

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN)

2019/1567 *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal Reguladora, documentación a presentar en procedimientos reconocimiento Asimilados Fuera de Ordenación (AFO).*

Anuncio

Doña Yolanda Reche Luz, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de La Carolina (Jaén), en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 21.1.r) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local,

Hace saber:

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de marzo de 2019, acordó la aprobación definitiva, con resolución expresa de las reclamaciones presentadas, de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA DOCUMENTACION A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION DE AFO, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Resolución alegaciones y aprobación definitiva Ordenanza Municipal Reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Visto que esta Ayuntamiento ha tramitado el procedimiento correspondiente para la aprobación de 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 otros, en el Municipio de La Carolina (Jaén), presentándose dentro de plazo de información pública otorgado, alegaciones por D. Sixto García Monsalve, en fecha 13 de julio de 2018, número registro 7510, todo ello según los siguientes,

ANTECEDENTES:

Primero.-Con fecha 1 de junio de 2018, tras la tramitación correspondiente, se aprobó por el Pleno de esta Corporación, inicialmente 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 otros, en el Municipio de La Carolina (Jaén).

Segundo.-Con fecha 15 de junio de 2018, fue publicado Anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 114, a fin de la exposición pública preceptiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, por el plazo de un mes para la presentación, en su caso de alegaciones por los ciudadanos.

Tercero.-Dentro del plazo de información pública se presentaron alegaciones por don Sixto García Monsalve, con en fecha 13 de julio de 2018, número registro 7510:

1ª *alegación:* existencia de una serie de artículos cuya descripción y definiciones pueden resultar contradictorios y/o confusos, cuya aplicación por parte de los técnicos municipales podría derivar en arbitrariedad o ambigüedad.

2ª *alegación:* manifiesta su disconformidad con la redacción del art. 2. Apartados 2 y 3 de la Ordenanza, cuando dice que “cabrá entenderse que se siguen manteniendo las características tipológicas cuando sobre la edificación preexistente anterior a la entrada en vigor de la Ley, se siga manteniendo su morfología en cuanto a ocupación de parcela, superficie construida y altura de la edificación. Se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de reestructuración, reconstrucción, sustitución o de ampliación, de acuerdo con las definiciones de las mismas según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en sesión Plenaria de 12 de Febrero de 1993”.

Considera que dicho artículo, al referirse a las edificaciones terminadas antes de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, impediría la declaración de AFO y por tanto el posible otorgamiento de licencia de ocupación, por tres razones:

La primera porque es muy posible que en los edificios terminados con anterioridad la entrada en vigor a la Ley 19/1975, se hayan ejecutado obras.

En segundo lugar porque la propia LOUA permite obras en edificios fuera de ordenación.

Es por ello, que cuando se compruebe la existencia de obras posteriormente a la Ley 19/1975, se dejarían de mantener las características tipológicas para que pueda considerarse fuera de ordenación, dejando fuera de esta posibilidad jurídica a numerosas construcciones, dado que para el interesado resulta obvio la ejecución de obras de conservación, reparación, etc.

Entiende que en dichos edificios siempre se han permitido obras de reparación, conservación de la habitabilidad e incluso obras parciales y circunstanciales de consolidación.

En tercer lugar porque las NNSS de La Carolina no definen los términos sustitución ni reconstrucción y considera que dichos términos son obvios en cualquier obra, por mínima que sea, por lo que si la edificación es anterior a 1975, se entiende que se habrán tenido que sustituir y adaptar muchos elementos de la edificación, incluso consolidación de elementos dañados, sustitución de algún elemento constructivo, revestimientos instalaciones, etc.

Y considera que ello supone una restricción que dejaría fuera, y en la práctica totalidad, los edificios de la declaración de fuera de ordenación, no pudiendo optar a licencia de primera ocupación.

Invoca el RD 1020/1993, de 25 de junio por el que aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo....para determinar el valor catastral de

bienes inmuebles de naturaleza urbana, en el que a efectos de determinar la antigüedad de la construcción solo se modifica la fecha en caso de rehabilitación integral.

Por ello propone que se suprima el párrafo 2 del art. 3 en los términos en que está redactado y se sustituya por: se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de ampliación o rehabilitación integral, de acuerdo con las definiciones de la misma según el RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3ª *alegación*: solicita sustituir en el art. 4.2 de la ordenanza la mención al art. 20.4.a) del Texto refundido de la Ley de Suelo de 2008, por el art. 28.4.a) 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.

