

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JÓDAR (JAÉN)

2022/4038 *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del reglamento de disciplina urbanística de Andalucía en suelo urbano y suelo rústico.*

Anuncio

Doña María Teresa García Gómez, Alcaldesa-Presidenta del Ilmo. Ayuntamiento de Jódar (Jaén).

Hace saber:

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Jódar sobre Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del reglamento de disciplina urbanística de Andalucía en suelo urbano y suelo rústico.

Se da publicidad al texto íntegro de la citada Ordenanza, en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para su vigencia y a los efectos de posible impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 53 DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA EN SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO.

Exposición de Motivos.

Con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza, como recoge en su exposición de motivos, nace el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo y la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

Pero el cumplimiento de estos objetivos básicos no puede hacer olvidar la existencia de una realidad urbanística en los pueblos andaluces contraria a las metas marcadas por el Reglamento que, aunque no deseada, no puede escapar a un análisis objetivo de la situación existente.

El adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del

suelo se ha planteado en la LISTA cuyo título VIII se dedica a las medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares. Resulta inadmisibles, social y ambientalmente, no regular aquellas situaciones en las que, por haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad, no cabe adoptar medidas disciplinarias y de restablecimiento de la legalidad urbanística. Recogiendo el contenido esencial del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, la ley propone adoptar las medidas que permitan minimizar o reducir el impacto de esas actuaciones, especialmente graves cuando se trata de agrupaciones de edificaciones irregulares. El título regula el régimen aplicable a las edificaciones irregulares consideradas individualmente, el tratamiento mediante planes especiales de adecuación ambiental y territorial para las agrupaciones de viviendas irregulares y, finalmente, la posibilidad de incorporar dichas edificaciones al modelo de ciudad a través de una actuación de nueva urbanización, bien en el instrumento de ordenación o con posterioridad.

La existencia de un gran número de edificaciones en el territorio del municipio de Jódar que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socio-económica que derivarían de aplicar a las mismas las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, requieren el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan darse a la situación creada, y todo ello dentro de la más estricta legalidad. Es esta una de las metas que desde hace algún tiempo se ha marcado el Ayuntamiento de Jódar para lo cual han puesto en marcha los mecanismos necesarios para la detección de edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable con un doble objetivo: por un lado evitar la proliferación de nuevas construcciones con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística y, por otro lado, encontrar una solución a una realidad que se ha consolidado con el paso del tiempo.

Esta necesidad, consecuencia de la realidad existente, no ha sido obviada por la LISTA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que aspiran a proporcionar soluciones útiles para afrontar la regulación de problemas cuyas soluciones precisan, como no podía ser de otra forma, de un tratamiento generoso y conciliador con los errores del pasado, al tiempo que proporciona a los Ayuntamientos andaluces las herramientas necesarias para evitar que los mismos no vuelvan a repetirse en un futuro, haciéndoles partícipes de las responsabilidades que todos debemos asumir con las generaciones venideras en aras de un urbanismo sostenible y respetuoso con el medio ambiente.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas, siendo la más importante la restauración del orden jurídico perturbado e infringido; planteándose hasta la aprobación de la LISTA el vacío legal en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración no actúa a tiempo y deja transcurrir el plazo establecido para poner en marcha los mecanismos de que dispone para procurar el restablecimiento de la legalidad infringida.

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía recogen expresamente estas situaciones.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el Régimen de asimilados al de Fuera de Ordenación Urbanística para el municipio de Jódar.

Interesando en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

En este sentido, se ha optado por la herramienta de la Ordenanza Municipal como instrumento normativo independiente del PGOU (Adaptado parcialmente a la LOUA), no solo por razones de eficacia en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento normativa que regule esta cuestión en Jódar, todo ello en el marco normativo que representan la LISTA y el mencionado Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Ayuntamiento de Jódar, en consonancia con estos principios y al amparo de lo contenido en la LISTA y el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que, aun naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración de ese orden jurídico infringido. En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones llevadas a cabo en suelo urbano y suelo rústico, en su mayor parte viviendas y otras construcciones edificadas en suelo no urbanizable, a las que transcurrido el plazo previsto en el art. 153.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, no se hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que perturbó su construcción.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en los artículos 173 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía de aquellas construcciones, instalaciones y edificaciones realizadas, en suelo urbano y suelo rústico, 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 de seis años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaída resolución ordenando la restauración de la legalidad; así como de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que hubiere recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, cuya ejecución deviniera en imposible, y se ajuste a lo establecido en el artículo 48.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a las construcciones, edificaciones e instalaciones que con o sin licencia municipal se han ejecutado en suelo urbano o suelo rústico, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido, por el transcurso del plazo de seis años desde su finalización total.

