

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE TORRES (JAÉN)

- 938** *Aprobación definitiva de la modificación 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 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.*

#### **Edicto**

Don Diego Montesinos Moya, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torres.

#### **Hace saber:**

Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2016, aprobó inicialmente la modificación 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 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.

Que no habiéndose formulado, durante el período de exposición pública, reclamación alguna contra el referido acuerdo, publicado en el B.O.P. núm. 5 de fecha 10/01/2017 se entiende elevado a definitivo dicho acuerdo aprobatorio., pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo a partir de la publicación del presente anuncio en el B.O.P., en la forma y plazos que establece la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

A continuación, en cumplimiento de la normativa vigente, se publica el texto íntegro de la modificación de la Ordenanza antes citada.

#### *Artículo 1º.- Objeto*

Se modifica el párrafo primero del citado artículo que pasa a tener la siguiente redacción:

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 en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como para la emisión de certificaciones administrativas para edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y 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, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

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

Se modifica el título del artículo, así como su contenido que pasa a tener la siguiente redacción:

*Artículo 2º.-* Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación y de asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística

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

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 3º.-* Finalidad.

Se modifica la redacción del precepto que pasa a ser la siguiente:

La finalidad del reconocimiento de estas situaciones es reconocer su situación y, en el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, además de las antes señaladas, satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del citado suelo.

La resolución de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá ser presentada en el Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de la declaración de terminación obra nueva, conforme a lo exigido en el art. 28.4 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.

Así mismo, será requisito indispensable el reconocimiento, previo o simultaneo, de la situación de asimilado al fuera de ordenación para poder autorizar la realización de las obras permitidas en las edificaciones afectadas por 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, y que no cuenten con licencia urbanística.

*Artículo 5º.-* 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

Se modifica del punto primero del artículo quinto la letra c) del apartado primero y los apartados segundo, tercero y cuarto. Se incorpora un nuevo punto tercero al artículo.

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:

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), así como plano a escala que emplazase la edificación dentro de la finca, con señalamiento y referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca

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

- 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.

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, debiéndose aportar datos objetivos. 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.
- Documentación, catastral, notarial o registral que acredite la existencia de edificación en la finca que fuese compatible con la descrita en el documento técnico.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información objetiva 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 Torres, y demás normativa que sea de aplicación a la edificación, así como de que la edificación resulta apta para el uso que representa. 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.

4. 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.

Artículo 5.3. Posibilidad de ordenar la ejecución de obras.

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

*Artículo 7º.-* 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.

Se da nueva redacción a este artículo, que pasa a ser la siguiente:

*Artículo 7º.-* 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 y por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística.

1. 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 o utilización, 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 o utilización 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.

2. 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, susceptibles de ser asimiladas a las edificaciones con licencia urbanística, 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 de 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 y 2 del artículo 5.1 de esta ordenanza. 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 la solicitud de certificación y será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación, una sección que permita comprobar las alturas de la edificación y un plano de las fachadas.
- 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, y no se encuentra en situación legal 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 y 2 del artículo 5.1 de esta ordenanza. 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 la solicitud de certificación y será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación, una sección que permita comprobar las alturas de la edificación y un plano de las fachadas.

- 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, y no se encuentra en situación legal 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.

Asimismo el reconocimiento de esta situación, en base a lo dispuesto en el art. 3.3 del Decreto 2/2012, no implicará que la edificación cuente 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 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.

- Se incorpora un nuevo título, el Título IV, bajo la denominación Procedimientos, comprensivo de los artículos 12 a 14.

#### *Artículo 12.- Régimen jurídico*

Se da nueva redacción a este artículo, que es la siguiente:

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el 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, 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

*Artículo 13.- Procedimiento*

Se incorpora este artículo al texto de la Ordenanza, teniendo la siguiente redacción:

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, tal y como ya señala el artículo 4º de la presente Ordenanza, será el establecido en la Sección 3ª del Capítulo segundo del Decreto 2/2012.

El procedimiento para el caso 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, será el siguiente:

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 concurren, 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

*Artículo 14.- Edificaciones legalizables.*

Se incorpora este artículo al texto de la Ordenanza, teniendo la siguiente redacción:

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.

*Disposición adicional segunda*

Se incorpora disposición al texto de la Ordenanza, teniendo la siguiente redacción:

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 de Torres 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.

Torres, a 23 de Febrero de 2017.- El Alcalde-Presidente, DIEGO MONTESINOS MOYA.