ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTA ELENA (JAÉN)

2021/3764 *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal reguladora de las Edificaciones Irregulares que han sido objeto de nueva regulación por Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre.*

Edicto

Don Ramón Coloma González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Elena (Jaén).

Hace saber:

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo Plenario de fecha 10 de junio del 2021de este Ayuntamiento sobre la aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal Reguladora de las edificaciones irregulares que han sido objeto de nueva regulación por Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 56 del Texto Refundido de Régimen Local, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en las formas y plazos que establecen las normas reguladoras de dicho jurisdicción.

A continuación se inserta, acuerdo definitivo y el texto integro de:

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES QUE HAN SIDO OBJETO DE NUEVA REGULACIÓN POR DECRETO LEY 3/2019 DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Exposición de motivos.

Con fecha24 de septiembre de 2019, se ha aprobado el Decreto-ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Texto se divide en tres Títulos más el Título Preliminar y diversas disposiciones derogatorias, transitorias y adicionales.

En cuanto a su contenido, cabe destacar:

• El Título I se ocupa del procedimiento de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, y su régimen antes y después de la declaración. Como novedad, se introduce que dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación. En dichas edificaciones y mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso.

• El Título II regula la formulación y aprobación por los Ayuntamiento de los Planes Especiales para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares.

• En el Título III se regula la incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

• La Disposición final primera modifica varios preceptos de la Ley 7/2002, referidos al contenido del Decreto-ley que ahora se aprueba.

III.- En ese marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, para concretar el procedimiento de certificación del régimen urbanístico de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y edificaciones irregulares en Suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, así como el procedimiento para la declaración de edificaciones en situación de asimilado a Fuera de Ordenación (en adelante AFO). En cumplimiento de lo regulado por el art. 7 del DL 3/2019, se dictan las Condiciones Mínimas de seguridad y salubridad, manteniendo en esencia las contenidas en la Sección 4.ª de la anterior Ordenanza, matizadas con las condiciones derivadas del nuevo texto legal.

IV.- Entre las novedades introducidas por la presente Ordenanza, en mandato del nuevo DL

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3/2019, interesa destacar:

• La regularización de las edificaciones se extiende a cualquier clase de suelo (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable), y con independencia de cómo estén implantadas (aisladas o formando parte de una agrupación).

• No se establece la obligación de regularizar las edificaciones aunque, en alguno de los supuestos, es exigible para la acometida a redes de servicios y la ejecución de obras. En cuanto a la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, tampoco es exigible la regularización, aunque en el caso de los AFO´S deberán hacerse constar dichas limitaciones.

• Se establece un régimen similar al de las edificaciones Fuera de Ordenación en el ordenamiento anterior. Para el Suelo No Urbanizable la fecha de referencia sigue siendo la Ley 19/1975, y para los Suelos Urbanos y Urbanizables, la Ley 8/1990.

• En tanto no se apruebe el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, en las edificaciones declaradas como AFO´S únicamente se permiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación. En la presente Ordenanza se concretan dichas obras.

• En expedientes AFO que contemplen nuevas acometidas a redes generales, se exigirá el informe de la compañía suministradora correspondiente.

• El certificado técnico que acompañe a la solicitud de AFO, deberá contemplar los riesgos ciertos (inundabilidad, incendios, erosión, etc.), y las medidas propuestas para evitarlos. En este caso, se exige una declaración jurada del propietario de la edificación en la que conste el conocimiento de dicha circunstancia.

Título preliminar.- Disposiciones generales.

Artículo 1. Naturaleza, Objeto, y ámbito de aplicación de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Santa Elena, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDUA), el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo DL 3/2019), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

1.- Tiene por objeto:

a) Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal de asimilado al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas, de aquellas edificaciones terminadas antes:

a.1) De la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, para las ubicadas en suelo no urbanizable.

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

a.2) De la entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de julio para las ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

b) Regular los procedimientos administrativos del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas en el término municipal de Santa Elena, ubicadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni del restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA, facilitando con ello el acceso a los servicios básicos de luz, agua y saneamiento de estas edificaciones.

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

2.- A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

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

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

c) Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

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

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

Artículo 2. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ordenanza: Las edificaciones irregulares para las que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, lo que incluye (artículo 185.2 de la LOUA):

1.- Las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido.

