

EDICTO

D. ALEJANDRO MORALES MORENO, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ DE MAGINA (JAEN)

HACE SABER:

Que no habiéndose formulado reclamación alguna contra el expediente de aprobación de la Ordenanza Municipal reguladora de la tramitación y documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de expedición de certificación administrativa para las edificaciones aisladas, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo y que no cuenten con Licencia Urbanística, y de certificación administrativa de la situación legal fuera de ordenación de las edificaciones existentes; aprobada por este Ayuntamiento Pleno, con carácter provisional el día 30 de julio de 2015, acuerdo hecho público mediante anuncio inserto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 157 correspondiente al día 17 de agosto de 2015, conforme al art. 49.b) de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se entenderá definitivamente aprobado tal acuerdo, conforme al art. 49 del mismo texto legal, pudiéndose interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo a partir de la publicación de este Edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en la forma y plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción.

Se inserta el acuerdo elevado a definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza que se aprueba:

3.- APROBACIÓN INICIAL ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. PROPUESTA DE ACUERDO.- Dada cuenta de Propuesta de Acuerdo de la Alcaldía Presidencia, de fecha 21 de julio de 2015, del tenor literal que sigue:

“Por el Sr. Alcalde se plantea que se considera del máximo interés la aprobación de una Ordenanza Reguladora **DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS, TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO Y QUE NO CUENTEN CON LICENCIA URBANÍSTICA, Y DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTE**, que complementa lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y

asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 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, para su aplicación en el término municipal de Albarchez de Mágina.

Considerando que a las Corporaciones Locales se les reconoce la potestad reglamentaria al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de las Bases de Régimen Local, y competencia municipal en la materia en virtud de la potestad de autoorganización de su propia administración. El artículo 7 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía dispone que las competencias locales facultan para la regulación, dentro de su potestad normativa, de las correspondientes materias.

Considerando, lo dispuesto en los artículos 49 y 70 de la citada Ley, en cuando al procedimiento a seguir para su tramitación.

Considerando, la regulación contenida en La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Decreto 2/2012, de 10 de enero y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo. Y, examinado el texto de la Ordenanza elaborada, el Sr. Alcalde propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora **DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS, TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO Y QUE NO CUENTEN CON LICENCIA URBANÍSTICA, Y DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTE**, que complementa lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 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, para su aplicación en el término municipal de Albarchez de Mágina, y que es del tenor literal que consta en el expediente.

SEGUNDO.- Someter a información pública y audiencia de los interesados por plazo de TREINTA DÍAS; mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, y Tablón de Anuncios de esta Corporación, al objeto de que puedan presentarse las reclamaciones, reparos u observaciones que se estimen oportunas.

TERCERO.- Entender aprobada definitivamente la Ordenanza en el supuesto de que no sean presentadas reclamaciones contra la misma en el período de

exposición pública.

CUARTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de cuanta documentación sea necesaria en relación con este expediente.”

Visto el informe emitido por Secretaría General,

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria, y por CINCO votos a favor del Grupo Municipal Popular y TRES abstenciones del Grupo Municipal Socialistas, el Ayuntamiento Pleno ACUERDA ratificarla en todos sus términos.

En el turno de intervenciones, el Sr. Alcalde Presidente hizo referencia al proceso de regularización de los valores catastrales en el núcleo urbano, que se iniciara en 2012, paralelamente al que se puso en marcha por la Gerencia del Catastro para la regularización, en general, y, en especial, de las construcciones sitas en suelo no urbanizable, todo lo cual, añadió, será de utilidad para la aplicación de la ordenanza que se aprueba y que trae causa del Decreto 2/2012, a fin de que regularizar la situación urbanística de las construcciones aisladas en suelo rústico y procurar su acceso al registro de la propiedad, a través de la expedición de la correspondiente certificación administrativa. Concluyó, afirmando, que, desde el Equipo de Gobierno, se elaboraría un plan de trabajo zonificado, que se elevará al Pleno, y que todo ello redundará en una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el ámbito del Término Municipal.

ANEXO.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS, TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO Y QUE NO CUENTEN CON LICENCIA URBANÍSTICA, Y DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Preámbulo

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística municipal. El artículo 169.1.e) de dicha norma dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Precepto que ha sido

completado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El supuesto normal de las edificaciones existentes es que las mismas se han realizado al amparo de la preceptiva licencia municipal de obras. Sin embargo hay que reconocer que existen edificaciones y construcciones que se han ejecutado sin licencia o contraviniendo las condiciones de la misma, pasando a encontrarse en una situación de legalidad diversa.

Para conocer su situación legal se ha de acudir al contenido de la legislación urbanística y, en estos casos, concretamente al Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable dichas situaciones se han regulado en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El objeto esencial del citado Decreto, de acuerdo con su introducción, es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Las formas en las que se pueden encontrar las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, atendiendo a su modo de implantación, son las siguientes: aisladas, en asentamientos urbanísticos o en hábitat rural diseminado. Las situaciones de legalidad de las edificaciones aisladas, cuando no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, serán alguna de las siguientes: en situación legal de fuera de ordenación, en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación y edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y protección del orden jurídico perturbado. Asimismo, existen edificaciones construidas 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, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del

Decreto 60/2010 y en los artículos 9 y siguientes del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El objeto de esta ordenanza es detallar la documentación y/o certificaciones administrativas que deberán presentar los interesados en los procedimientos de reconocimiento municipal tanto de las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación como de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y las asimilables a las que cuentan con licencia urbanística en base a su antigüedad y de las que certificaciones administrativas para las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo y que no cuenten con licencia urbanísticas.