4ª *alegación*: en el art. 5.8 se establece la necesidad de aportar valor económico de la edificación conforme a las cuantías mínimas que resulten de aplicar los criterios establecidos para las obras con proyecto en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras. Considera irreal valorar un edificio que pueda tener 20 ó 30 años de antigüedad, con un estado de conservación regular, deficiente o en ruina como si de una obra nueva se tratase, ya que el valor, a su juicio debe ser el real, invocando también el RD 1020/1993.

5ª *alegación*: en cuanto a la documentación genérica a presentar para la obtención de licencia de ocupación manifiesta su desacuerdo en el apartado 7 del art. 9 de la ordenanza, referido al último párrafo..... Sin necesidad para ello de la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.... Considerando que va en contra de la propia normativa de la DA 1ª de la LOUA que permite obras en los Inmuebles declarados fuera de ordenación.

6ª *Alegación*: entiende que la Tasa dispuesta en la D.A. 1ª de la Ordenanza, no es legal por cuanto no se puede establecer una tasa en base al presupuesto de ejecución material de una obra, sino a la actividad administrativa, es decir, el verdadero coste del servicio.

Cuarto.-Las alegaciones presentadas pueden clasificarse en dos tipos:

- De carácter técnico a las que corresponden la primera, segunda y quinta, que han sido informadas por el Técnico Municipal.

- De carácter jurídico a las que corresponden la tercera (que se informa por la Técnico de Administración General) y la cuarta y sexta que han sido informadas por el Interventor Municipal.

Quinto.-Con fecha 20 de marzo de 2019, se contesta por los Servicios Municipales de Urbanismo las alegaciones presentadas por el interesado, informando desfavorablemente la primera y quinta alegación y proponiendo la estimación parcial de la segunda, con las siguientes conclusiones:

Alegación nº 1 de carácter genérico:

Este Servicio Técnico considera que en el contenido del texto normativo no se encuentra arbitrariedad o ambigüedad alguna, más allá de los casos particulares que se presenten para su tramitación a la hora de identificarlos en cada uno de los 4 casos posibles definidos en la Ordenanza, si bien se entiende este primer punto como una introducción al resto de alegaciones, ya que no especifica concretamente ningún artículo. Se considera su improcedencia, dado que la normativa que se pretende aprobar, se ha redactado y elaborado en cumplimiento de una norma legal de carácter autonómico, no pudiendo admitirse dicha acusación de arbitrariedad.

Alegación nº 2, procede la estimación parcial de esta alegación por los siguientes motivos: Tal y como recoge 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía, concretamente en su artículo 3.3: Artículo 3 Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica. Las edificaciones aisladas 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, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística 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. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7.

En base a lo anterior se detalla en esta ordenanza, precisamente para evitar la posible arbitrariedad a que hace referencia en sus alegaciones, qué se entiende por mantener las características tipológicas, es decir, se ha detallado en qué casos se tiene esta consideración y por tanto desde ese concepto de mantenimiento tipológico no se considerarían en este supuesto la realización de obras posteriores que desvirtúen el citado concepto, quedando claro que la posible realización de obras que no supongan modificación de las características tipológicas pudieran tener cabida en este supuesto, dependiendo de los casos, realizadas con licencia urbanística o no, y que mediante esta ordenanza se pretende su regulación. Caso contrario, y por tanto no asimilable a este supuesto, consistiría en la realización posterior de obras que sí modifiquen la tipología por la ejecución de obras de reestructuración, reconstrucción, sustitución o de ampliación, que si bien en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, en adelante NNSS, estrictamente aparecen como tal definidas las de restauración, conservación, reestructuración, rehabilitación y obra nueva, en cualquiera de estas definiciones se pueden identificar aquellos conceptos, ya que las obras de reconstrucción se pueden identificar dentro de las de rehabilitación, las de sustitución, enmarcadas dentro del concepto de obra nueva y como contrapunto a las obras de conservación, además de las de ampliación, en el de obra nueva, teniendo en cuenta que estas definiciones se enmarcan dentro de las Normas Generales para la Conservación del Patrimonio y no en un ámbito general, aunque en cualquier caso, se reitera, se trata del mantenimiento o no del uso y las características tipológicas, quedando por tanto estos conceptos expresados en un sentido general y global de las NNSS.