2.- Los bienes y espacios catalogados.

3.- Las situadas en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, corrimientos, incendios forestales, etc.), mientras persistan dichos riesgos.»

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Título I.- De las edificaciones en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo y de las edificaciones en suelo urbano y urbanizable para las que haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Artículo 3. Régimen jurídico.

Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (25 de mayo de 1975), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas. Igual criterio se aplicará a las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de agosto de 1986).

Artículo 4. Reconocimiento de la situación jurídica.

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

Artículo 5. Procedimiento para la expedición de la certificación.

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

2.- Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de Santa Elena.

Junto a la solicitud deberán presentarse la siguiente documentación:

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

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

c) Documentos justificativos del abono de la tasa correspondiente.

d) Documento justificativo del abono del último IBI.

e) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

f) Certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente en el que se haga constar:

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie e instalaciones con que cuenta así como las características constructivas generales.

- Fecha de terminación de la edificación, acreditada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.

- Plano de situación en cartografía oficial de Adaptación Parcial a la LOUA:

• Para parcelas incluidas en suelo Urbano o Urbanizable, se usarán los Planos Ordenación Estructural 2 (OE 2).

• Plano de emplazamiento de la parcela sobre planimetría oficial catastral, con indicación de su superficie y grafía de la edificación afectada debidamente acotada y georreferenciada.

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

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

Artículo 6. Obras autorizables.

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 3 que cuenten con certificado administrativo acreditativo de su régimen urbanístico expedido por el Ayuntamiento de Santa Elena podrán ejecutar las siguientes obras:

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

2) Edificaciones disconformes con la ordenación. Además de las limitaciones impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción, se estará a lo determinado en las NNSS de Santa Elena, que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación.

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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

Artículo 7. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones sometidas a este régimen urbanístico.

El DL 3/2019, se refiere en el artículo 2 a las edificaciones terminadas a la entrada en vigor de las respectivas leyes del suelo, asimilando las mismas a edificaciones con licencia, lo que las convierte en edificaciones legales a todos los efectos.

Dado que dicha licencia urbanística se refiere a la edificación terminada, debe entenderse que, la asimilación a las edificaciones con licencia, alcanza tanto a las condiciones de la edificación como al uso al que se destina.

Por otra parte, como se trata de edificaciones legales a todos los efectos, pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes.

Título II.- De las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 8. Supuestos para la aplicación del régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO).

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

2.- Están sometidas igualmente al régimen de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3.- Asimismo están sometidas al régimen de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones ejecutadas con licencia urbanística u orden de ejecución, declaradas nulas una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecidos en el artículo 185.1 a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

4.- No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a aquellas edificaciones irregulares en las que aun habiendo transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística o el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se hayan construido sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente los propietarios de tales edificaciones hubieren adoptado las medidas establecidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riegos, las cuales se determinarán mediante órdenes de ejecución.

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

5.- Igualmente, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, hasta tanto que por los propietarios de las mismas se de cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido sean dictadas por la administración.

6.- Tampoco procederá dicho reconocimiento cuando sobre la edificación exista resolución administrativa firme de demolición; o sentencia firme; o cuya edificación esté incursa en procedimiento judicial. Puesto que el carácter reglado del AFO no puede entrar en conflicto con el respeto a la cosa juzgada y al debido cumplimiento de las resoluciones judiciales. Para estos casos, deberá plantearse previamente en sede judicial y actuar siempre de conformidad a la voluntad de los jueces.

7.- Por último, no procederá dicho reconocimiento para aquellas edificaciones irregulares sobre las que se haya abierto el expediente administrativo de protección de la legalidad, a menos que se acredite en el expediente, mediante prueba fehaciente que hubiera transcurrido ya el plazo de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 9. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

Artículo 10. Procedimiento a instancia de parte.

1.- Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 8, solicitarán del Ayuntamiento la preceptiva Resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2.- Junto a la solicitud en instancia normalizada, deberá presentarse los siguientes documentos:

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

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

- Documentos justificativos del abono de las tasas correspondientes.

- Documento justificativo del abono del último IBI.

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

parcela en que se ubica la edificación o, documento fehaciente acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.227 del Código Civil.

- Certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente en el que se haga constar:

a) Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta. Entre otros deberá quedar acreditado que:

a.1) Dispone de los servicios básicos necesarios que garanticen el mantenimiento del uso de forma sostenible y autónomo (luz, sistema de abastecimiento de aguas autosuficiente o mediante conexión a redes existente apto para el consumo humano, saneamiento, etc.).

a.2) la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.»

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

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

d.1) Condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

d.2) Ornato público o impacto negativo de la edificación en el paisaje.

d.3) Minimizar o eliminar los riesgos identificados conforme a las indicaciones de los órganos afectados.

d.4) Servicios Básicos sostenibles.

e) Presupuesto de ejecución material de la edificación calculado en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén a la fecha de presentación de la solicitud.

f) Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores - de la edificación y de las que se puedan desprender el estado constructivo de la misma.

g) Planimetría:

g.1) Plano de situación en cartografía oficial del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA: Para parcelas incluidas en suelo Urbano o Urbanizable, se usarán los Planos O.E.2 y para las parcelas incluidas en el suelo No Urbanizable, se usarán los planos O.E.1.

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

g.2) Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y grafía de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.

g.3) Plano acotado por cada planta de la edificación afectada, indicando los usos diferenciados, con expresión de superficies útiles y construidas.

g.4) Planta de las redes de servicios existentes y de los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles que puedan dar servicio a la edificación.

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

Artículo 11. Supuesto especial de edificaciones irregulares realizadas en una misma parcela registral, o en su defecto, catastral, sobre la que existan dos o más edificaciones.

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

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

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

El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para de aquellas edificaciones irregulares situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en las presentes Ordenanzas, debiendo el interesado presentar la documentación prevista en el apartado 2 del artículo 10 completada con:

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

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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

- Fichero GML INSPIRE de la parcela donde se ubica la edificación.

Artículo 12. Procedimiento de oficio.

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

2.- La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos. En cualquiera de los dos casos, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que a tal efecto sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia.

3.- El Ayuntamiento procederá de oficio al reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, en los siguientes supuestos:

a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir el mismo, al determinarse la prescripción de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento, ya sea declarada la misma de oficio en vía administrativa o por sentencia judicial firme.

b) Cuando al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se de traslado al Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada a fuera de ordenación.

Artículo 13. Tramitación del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1.- Aportada la documentación relacionada en los artículos 10 y 11 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran en cada supuesto, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos. Con ello, se pretende comprobar que la edificación irregular no se encuentra en zona de riesgo y que no existe expediente disciplinario abierto por una administración sectorial. El tiempo que medie entre la petición de dichos informes y la recepción de los mismos suspenderá el plazo de resolución del procedimiento de reconocimiento de la

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

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

Será de aplicación lo dispuesto en a lo establecido en el Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, por el que se traspone la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundaciones, o normativa que lo sustituya.

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

Los técnicos municipales deberán comprobar igualmente, que el propietario ha aportado la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad, mediante visita si fuera necesario, de que esa documentación responde a la edificación para la cual se solicita el reconocimiento de AFO.

3.- Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso, mediante orden de ejecución:

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

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

4.- Las personas interesadas comunicarán a la Administración la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior y acreditarán las mismas mediante certificado final de obras debidamente visado o, en los casos que corresponda, certificado análogo suscrito por personal técnico competente.

Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ejecución de las citadas obras y/o medidas minimizadoras.

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

5.- En todo caso, las obras y/o las medidas a las que hacen referencia en los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 14. Las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones irregulares.

Norma 1ª.- Objeto, contenido y alcance.

1.- Tienen por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones irregulares contempladas en el Decreto-ley 3/2019 de 24 de septiembre.

2.- Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3.- Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la reglas establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4.- La aplicación de esta Normativa Directora se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es

que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

5.- El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo."

Disposición Transitoria.

Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

Disposición Final Única.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén y comenzará a aplicarse a los quince días conforme a lo establecido en los artículo 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Santa Elena, 3 de agosto de 2021.- El Alcalde-Presidente, RAMÓN COLOMA GONZÁLEZ.

cve: BOP-2021-3764
Verificable en https://bop.dipujaen.es