Finalmente, teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, la situación de asimilado de fuera de ordenación es posible en todas clases de suelo, la presente ordenanza regula la documentación a presentar para el reconocimiento de asimilado a dicha situación en todo el término municipal, reconociendo las singularidades de cada clase de suelo.

Título I. Disposiciones Generales

Artículo 1.º.-Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto definir la documentación a presentar, en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y edificaciones aisladas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como para la emisión de certificaciones administrativas para las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/197, de 2 de mayo, y que no cuenten con licencia urbanística.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón de la legislación aplicable.

Artículo 2.º.-Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

Procederá la declaración de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación en las siguientes edificaciones:

- Las edificaciones incluidas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía en suelos clasificados por el planeamiento vigente como No Urbanizable o Suelo Urbano.
- Las que se definen en el artículo 3.1.B.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son las “edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido”.
- A las que se refiere el artículo 3.2.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son aquellas edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

Artículo 3.º.-Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de fuera de ordenación y de asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística.

Procederá la declaración municipal de reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación a las edificaciones previstas en el artículo 3.1.B), apartado a), del Decreto 2/2012, siendo su régimen legal el previsto en la legislación urbanística y el previsto en el instrumento urbanístico de planeamiento general, en su caso.

En concreto, se trata de aquellas edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, pero que en la actualidad no se ajustan a dicha ordenación.

Procederá la declaración municipal de reconocimiento de edificaciones asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística, aquellas edificaciones aisladas que hayan sido terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975,

localizadas en suelo no urbanizable y siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 4.º.-Finalidad.

La finalidad del reconocimiento de estas situaciones es poner de manifiesto su situación jurídica y el régimen aplicable a las distintas edificaciones, así como satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable.

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

Título II. Documentación a Presentar para el Procedimiento de Reconocimiento

Artículo 5.º.-Requisitos generales.

En los procedimientos de reconocimiento objeto de esta ordenanza se han de considerar las determinaciones que se establezcan en la normativa urbanística que regula esta materia.

Para el reconocimiento de las situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable, serán de aplicación las determinaciones previstas en la sección tercera del capítulo segundo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 6.º.-Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable.

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

En desarrollo de lo establecido en el artículo 10.1 y 2 del Decreto 2/2012, la siguiente documentación de carácter general:

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

a) Número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

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

c) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación).

d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación a escala 1:100. Se ha de hacer referencia a todas las edificaciones existentes en la finca.

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

f) El presupuesto de ejecución material de la edificación, de acuerdo con la base de datos aprobada por los colegios profesionales competentes, a la fecha de la solicitud del reconocimiento.

2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento si constare dicha información o por técnico competente.

- Acta notarial descriptiva de la finca.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

3. En base a lo establecido en el 10.2 del Decreto 2/2012, se exigirá también:

En el caso de que el método de prueba aportado fuera acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral, dichos documentos objetivos deberán acompañarse de un certificado firmado por técnico competente que acredite que la edificación existente en la realidad es una construcción finalizada y compatible con la descrita en el acta o certificado, y con la fecha.

En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación, debiendo aportarse datos objetivos. Para dicha certificación deberá incorporarse alguno de la siguiente información o documentos:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca donde se localiza la edificación, indicando el año de las mismas, que permitan realizar un seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- Histórico literal de la finca, si esta contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificación en la finca que fuese compatible con la descrita en el certificado técnico.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

En todo caso, se podrá aportar cualquier otra documentación que pueda aportar información objetiva sobre la fecha de terminación de la edificación.

4. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad mediante:

- a) Certificación suscrita por técnico competente de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación, así como de que la edificación resulta apta para el uso que presenta.
- b) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

A efectos de elaborar la certificación exigida, el técnico competente realizará las comprobaciones que considere necesarias (catas, ensayos etc.), no siendo aceptables certificaciones que, por excluir vicios ocultos, no acrediten de modo efectivo que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

5. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.

a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.

- Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
- La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales.

No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

- En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente, procurándose el menor impacto paisajístico posible.

b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

- Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

A efectos de verificar si el inmueble se encuentra en la situación descrita en el apartado 1.A.b ó en el 2.b del art. 3 del Decreto 2/2012, se aportará documentación suscrita por técnico competente que describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

Artículo 7.º.-Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.

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

En el caso de las edificaciones con licencia de obras que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de ocupación o utilización y requiriesen el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad, para obtener la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación será necesario que el titular del inmueble aporte la licencia de ocupación, fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación, así como presupuesto de ejecución material de la edificación.

