

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA DE JAÉN (JAÉN)

8733 *Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes*

Edicto

Don Juan Morillo García, Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

Hace saber:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 31 de Julio de 2013, aprobó inicialmente por unanimidad la Ordenanza Municipal reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y 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. Dicha aprobación ha sido publicada en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 154, de 13 de Agosto de 2013, habiendo permanecido expuesta al público por término de treinta días hábiles siguientes a la publicación del correspondiente edicto, sin que durante dicho plazo se hayan formulado reclamaciones o sugerencias, considerándose definitivamente aprobada.

Contra dicho acuerdo se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en las formas y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

A continuación se inserta el texto completo de la referida Ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA 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 19/1.975, DE 2 DE
MAYO, Y QUE NO CUENTEN CON LICENCIA URBANÍSTICA

PREÁMBULO:

La Ley 7/2002, de 17 de 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.

En el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable su régimen se ha regulado en 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. 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 y en hábitat rural diseminado. Las situaciones de legalidad de las edificaciones aisladas, cuando no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, serán alguna de las siguientes: en situación legal de fuera de ordenación, también denominada de ilegalidad sobrevenida, 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.

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 7/2.002, 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 35 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 que se tendrá que presentar en los procedimientos de reconocimiento municipal de las situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas para las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1.975, de 2 de Mayo y que no cuenten con licencia urbanística.

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 50/2.010, de 16 de marzo, y edificaciones aisladas previstas en el Decreto 2/2.012, 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 19/1975, de 2 de Mayo, y que no cuenten con licencia urbanística.

Tanto para uno como para otro supuesto, tendrán 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. Asimismo se entenderá por edificación aislada la que no llegue a constituir un asentamiento conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, y, en su caso, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de La Guardia de Jaén.

Artículo 2.º-Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y a emisión de certificación administrativa.

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.

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, procederá a instancia de la persona titular de la edificación, la emisión de certificación administrativa:

- Si son conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, la acreditación de su adecuación a dicha normativa y del cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.
- Si son disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, la acreditación de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.

Artículo 3.º.-Finalidad.

La finalidad del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es reconocer su situación jurídica y, en el caso de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, además de la antes señalada, satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del citado suelo.

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación 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.

Así mismo, será requisito indispensable el reconocimiento, previo o simultáneo, de la situación de asimilado al fuera de ordenación para poder autorizar la realización de las obras permitidas en las edificaciones afectadas pro dicha situación. Dicho requisito, pero referido a la emisión de certificación administrativa, también será de aplicación para poder autorizar la realización de las obras permitidas en el caso de edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de Mayo.

TITULO II. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL FUERA DE ORDENACIÓN O EMISIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Artículo 4.º.-Requisitos generales.

En los procedimientos de reconocimiento o emisión de certificación administrativa 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 asimilado al régimen de fuera de ordenación, ubicadas en suelo no urbanizable, serán de aplicación todas 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 5.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:

5.1.-En desarrollo de lo establecido en el artículo 10 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 hace 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.

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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación, como declaraciones juradas o responsables de los linderos o empresas intervinientes en el proceso constructivo.

3. 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. La citada certificación, suscrita por técnico competente, deberá incluir la referencia a que se cumplen los requisitos definidos en la Ordenanza Municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, así como de al restante normativa que sea de aplicación a la edificación.

4. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en los apartados cuarto y quinto del artículo 8º del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.

5.2.-Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

La documentación suscrita por técnico competente describirá, de forma pormenorizada, 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, no se cumplen, tales como, uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

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 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 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos enunciados en el apartado 5.2.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.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 7.º.-Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación aislada terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, y que no cuente con licencia urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable, en las solicitudes de certificación administrativa.

En relación con las edificaciones aisladas, ubicadas en suelo no urbanizable y que no cuenten con licencia urbanística, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, en las solicitudes de certificación administrativa, y para proceder a la emisión de la misma, la documentación a presentar será la que se indica a continuación.

Si son conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, para poder emitir certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la misma y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, se tendrá que aportar:

- Documento suscrito por técnico competente en donde acredite dicha conformidad, con indicación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y de planeamiento vigentes.
- La señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza. En relación con la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de la solicitud de certificación y será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar las alturas de la edificación.
- Justificación, suscrita por técnico competente, de que la edificación mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de Mayo.
- Justificación, suscrita por técnico competente, de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Si no son conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, para poder emitir certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, se tendrá que aportar:

- La señalada en los apartados 1, 2, y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza. En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de la solicitud de certificación y será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar las alturas de la edificación.
- Justificación, suscrita por técnico competente, de que la edificación mantiene el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de Mayo.
- Justificación, suscrita por técnico competente, de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Teniendo en cuenta que estas edificaciones se encuentran en situación legal (al ser conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente) o en situación legal de fuera de ordenación (en los casos en que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística), en las mismas no serán de aplicación las limitaciones de prestación de los servicios básicos establecidas en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del Decreto 2/2012.

Artículo 8.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 edificación objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la misma.

Artículo 9.º.-Otra documentación suscrita por el titular.

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será necesario que se aporte declaración suscrita por el titular en la que se haga constar que sobre la edificación para la 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.

Si a la hora de solicitar el reconocimiento de la situación jurídica, se disponen de los informes de otras administraciones gestoras de intereses públicos afectados, se incorporarán a la solicitud como documentación complementaria.

TÍTULO III.-OBLIGACIONES EN RELACIÓN A LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 10.º.-Obligaciones de los titulares de edificación.

1. Queda prohibido a los titulares de la edificación existente construida su ocupación previa al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la misma.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

3. Se debe realizar la anotación registral de la situación jurídica que resulte del expediente, conforme a la legislación notarial y registral en la materia.

4. Si en la tramitación del expediente para el reconocimiento de la situación, se concluyera que la edificación resulta legalizable, el Ayuntamiento comunicará a la persona interesada esta posibilidad.

Artículo 11.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, 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.

Artículo 12.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 del Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su normativa de desarrollo, en la Ley 7/1.9i5, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en 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 al régimen de fuera de ordenación 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.

La Guardia de Jaén, a 23 de Septiembre de 2013.- El Alcalde-Presidente, JUAN MORILLO GARCÍA.