregular de las arriba señaladas, por el órgano competente del Ayuntamiento se dictará resolución que tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de dichas edificaciones.

Las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, que no hubieren obtenido expresamente la resolución administrativa que las declare en tal situación, no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se produzca dicho reconocimiento.

Cuando la inscripción se hubiera practicado sin certificación municipal en relación a la situación urbanística de la edificación, el ayuntamiento dictará la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la propiedad, la concreta situación urbanística de la obra nueva declarada.

Disposición derogatoria.

Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en las presentes ordenanzas en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas, quedando expresamente derogada la siguiente:

Ordenanza Reguladora del procedimiento administrativo de declaración del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación, de asimilado a fuera de ordenación y otras figuras afines de Cantillana, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal y publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla núm. 74, de 30 de marzo de 2019.

Disposiciones finales.

Primera: Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación, del Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre, y 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.

Segunda: Se faculta, expresamente, a la Alcaldesa-Presidenta, una vez oída a los servicios correspondientes, para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y en lo que sea preciso, para suplir los vacíos normativos que pudieran existir en esta Ordenanza, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

Tercera: La presente ordenanza, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de texto en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa.

36W-5958

GELVES

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de este Ayuntamiento sobre la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa de aperturas de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas y la actuación municipal de control posterior al inicio de aperturas de establecimientos sometidas a comunicación previa y declaración responsable, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

«ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA DE APERTURAS DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y LA ACTUACIÓN MUNICIPAL DE CONTROL POSTERIOR AL INICIO DE APERTURAS DE ESTABLECIMIENTOS SOMETIDAS A COMUNICACIÓN PREVIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 1. Fundamentos y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 144 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento acuerda establecer la tasa por la «Actuación municipal de control previo o posterior al inicio de apertura de establecimientos», que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en los artículos 20 a 27 y 57 del citado Real Decreto Legislativo 2/2004.

Artículo 2. *Hecho imponible.*

1. Estarán sujetos a la Tasa la actividad administrativa municipal, tanto técnica como administrativa, de apertura de establecimiento y de control y comprobación posterior al inicio de la actividad comunicada previamente por el sujeto pasivo y de los requisitos declarados, a efectos de verificar si la actividad realizada o que se pretenda realizar se ajusta a las determinaciones de la normativa urbanística, el planeamiento urbanístico y las Ordenanzas municipales aplicables a edificios, locales, instalaciones y espacios libres destinados al ejercicio de actividades para cuyo desarrollo sea obligatoria dicha tramitación, para aquellas otras que lo requieran voluntariamente, así como para ampliaciones, cambios de uso, e incorporaciones de otras actividades, siempre y cuando la nueva actividad no esté englobada dentro del mismo código de la CNAE y no diera lugar a la variación en la clasificación de la actividad. Todo ello de acuerdo con las facultades de intervención administrativa conferidas en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y el artículo único apartado cuarto del Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre.

2. Dicha actividad municipal puede originarse como consecuencia de la Declaración Responsable del sujeto pasivo, sometidas a control posterior, o de la solicitud de Licencia, según el supuesto de intervención al que la apertura esté sometida. Asimismo, se originará la actividad municipal de comprobación y verificación, como consecuencia de la actuación inspectora en los casos en que se constaten la existencia de actividades que no se encuentren plenamente amparadas por la oportuna Comunicación Previa y Declaración Responsable o, en su caso, Licencia, al objeto de su regularización.

3. Se entenderá por edificios, locales, instalaciones y espacios libres destinados al ejercicio de actividades, toda edificación habitable, esté o no abierta al público, que no se destine exclusivamente a vivienda, y que se dedique o pueda dedicarse al ejercicio de alguna actividad empresarial, fabril, artesana, construcción, comercial y de servicios que esté sujeta al Impuesto de Actividades Económicas, o bien que aún sin desarrollarse aquellas actividades sirvan de auxilio o complemento para las mismas, o tengan relación con ellas en forma que les proporcionen beneficios o aprovechamiento, como por ejemplo, sedes sociales, agencias, garajes, delegaciones o sucursales de entidades jurídicas, escritorios, oficinas, despachos o estudios.