En consecuencia, se desestima la alegación contenida en su apartado Segundo, por las razones citadas anteriormente, si bien se propone la especificación de los términos en

cuanto a la realización de posibles obras posteriores de: reconstrucción, identificándose dentro de las de rehabilitación, las de sustitución, enmarcadas dentro del concepto de obra nueva y de las de ampliación igualmente en el de obra nueva, reiterando, siempre en el caso de que se modificaran las características tipológicas de la edificación existente, proponiendo la redacción del texto definitivo como:

2.-A los efectos de los condicionantes indicados en los apartados 2) y 3) del Título I, artículo 2, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Cabrá entenderse que se siguen manteniendo las características tipológicas cuando sobre la edificación preexistente anterior a la entrada en vigor de la Ley, se siga manteniendo su morfología en cuanto a ocupación de parcela, superficie construida y altura de la edificación. Se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de reestructuración, reconstrucción, identificándose dentro de las de rehabilitación sustitución enmarcadas dentro del concepto de obra nueva o de ampliación, igualmente en el de obra nueva, de acuerdo con las definiciones de las mismas según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en sesión Plenaria de 12 de Febrero de 1993.

- *Alegación n.º 5*: en cuanto a la Documentación genérica a presentar para la obtención de licencia de ocupación o de utilización, del art. 9.7 de la Ordenanza que dice:

7) Acreditación, en atención a las circunstancias anteriores, de la aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a lo establecido en las normas Subsidiarias de Planeamiento, sin necesitar para ello de la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

En su último párrafo...*”describir, en su caso, las obras que se puedan permitir, para reunir dichas condiciones”.*

Propone la *desestimación* de esta alegación por los siguientes motivos:

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 su artículo 13,1, apartado d), que a su vez se incluye en el número 2 del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio), dispone:

d) Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud 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.

Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto 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 que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida».

Por tanto, entre los requisitos establecidos en la ordenanza en relación con la documentación a presentar para la obtención de la licencia de ocupación o de utilización se ha seguido este mismo criterio establecido en la propia normativa andaluza.

Independientemente de lo anterior, para edificaciones en situación legal de fuera de ordenación (según lo establecido en la disposición adicional primera de la L.O.U.A), evidentemente se permite lo que en el propio decreto 2/2012 se establece:

Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a), estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.
2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.
3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#). A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.
4. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, 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. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Por tanto, según se desprende del apartado 3 del art. 7 anterior, resulta posible la realización de las obras en dicho artículo contenidas, entendiendo como paso previo a la obtención posterior de la licencia de ocupación, ya que esta no resultaría posible si la edificación no se encuentra totalmente finalizada en los términos definidos anteriormente.

Sexto.-Que ha sido evacuado Informe-Propuesta de carácter jurídico de fecha 21 de marzo de 2019, [INFTAG 2019-0062 [B) Hay Alegaciones: Informe-propuesta de Secretaría]] en cuanto a la alegación núm. 3, (estimándose parcialmente con la redacción siguiente), y Propuesta de Resolución de aprobación definitiva de 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 otros, en el Municipio de La Carolina (Jaén):

Alegación n.º 3, En la redacción del artículo 4.2:

2.-En cualquiera de los cuatro supuestos expresamente indicados en el artículo anterior, a la solicitud se adjuntará además documentación acreditativa de la fecha de terminación de la edificación, mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba según el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio, alegando el interesado que la referencia a dicho artículo no resulta correcta ni se encuentra actualizado.

Se propone rectificarlo por el siguiente: art. 28.4.a) 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, que tiene idéntica redacción al que se cita en el texto de la ordenanza, por lo que la precisión invocada por el interesado, sin resultar necesaria, es una precisión estrictamente formal y nominal del artículo en cuestión dado que el texto es idéntico al redactado en 2008, por lo que no existen consideraciones jurídicas diferentes, ni modificadas en el nuevo texto.

Séptimo.-Con fecha 15 de febrero de 2019, se ha informado desfavorablemente y por tanto proponiendo su desestimación, por la Intervención municipal las alegaciones cuarta y sexta, por contener las mismas un sentido económico, con el siguiente tenor principal:

Respecto de la alegación CUARTA, en la que el interesado muestra su desacuerdo con adjuntar el documento relativo al valor económico de la edificación, conforme a las cuantías mínimas que resulten de aplicar los criterios establecidos para las obras en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y Obras, por considerarlo y cito textualmente, “ilógico “y entendiendo que debería, para su valoración aplicar el procedimiento previsto en el RD 1020/1993, de 25 de junio.