En el caso de edificaciones con licencia que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de obras y no habiendo solicitado licencia de ocupación requiriesen ésta, o el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación, para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad; será necesario que el titular del inmueble aporte la licencia de obras, certificado final de obra firmado por técnico competente (con el visado correspondiente), fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación, así como presupuesto de ejecución material de la edificación y planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

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

1. Para proceder a la emisión del reconocimiento administrativo del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, la documentación a presentar será la exigida en el art. 6 apartados 1,2,3 y 4 para las asimilables al régimen de fuera de ordenación, debiendo estar referida la antigüedad de la edificación al 25 de mayo de 1975 (entrada en vigor de la Ley 19/1975).

2. Además de dicha documentación deberá presentarse justificación técnica, firmada por técnico competente, que acredite que la edificación no se encuentra en situación de ruina urbanística y de que el uso actual de la edificación se corresponde

con el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la ley citada.

3. A efectos de verificar si la edificación, conforme al art. 3.3 del Decreto 2/2012, se encuentra o no en situación de “Fuera de ordenación”, la información se complementará con la documentación prevista en el art. 6.6 de la presente ordenanza.

4. La expedición de este reconocimiento administrativo, en base a lo dispuesto en el art. 3.3 del Decreto 2/2012, no implicará que la edificación conste con condiciones de habitabilidad, salubridad o seguridad.

En las situaciones en las que se pretenda obtener licencia de ocupación o utilización referidas a estas edificaciones, cuando no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, se deberá aportar, adicionalmente a la información señalada previamente, toda la información requerida en el art. 13.1.d del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el caso de que las edificaciones, aún cumpliendo los requisitos exigidos en el art. 3.3 del Decreto 2/2012, no reuniesen las condiciones necesarias, el presente reconocimiento habilitaría para solicitar las correspondientes licencias obras de adecuación, encaminadas a dotar la edificación de condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, tras las cuales podría solicitarse la correspondiente licencia de ocupación o utilización. El alcance de dichas obras no podrá exceder de las autorizables a una edificación legalmente existente en suelo no urbanizable (art. 52.1.B.c de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía). Cuando la edificación se encuentre en situación de Fuera de ordenación, el alcance de estas obras deberá ajustarse, además, a los límites impuestos para este tipo de edificios en el planeamiento urbanístico municipal y en la Disposición adicional 1ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9.º.-Documentación de Índole Técnico a Presentar por la Persona Titular de la Edificación en las Solicitudes de Reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación en Suelo Urbano.

Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones existentes en suelo urbano la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 6 de esta ordenanza y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos enunciados en el apartado 7.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el artículo 6. apartado 1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Artículo 10.º.-Documentación complementaria.

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

Artículo 11.º.-Otra documentación suscrita por el propietario.

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia, sin perjuicio de las comprobaciones preceptivas municipales correspondientes.

Título III. Obligaciones

Artículo 12.º.-Obligaciones de los titulares del edificio.

1. Hasta que se produzca el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación, no estará permitida la ocupación a los titulares del edificio existente construido.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación del inmueble a efectos de lo establecido en el Decreto 2/2012.

Artículo 13.º.-Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

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

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

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

Título IV. Procedimientos

Artículo 14.º.-Procedimiento.

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será el establecido en la Sección 3ª del Capítulo segundo del Decreto 2/2012.

Para el reconocimiento expreso de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación o las asimiladas a edificaciones con licencia urbanística, por ser anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y cumplir determinados requisitos, se seguirá el siguiente procedimiento:

1.-Inicio:

- El reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los aspectos puestos de manifiesto en los art. 7 y 8 de este reglamento, en función del supuesto.

2.-Instrucción del procedimiento.

- Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

- A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en los arts. 7 y 8 de este reglamento, en función del supuesto.

- Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

3.-Resolución, que deberá contener al menos:

- Identificación del inmueble, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

- Reconocimiento de que la edificación se encuentra en la situación legal de fuera de ordenación o asimilable a edificación con licencia urbanística, según los casos, por concurrir los presupuestos jurídicos establecidos en el Decreto 2/2012.

4.-Los plazos para resolver y tramitar los correspondientes expedientes administrativos serán los previstos por la legislación sobre procedimiento administrativo común, Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 15.º.-Edificaciones legalizables.

Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Respecto a las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración esté en plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido y de orden sancionador, deberá procederse de conformidad con lo establecido por la normativa urbanística andaluza, Ley 7/2002 de

Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010.

Artículo 16.º.-Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Disposición Adicional Primera

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado la régimen de fuera de ordenación o de cualquiera de las otras situaciones contempladas en el Decreto 2/2012, en su caso y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza, dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición Adicional Segunda

En base a lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, la Diputación Provincial asistirá al municipio en aquellas cuestiones que, bien por presentar una especial dificultad o bien por carecer el municipio de los medios necesarios, precisen de una asistencia técnico y/o jurídica concreta.

Disposición Transitoria Primera

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

Disposición Final Primera

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley; quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

Disposición Final Segunda

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.”

En Alhambra de Málaga a 16 de octubre de 2015.

EL ALCALDE

Fdo: Alejandro Morales Moreno.