4. Estarán sujetos a esta Tasa todos los supuestos establecidos en la Ordenanza reguladora de la intervención municipal en el inicio de actividades económicas, en los que resulte obligatoria la solicitud y obtención de licencia, o en su caso la realización de la actividad de verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación sectorial cuando se trate de actividades no sujetas a autorización o control previo y, entre otros, los siguientes:

- a) La primera instalación de un establecimiento o actividad industrial, comercial, profesional o de servicio.
- b) Ampliación de superficie de establecimientos con licencia de apertura o declaración responsable.
- c) Ampliación de actividad en establecimientos con licencia de apertura o declaración responsable.
- d) Ampliación de actividad con ampliación de superficie en establecimientos con licencia de apertura o declaración responsable.
- e) Reforma de establecimientos con licencia de apertura, sin cambio de uso, o declaración responsable.
- f) La reapertura de establecimiento o local, por reiniciar la misma el titular que obtuvo licencia en su día, si la licencia no hubiere caducado.
- g) Estarán también, sujetos a la tasa, la apertura de pequeños establecimientos, las licencias temporales de apertura para locales o actividades que se habiliten con ocasión de fiestas del Municipio, los que se habiliten para la celebración de fiestas especiales, los destinados a ferias de muestras, rastrillos, puestos o análogos.
- h) La modificación sustancial de actividad.
- i) Las solicitudes de consulta sobre viabilidad del establecimiento, actividades e instalaciones, reguladas en la Ordenanza Municipal de Actividades.

Artículo 3. *Sujeto pasivo.*

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria y artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y responsables de la actividad que se pretende desarrollar o ya se esté desarrollando en cualquier establecimiento industrial, mercantil o de servicios en general, que inicien expediente de solicitud de licencia o similar para la misma, o en su caso, por quienes presenten declaración Responsable o comunicación previa.

Artículo 4. *Responsables.*

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 41 y 42 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 43 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5. *Base imponible y cuota tributaria.*

Constituye la base imponible de la tasa la cantidad fija establecida para cada una de las tarifas que se indican en los cuadros expuestos en este artículo. La cuota tributaria por la tasa de licencia de apertura será igual al cien por cien de la base imponible establecida en los cuadros siguientes multiplicados, en su caso, por el coeficiente multiplicador, con una cuota mínima de 98,69 euros. La cuota tributaria se exigirá por unidad local.

Tarifa primera: Actividades a tramitar mediante licencias de apertura.

<i>Base imponible</i>	<i>Importe</i>
<i>Metros cuadrados de superficie útil de local</i>	
Hasta 50 metros cuadrados	180,00 €
Más de 50 hasta 100 metros cuadrados	270,00 €
Más de 100 hasta 300 metros cuadrados	405,00 €
Más de 300 hasta 500 metros cuadrados	607,00 €
Más de 500 hasta 700 metros cuadrados	910,00 €
Más de 700 hasta 1.000 metros cuadrados	1.365,00 €
Más de 1.000 hasta 1.500 metros cuadrados	2.047,00 €

<i>Metros cuadrados de superficie útil de local</i>	<i>Importe</i>
Más de 1.500 Hasta 3.000 metros cuadrados	3.070,00 €
Más de 3.000 hasta 6.000 metros cuadrados	4.605,00 €
Más de 6.000 hasta 10.000 metros cuadrados	6.907,00 €
Más de 10.000 hasta 15.000 metros cuadrados	10.000,00 €
Más de 15.000 hasta 20.000 metros cuadrados	12.000,00 €
Más de 20.000	15.000,00 €
<i>Coefficiente multiplicador</i>	
Actividades de nueva implantación en los que la evaluación de los efectos ambientales es de competencia autonómica	1,3
Actividades de nueva implantación sujetas a calificación ambiental	1,2
Actividades de nueva implantación no calificadas	1,0

Tarifa segunda: Actividades a tramitar mediante declaración responsable.