Para analizar dicha alegación debemos acudir a lo establecido en el artículo 10 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía, relativo al Inicio del procedimiento, punto 2, que establece que:

“2. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida,

facilitando su presentación por medios electrónicos”.

Habilitando al Ayuntamiento a exigir cualquier documento que deba acompañar la solicitud, habiendo ejercido el Ayuntamiento dicha competencia, al exigir el documento previsto en el artículo 5 apartado A) núm. 8, por lo que debe desestimarse dicha alegación.

Respecto de la alegación SEXTA, relativa a la remisión que realiza la Disposición adicional primera, de la Ordenanza, que señala:

“La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al 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”.

Dicha alegación cuestiona la base imponible utilizada en la tasa aplicable a la expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de cualquiera de las situaciones contempladas en el Decreto 2/2012, al considerar y argumentar que la base imponible basada en el coste real y efectivo de la ejecución material de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones choca con el concepto de tasa cuya determinación ha de tener como base el coste real y efectivo de la actividad administrativa generada con la solicitud presentada. Apoyando su argumentación en la STSJ de Andalucía de 23 de marzo de 2015.

Sin entrar a valorar los argumentos utilizados por el interesado respecto de la base imponible y la cuota resultante a aplicar, he de señalar, que no nos encontramos ante la aprobación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la expedición de la resolución administrativa para el reconocimiento de edificaciones localizadas en suelo no urbanizable, previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero (aprobada provisionalmente por acuerdo de pleno de 1 de junio de 2018 y publicada en el B.O.P. núm. 115, de 18 de junio, a efectos de información pública), por lo que, no procede admitir la alegación SEXTA, al no regular la presente ordenanza ni la base imponible, ni la cuota tributaria, ni ningún elemento de la tasa aplicable.

A la vista de los Informes evacuados de las Áreas de Intervención, Urbanismo y Secretaría General contestando a las alegaciones presentadas y vistas sus conclusiones, de conformidad con su normativa específica en el plano urbanístico y del art. 49 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local, Visto el informe favorable de la Comisión Informativa de hacienda de 26 de Marzo, por diez votos a favor y cinco abstenciones el Pleno Corporativo adopta el siguiente,

ACUERDO:

Primero.-Estimar parcialmente las alegaciones segunda y tercera presentadas por D. Sixto García Monsalve, en fecha 13 de julio de 2018, a 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 otros, en el Municipio de La Carolina (Jaén), según los Informes Técnico y Jurídico (puntos sexto y quinto del presente Informe) obrante en el expediente, con el siguiente tenor:

Segundo.-Aprobar la siguiente redacción de la ordenanza:

Artículo 3.2: 2.-A los efectos de los condicionantes indicados en los apartados 2) y 3) del Título I, artículo 2, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Cabrá entenderse que se siguen manteniendo las características tipológicas cuando sobre la edificación preexistente anterior a la entrada en vigor de la Ley, se siga manteniendo su morfología en cuanto a ocupación de parcela, superficie construida y altura de la edificación. Se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de reestructuración, reconstrucción, identificándose dentro de las de rehabilitación sustitución enmarcadas dentro del concepto de obra nueva o de ampliación, igualmente en el de obra nueva, de acuerdo con las definiciones de las mismas según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en sesión Plenaria de 12 de Febrero de 1993.

Art. 4.2:

2.-En cualquiera de los cuatro supuestos expresamente indicados en el artículo anterior, a la solicitud se adjuntará además documentación acreditativa de la fecha de terminación de la edificación, mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba según el artículo 28.4.a) 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:.....”

Segundo.-Desestimar en su totalidad las alegaciones primera, cuarta, quinta y sexta, presentadas por D. Sixto García Monsalve, en fecha 13 de julio de 2018, a 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 otros, en el Municipio de La Carolina (Jaén), en base a las razones expresadas en los Informes Técnico y de la Intervención Municipal obrantes en el expediente (puntos quinto y séptimo del presente Informe).

Tercero.-Aprobar expresamente, con carácter definitivo, la redacción final del texto de la Ordenanza municipal reguladora de 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, una vez resueltas las reclamaciones presentadas e incorporadas a la misma las modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas, con la redacción que a continuación se recoge (en el que se contiene la admisión parcial establecida en el punto primero de la parte dispositiva del presente):

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LA CAROLINA (JAÉN).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Ayuntamiento de La Carolina aprobó recientemente el AVANCE DE PLANEAMIENTO, PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE LA CAROLINA, incluyéndose la Zona de viviendas sociales situadas en las calles Terreras y Zarzal como asentamiento urbanístico, según la justificación que se integran en el texto del avance que se adjunta como ANEXO, en fecha 10 de mayo de 2017 siendo publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 141, de fecha 25 de julio de 2017.

En consecuencia y en desarrollo del mismo y de las normas que seguidamente se citan debe tramitarse y aprobarse la presente ordenanza que suponen, junto con otras, la culminación del desarrollo normativo en cada Municipio del Decreto 2/2012.

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 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 llamada 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 7/2002, 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. Todo ello en desarrollo del artículo 10.2 del Decreto 2/2012 donde se establece que los municipios podrán determinar cualquier otra documentación que se deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación. Todo ello sin perjuicio de los procedimientos que de oficio tramite la propia administración.

En cumplimiento del principio de eficacia de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha verificado:

I. La presente iniciativa reglamentaria es una Ordenanza y corresponde a los órganos de gobierno locales, de acuerdo con lo previsto en la Constitución, los Estatutos de Autonomía y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

La presente iniciativa reglamentaria no vulnera la Constitución o las leyes ni regula aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas.

Tampoco vulnera los preceptos de otra de rango superior.

II. La presente iniciativa reglamentaria cumple con los principios de necesidad y eficacia, ya que:

-está justificada por una razón de interés general en la consecución de clarificar la situación de edificaciones en suelo no urbanizable.

-los fines y objetivos perseguidos son los de regularizar todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

-es el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los citados fines.

III. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

IV. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de seguridad jurídica, ya que se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

V. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de transparencia ya que el Ayuntamiento posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

VI. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de eficiencia, ya que evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

VII. La presente iniciativa reglamentaria no afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, o ingresos públicos presentes o futuros.

VIII. Conforme al artículo 133.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha llevado a cabo (o prescinde en su caso si afecta a cuestiones meramente organizativas del Ayuntamiento) el trámite de consulta pública previa.

IX. Figura en el Plan normativo municipal aprobado en sesión plenaria de fecha 21 de diciembre de 2017 que se encuentra publicado en el Portal de Transparencia.

TÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º.-Objeto.

Las presentes normas tienen por objeto definir la documentación a presentar en los procedimientos para la emisión de certificaciones administrativas de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de las edificaciones aisladas previstas 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, así como de certificaciones de reconocimiento de asimilado a edificaciones con licencia urbanística para edificaciones terminadas sin licencia en suelo no urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que en determinadas circunstancias pueden resultar asimilables a las que cuentan con licencia urbanística.

Artículo 2.º.-Definiciones.

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.

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 conforme al Decreto 2/2012, en las siguientes edificaciones:

1.-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 aisladas no conformes con la ordenación urbanística o territorial, 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.

2.-Edificaciones realizadas sin licencia en suelo no urbanizable, 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, para las que siendo conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de adecuación a la misma, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.

3.-Edificaciones realizadas sin licencia en suelo no urbanizable, 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, para las que no siendo conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.

4.-Edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística en vigor en el momento de su concesión, que no se ajustan a la actualmente vigente, para las que procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación.

TÍTULO II - ACREDITACIÓN DE LAS DISTINTAS SITUACIONES JURÍDICAS

Artículo 3.º.-Situaciones jurídicas de las edificaciones existentes.

1.-Independientemente de cualquier otro supuesto distinto de los especificados a continuación, la presente Ordenanza regula bajo este epígrafe aquellas situaciones correspondientes a edificaciones existentes en las que puedan concurrir las siguientes circunstancias:

1) Edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, para las que procedería en su caso el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2) Edificaciones realizadas sin licencia en suelo no urbanizable, 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, para las que siendo conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de adecuación a la misma, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.

3) Edificaciones realizadas sin licencia en suelo no urbanizable, 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, para las que no siendo conformes con la

ordenación territorial y urbanística vigente, procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.

4) Edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística en vigor en el momento de su concesión, que no se ajustan a la actualmente vigente, para las que procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación.