<i>Base imponible</i>	
<i>Metros cuadrados de superficie útil de local</i>	<i>Importe</i>
Hasta 50 metros cuadrados	120,00 €
Más de 50 hasta 100 metros cuadrados	180,00 €
Más de 100 hasta 300 metros cuadrados	270,00 €
Más de 300 hasta 500 metros cuadrados	405,00 €
Más de 500 hasta 700 metros cuadrados	607,00 €
Más de 700 hasta 1.000 metros cuadrados	910,00 €
Más de 1.000 hasta 1.500 metros cuadrados	1.365,00 €
Más de 1.500 Hasta 3.000 metros cuadrados	2.070,00 €
Más de 3.000 hasta 6.000 metros cuadrados	3.070,00 €
Más de 6.000 hasta 10.000 metros cuadrados	4.605,00 €
Más de 10.000 hasta 15.000 metros cuadrados	6.907,00 €
Más de 15.000 hasta 20.000 metros cuadrados	10.000,00 €
Más de 20.000	12.000,00 €
<i>Coefficiente multiplicador</i>	
Actividades de nueva implantación en los que la evaluación de los efectos ambientales es de competencia autonómica	1,3
Actividades de nueva implantación sujetas a calificación ambiental	1,2
Actividades de nueva implantación no calificadas	1,0

Tarifa tercera: Actividades de nueva implantación de carácter ocasional o extraordinario.

En establecimiento privado	25% de la cuota de la tarifa segunda
En vía pública	25% de la cuota de la tarifa segunda más 0,20 € por m ² /día, por Tasa ocupación vía pública

Tarifa cuarta: Modificación de establecimientos autorizados.

50% de la cuota de la tarifa correspondiente
--

Tarifa quinta: Consultas previas / Consultas sobre establecimientos, actividades e instalaciones.

Por cada informe emitido: 32.82 €

La cuota tributaria se exigirá por unidad de local, considerándose, en todo caso, como locales separados:

- Los que lo estuvieren por calles, caminos o paredes continuas, sin hueco de paso en estas.
- Los situados en un mismo edificio o edificios contiguos que tengan puertas diferentes para el servicio del público y se hallen divididos en cualquier forma perceptible, aún cuando para su dueño se comuniquen interiormente.
- Los departamentos o secciones de un local único, cuando estando divididos en forma perceptible puedan ser fácilmente aislados y en ellos se ejerza distinta actividad.
- Los pisos de un edificio, tengan o no comunicación interior, salvo cuando en ellos se ejerza la misma actividad por un solo titular.
- Los puestos, cajones y compartimentos en las ferias, mercados o exposiciones permanentes, siempre que se hallen aislados o independientes para la colocación y venta de los géneros, aunque existan entradas y salidas comunes a todos ellos.

Se tendrán, asimismo, en cuenta las siguientes normas en cuanto a la determinación de los locales objeto de la presente tasa:

- Se considerará la existencia de locales separados cuando en un local único se ejerzan actividades que sean objeto por su titular de administración o contabilidad distinta.
- Cuando se trate de fabricantes que efectúen las fases de fabricación de un determinado producto en instalaciones no situadas dentro de un mismo recinto, se considerará el conjunto de todas ellas como un solo local. Este criterio de unidad de local se aplicará también en aquellos casos en los que las instalaciones de un establecimiento de hospedaje o depósito no estén ubicadas en el mismo recinto.

- c) Cuando un bien se destine conjuntamente a vivienda y al ejercicio de una actividad, sólo tendrá la consideración de local la parte del bien en la que, efectivamente, se ejerza la actividad de que se trate, así como la parte proporcional de aquellos elementos que no puedan ser susceptibles de separación entre los dos usos del bien.
- d) En todos los casos, a los efectos del cómputo de la superficie del local, se tendrá en cuenta toda la que esté dedicada a la actividad, e incluidos los anexos que se entienda que forman parte del local principal, en los términos definidos en el artículo 2.º de la presente Ordenanza.

Artículo 6. *Gestión y declaración.*

1. Las personas interesadas en obtener la correspondiente licencia para un establecimiento industrial o mercantil, presentarán en el Registro General la oportuna solicitud con especificación de la actividad o actividades a desarrollar en el local y acompañando el justificante de haber ingresado directamente en la Tesorería municipal o en entidad colaboradora, el importe de los derechos correspondientes, conforme determina la presente Ordenanza fiscal.

2. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento, autoliquidación según modelo determinado por el mismo. Asimismo, están obligados a realizar el ingreso de la cuota resultante. Dicha autoliquidación deberá ser presentada junto con la oportuna solicitud de licencia de apertura.

3. Si después de formulada la solicitud de licencia de apertura se variase o ampliase la actividad a desarrollar en el establecimiento, o se alterasen las condiciones proyectadas por tal establecimiento o bien se ampliase el local inicialmente previsto, estas modificaciones habrán de ponerse en conocimiento de la Administración Municipal con el mismo detalle y alcance que se exigen en la declaración prevista en los números anteriores.

4. Las autoliquidaciones presentadas por el contribuyente, a los efectos de esta Ordenanza, están sometidas a comprobación administrativa. Finalizada la actividad municipal y una vez dictada la resolución que proceda sobre la licencia de apertura, se practicará si procede, la liquidación definitiva correspondiente, que será notificada al sujeto pasivo.

Artículo 7. *Exenciones, reducciones y bonificaciones.*

No se concederán otros beneficios fiscales que los expresamente determinados en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los Tratados Internacionales, en la cuantía que por cada uno de ellos se concedan.

Artículo 8. *Devengo.*

Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye el hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad:

- En las aperturas sometidas a licencia o control previo, en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de la licencia.
- En las aperturas sometidas a Declaración Responsable y Control Posterior, en la fecha en que los Servicios Técnicos Municipales competentes realicen las oportunas comprobaciones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Cuando la apertura haya tenido lugar sin la presentación del escrito de Declaración Responsable o, en su caso, sin haber obtenido la oportuna licencia, y en los supuestos en que la actividad desarrollada no esté plenamente amparada, la tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si el establecimiento reúne o no las condiciones exigibles.

La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada, en modo alguno, por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación de las condiciones del establecimiento, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.º de la presente Ordenanza. Además, dicha obligación surge de manera independiente para cada uno de los locales donde se realice la actividad sujeta al procedimiento declaración responsable. Así mismo, la tasa se devengará aun cuando la licencia solicitada sea denegada.

Artículo 9. *Liquidación e ingreso.*

1. Según lo prevenido en el artículo 27 del texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, el importe de la tasa regulada en la presente Ordenanza, se exigirá en régimen de autoliquidación, debiendo presentarse simultáneamente con la oportuna solicitud, no facultando al peticionario para realizar la actividad solicitada, que sólo podrá llevarse a cabo cuando se obtenga la correspondiente licencia.

2. Los escritos recibidos por los conductos distintos del Registro Municipal, a que hace referencia el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que no vengán acompañados del justificante de ingreso de los derechos correspondientes, serán admitidos provisionalmente pero no podrá dárseles curso sin que se subsane la deficiencia a cuyo fin se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días contados a partir del siguiente a aquél en que le sea notificado dicho requerimiento, abone las cuotas correspondientes con el apercibimiento de que transcurrido dicho plazo sin efectuarlo, se tendrán los escritos por no presentados y será archivada la solicitud, previos los trámites oportunos.

En todo caso, una vez iniciado el expediente, la Administración municipal podrá comprobar la realidad de los datos aportados por el interesado, así como cualesquiera otros que hayan de servir de base para el cálculo de los derechos correspondientes y, a la vista de los resultados de tal comprobación, practicará la liquidación oportuna, con deducción de lo, en su caso, ingresado mediante autoliquidación.

3. La práctica de la liquidación, en su caso, lo es sin perjuicio de la potestad administrativa para la inspección de los datos declarados o de la actividad desarrollada realmente por el sujeto pasivo, y para la aplicación de sanciones, si ello hubiere lugar.

4. Todas las liquidaciones que se practiquen como consecuencia de la regulado en los apartados anteriores serán notificadas a los obligados al pago para su ingreso directo en las arcas municipales, directamente en la Tesorería municipal o a través de entidad colaboradora, utilizando los medios de pago y los plazos que señala la Ley General Tributaria y normas dictadas en su desarrollo.

Artículo 10. *Devolución.*

Procederá la devolución de las tasas que se hubieran exigido, cuando no se realice su hecho imponible por causas no imputables al sujeto pasivo.