2.-A los efectos de los condicionantes indicados en los apartados 2) y 3) del Título I, artículo 2, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Cabrá entenderse que se siguen manteniendo las características tipológicas cuando sobre la edificación preexistente anterior a la entrada en vigor de la Ley, se siga manteniendo su morfología en cuanto a ocupación de parcela, superficie construida y altura de la edificación. Se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de reestructuración, reconstrucción, identificándose dentro de las de rehabilitación sustitución enmarcadas dentro del concepto de obra nueva o de ampliación, igualmente en el de obra nueva, de acuerdo con las definiciones de las mismas según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en sesión Plenaria de 12 de Febrero de 1993.

a) Por mantenimiento del uso habrá de considerarse incluso el supuesto de reutilización de edificaciones en desuso o abandonadas, siempre que se corresponda con el que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Cabrá entenderse que se cumple la exigencia respecto al uso cuando se siga manteniendo el uso anterior a la entrada en vigor de la Ley o, en el supuesto de haberse producido cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, en los términos establecidos en el artículo 7.4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

b) Se considerará que se produce situación legal de ruina urbanística siempre que habiendo sido incoado expediente administrativo a tal efecto exista resolución declarativa de tal situación y el propietario no opte por la completa rehabilitación de la edificación mediante las obras de reconstrucción necesarias.

Análogamente se entenderá que se produce tal situación si concurriendo alguno de los supuestos del Art. 157 de la LOUA que indujeran a la declaración legal de la misma, el propietario no manifestase su compromiso en plazo de proceder en los términos antes indicados.

Artículo 4.º.-Documentación genérica a presentar para la acreditación de la situación jurídica.

El procedimiento para la acreditación de la situación jurídica de edificaciones existentes podrá ser iniciado de oficio o mediante presentación por la persona titular de la misma de solicitud formalizada conforme al Modelo I que se adjunta como Anexo a la presente Ordenanza, acompañada de la documentación que a continuación se indica.

1.-Con carácter general, a la solicitud se adjuntará lo siguiente:

- Documentación acreditativa de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante junto con copia compulsada del documento en el que conste la representación.

- Documentación acreditativa de la construcción, instalación u obra objeto de la solicitud, mediante copia compulsada del título de propiedad de la parcela donde se ubica la obra y en su caso Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad con una antigüedad inferior a tres meses de la fecha de presentación.

- Certificación Catastral, descriptiva y gráfica correspondiente a la edificación objeto de la solicitud, o en caso de no estar dada de alta catastralmente, justificación de haber presentado la Solicitud de Alta Catastral.

- Acreditación del abono de la tasa correspondiente adjuntando copia del documento justificativo de dicho ingreso.

2.-En cualquiera de los cuatro supuestos expresamente indicados en el artículo anterior, a la solicitud se adjuntará además documentación acreditativa de la fecha de terminación de la edificación, mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba según el artículo 28.4.a) 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:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, el Ayuntamiento tan solo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, previa comprobación de que la edificación existentes se corresponda con la que es objeto de la solicitud, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

- Certificación expedida por técnico competente, en la que conste, acreditada suficientemente, la fecha de terminación.

- Acta Notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

3.-En caso de solicitudes formuladas sobre información respecto a la posible existencia de expedientes disciplinarios o sancionadores referidos a una determinada edificación, o cualquier otra circunstancia distinta de las antes indicadas expresamente en el artículo 3.1, por los servicios municipales se podrá requerir además de la especificada en el apartados 1 de este artículo, la que en su caso se considere necesaria a fin de poder comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles.

Artículo 5.º-Documentación específica a presentar para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

En los casos a que se refiere el supuesto 1) del artículo 3.1, a la solicitud se adjuntará,

además de la indicada en los puntos 1 y 2 del artículo 4, documentación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de los siguientes aspectos:

A) MEMORIA, con el siguiente contenido:

1) Descripción de todas las edificaciones existentes en la parcela, incluida la que es objeto de la solicitud, en cuanto a su morfología, características constructivas y usos, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes, precisándose lo siguiente:

- Características constructivas generales y usos de la edificación.
- Número de plantas.
- Superficies construidas por plantas y total.

2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.

3) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.

4) Certificación técnica acreditativa de que la edificación terminada es apta para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5) En su caso, descripción de las obras estrictamente necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los citados servicios para poder garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante acometida a las redes de compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, a cuyo efecto deberá adjuntarse documentación suficiente emitida por la propia compañía sobre tal cuestión y sobre la viabilidad de la acometida de manera que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

Estas obras serán en todo caso obras menores, y no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.

6) En su caso, certificación técnica, descriptiva y gráfica, de haberse ejecutado tanto las obras requeridas de acuerdo con el punto anterior, como cualquiera otras requeridas por el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 11.6 del Decreto 2/2012 y de lo requerido en el apartado 4) anterior.

7) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

8) Valor económico de la edificación conforme a las cuantías mínimas que resulten de aplicar los criterios establecidos para las obras con proyecto en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras de este municipio.

B) PLANOS, correspondientes:

1) Plano de situación sobre cartografía oficial de las NNSS o su Adaptación Parcial a la LOUA, a escala suficiente, en el que se grafie la localización de la parcela donde se ubica la edificación.

2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.

3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

4) En su caso, plano de planta del trazado de las redes de servicios existentes y de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

Artículo 6.º.-Documentación específica a presentar para la acreditación de situaciones legales de edificaciones terminadas con anterioridad a la Ley 19/1975.

En los casos a que se refieren los supuestos 2) y 3) del artículo 3.1, a la solicitud se adjuntará, además de la indicada en los puntos 1 y 2 del artículo 4, documentación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de los siguientes aspectos:

a) MEMORIA, con el siguiente contenido:

1) Descripción de todas las edificaciones existentes en la parcela, incluida la que es objeto de la solicitud, en cuanto a su morfología y características constructivas, y de sus usos tanto en la actualidad como con anterioridad al 25 de mayo de 1975, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes, precisándose lo siguiente:

- Características constructivas generales de la edificación.
- Número de plantas.
- Superficies construidas por plantas y total.

2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.

3) Parámetros urbanísticos de aplicación según la ordenación territorial y urbanística vigente y adecuación a los mismos.

4) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.

5) Aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a la lo establecido en las normas

Subsidiarias de Planeamiento, y en su caso de las obras que fuesen necesarias para su cumplimiento.

6) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

b) PLANOS, correspondientes:

1) Plano de situación sobre cartografía oficial de las NNSS o su Adaptación Parcial a la LOUA, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.

2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.

3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

Artículo 7.º.- Documentación específica a presentar para la acreditación de situaciones legales de edificaciones construidas con licencia, que no se ajustan a las determinaciones a la ordenación vigente.

1.-En los casos a que se refiere el supuesto 4) del artículo 3.1, a la solicitud se adjuntará, además de la indicada en los puntos 1 y 2 del artículo 4, copias de la Licencia de Obras y, en su caso, de la Licencia de Ocupación o de Utilización, referentes a la edificación objeto de la solicitud.

2.-En caso de no aportarse Licencia de Ocupación o de Utilización, se adjuntará documentación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de los siguientes aspectos:

A) MEMORIA, con el siguiente contenido:

1) Descripción de las características tipológicas de toda la edificación existente en la actualidad en la parcela, en cuanto a su morfología y características constructivas y usos, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con la Licencia de Obras otorgada, precisándose lo siguiente:

8) Características constructivas generales de la edificación.

9) Número de plantas.

10) Superficies construidas por plantas y total.

2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa, en su caso, a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con la Licencia de Obras otorgada.

3) Parámetros urbanísticos de aplicación según la ordenación territorial y urbanística vigente y adecuación a los mismos, en particular para las obras ejecutadas, en su caso, contraviniendo la Licencia de Obras otorgada.

4) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.

5) Aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias, y en su caso de las obras que fuesen necesarias para su cumplimiento.

6) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

B) PLANOS, correspondientes:

1) Plano de situación sobre cartografía oficial de las NNSS o su Adaptación Parcial a la LOUA, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.

2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.

3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

3.-En caso de aportarse Licencia de Ocupación o de Utilización, se adjuntará Certificación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de que la edificación existente se corresponde con la que fue ejecutada en base a la Licencia de Obras aportada y que en su momento obtuvo Licencia de Ocupación o de Utilización aportada, a la que se adjuntará un reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

TÍTULO III - LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE UTILIZACIÓN PARA EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE OBRAS.

Artículo 8.º.-Supuestos de concesión.

1.-Independientemente de cualquier otro supuesto distinto de los especificados a continuación, la presente Ordenanza regula bajo este epígrafe aquellas situaciones correspondientes a edificaciones existentes en las que puedan concurrir las siguientes circunstancias:

1) Edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a 25 de mayo de 1975, fecha de 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, en las que concurran los requisitos a que se refiere el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

2) Edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de concederse, pero que no se ajustan a la vigente en la actualidad.

2.-La concesión de licencia de ocupación o de utilización para edificaciones existentes requerirá de la tramitación previa de la posible legalización de las obras ejecutadas sin licencia, en aquellos casos en los que no se haya agotado el plazo previsto en el artículo 185 de la LOUA, salvo para aquellas edificaciones en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

3.-Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio del reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso al que se destine por reunir las condiciones exigibles en esta Ordenanza.

Artículo 9.º.-Documentación genérica a presentar para la obtención de licencia de ocupación o de utilización.

El procedimiento para la obtención de licencia de ocupación o de utilización deberá ser iniciado a instancia del particular mediante presentación por la persona titular de la edificación de solicitud formalizada conforme al Modelo II que se adjunta como Anexo a la presente Ordenanza, acompañada de la documentación que a continuación se indica.

- La documentación relacionada en el artículo 4.1 de esta Ordenanza.

- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, en los términos especificados en el artículo 4.2 de esta Ordenanza.

- Certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, con el siguiente contenido y determinaciones:

A) MEMORIA, con el siguiente contenido:

8) Identificación catastral y registral del inmueble.

9) La terminación de la obra en fecha determinada, con referencia expresa a aquella parte de la edificación que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.

10) Condiciones urbanísticas que le sean de aplicación según las vigentes NNSS y su Adaptación Parcial a la LOUA.

11) Descripción de toda la edificación existente en la parcela en cuanto a su morfología y características constructivas, haciéndose mención expresa, en su caso, a las obras ejecutadas contraviniendo la licencia concedida, y en cuanto a los usos de la misma, tanto actuales como propuestos, en caso de que se pretenda su modificación.

12) Descripción del estado de conservación de la edificación y de las instalaciones con que cuenta.

13) Usos de la edificación, tanto actual como propuesto en caso de que se pretenda un cambio de uso.

14) Acreditación, en atención a las circunstancias anteriores, de la aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a lo establecido en las normas Subsidiarias de Planeamiento, sin necesitar para ello de la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

B) PLANOS, correspondientes:

1. Plano de situación sobre cartografía oficial de las NNSS o su Adaptación Parcial a la LOUA, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.

2. Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.

3. Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

Cuando la solicitud efectuada sea consecuencia de la tramitación previa de las certificaciones administrativas referentes a la acreditación de la situación jurídica de fuera de ordenación para edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, este certificado descriptivo y gráfico podrá remitirse para su consideración a la documentación ya adjuntada a su correspondiente expediente haciéndose constar el número del mismo, si bien este certificado deberá contener en cualquier caso, de manera expresa, un pronunciamiento respecto a lo indicado en los apartados 2), 5), 6) y 7) de la MEMORIA.

- Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso según proceda, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas a las redes de suministros o de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

- En el caso de edificaciones situadas en suelos de dominio público o afectado por legislación sectorial, las correspondientes autorizaciones, informes sectoriales preceptivos y/o concesiones que deban otorgar otras Administraciones.

Artículo 10.º.-Documentación específica a presentar para edificaciones construidas con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

En los casos a que se refiere el supuesto 1) del artículo 8 anterior, a la solicitud se adjuntará además de la indicada en el artículo 9º, la siguiente según proceda:

- Certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el Art. 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

- Certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el Art. 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Artículo 11.º.-Documentación específica a presentar para edificaciones construidas con previa licencia de obras.

En los casos a que se refiere el supuesto 2) del artículo 8.1 anterior, a la solicitud se adjuntará además de la indicada en el artículo 9º la siguiente:

- Copia de la resolución o certificación relativa a la concesión de Licencia de Obra referente a la edificación objeto de la solicitud.

TITULO IV - OBLIGACIONES

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

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 2/2.012.

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 V - 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 19/1.975 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 esta ordenanza, 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 2/2.012.

4.-Los plazos para resolver y tramitar los correspondientes expedientes administrativos serán los previstos por la legislación sobre procedimiento administrativo común, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Artículo 15.º.-Edificaciones legalizables.

Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones en suelo no urbanizable 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 en suelo no urbanizable 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 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, 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 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 aprobación y entrada en vigor de la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas a aplicar en cada uno de los supuestos contemplados en la misma.

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.

Cuarto.-Publicar dicho Acuerdo definitivo con el texto íntegro de la Ordenanza municipal reguladora de ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA DOCUMENTACION A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION DE AFO en el *Boletín Oficial de la Provincia* y tablón de anuncios del Ayuntamiento, entrando en vigor según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://lacarolina.sedelectronica.es>].

Quinto.-Facultar a Alcaldesa-Presidenta para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso - administrativo, ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

La Carolina, a 05 de abril de 2019.- La Alcaldesa, YOLANDA RECHE LUZ.