Sólo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación

cuando no se dé, en relación con las construcciones, edificaciones e instalaciones, ninguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años (art. 153 Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) desde la finalización total de las obras.
- b) Que las construcciones, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- c) Que las construcciones, edificaciones o instalaciones se encuentren dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial.
- d) Que, ubicándose las construcciones, edificaciones o instalaciones en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.
- e) Que las construcciones, edificaciones o instalaciones se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.
- f) Que las construcciones, edificaciones o instalaciones invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

Artículo 3. Solicitud.

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de construcciones, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Jódar la adopción de una resolución administrativa por la que se declare dichas construcciones, instalaciones y edificaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 4 Inicio del procedimiento.

1. El propietario de construcciones, instalaciones y edificaciones podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, debiéndose realizar previamente una consulta en el Ayuntamiento de Jódar, para ver la viabilidad de la solicitud.

2. Deberá acompañarse a la instancia, la siguiente documentación, redactada o incorporada por técnico competente:

Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.

Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 y 1:2.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir.

Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1:500), representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.

Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.

Valor de las obras y construcciones calculado según el siguiente proceso:

Aplicación de los “Costes de Referencia de la Construcción” para el año en curso, publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, para calcular el Presupuesto de Ejecución Material (PEM)

Al valor resultante, se le aplicarán los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción. El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva.

Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H=[1-1,5(d/u.c.100)]^t \text{ donde } d=1-(t-35/350) \text{ en la que}$$

donde:

$$H=[1-1,5(d/u.c.100)]^t \text{ donde } d=1-(t-35/350) \text{ en la que:}$$

en la que:

“u” (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Uso 1º: Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.
- Uso 2º: Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.
- Uso 3º: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

“c” (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Categorías 1 y 2: 1,20.

- Categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00.

- Categorías 7, 8 y 9: 0,80.

“t” (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral). Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

| T Años Completos | H | | | | | | | | |
|---------------------|------------|---------|-------|------------|---------|-------|------------|---------|-------|
| | Uso 1 | | | Uso 2 | | | Uso 3 | | |
| | Categorías | | | Categorías | | | Categorías | | |
| | 1-2 | 3-4-5-6 | 7-8-9 | 1-2 | 3-4-5-6 | 7-8-9 | 1-2 | 3-4-5-6 | 7-8-9 |
| 0-4 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 5-9 | 0,93 | 0,92 | 0,90 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |
| 10-14 | 0,87 | 0,85 | 0,82 | 0,86 | 0,84 | 0,80 | 0,84 | 0,82 | 0,78 |
| 15-19 | 0,82 | 0,79 | 0,74 | 0,80 | 0,77 | 0,72 | 0,78 | 0,74 | 0,69 |
| 20-24 | 0,77 | 0,73 | 0,67 | 0,75 | 0,70 | 0,64 | 0,72 | 0,67 | 0,61 |
| 25-29 | 0,72 | 0,68 | 0,61 | 0,70 | 0,65 | 0,58 | 0,67 | 0,61 | 0,54 |
| 30-34 | 0,68 | 0,63 | 0,56 | 0,65 | 0,60 | 0,53 | 0,62 | 0,56 | 0,49 |
| 35-39 | 0,64 | 0,59 | 0,51 | 0,61 | 0,56 | 0,48 | 0,58 | 0,51 | 0,44 |
| 40-44 | 0,61 | 0,55 | 0,47 | 0,57 | 0,52 | 0,44 | 0,54 | 0,47 | 0,39 |
| 45-49 | 0,58 | 0,52 | 0,43 | 0,54 | 0,48 | 0,40 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |
| 50-54 | 0,55 | 0,49 | 0,40 | 0,51 | 0,45 | 0,37 | 0,47 | 0,40 | 0,32 |
| 55-59 | 0,52 | 0,46 | 0,37 | 0,48 | 0,42 | 0,34 | 0,44 | 0,37 | 0,29 |
| 60-64 | 0,49 | 0,43 | 0,34 | 0,45 | 0,39 | 0,31 | 0,41 | 0,34 | 0,26 |
| 65-69 | 0,47 | 0,41 | 0,32 | 0,43 | 0,37 | 0,29 | 0,39 | 0,32 | 0,24 |
| 70-74 | 0,45 | 0,39 | 0,30 | 0,41 | 0,35 | 0,27 | 0,37 | 0,30 | 0,22 |
| 75-79 | 0,43 | 0,37 | 0,28 | 0,39 | 0,33 | 0,25 | 0,35 | 0,28 | 0,20 |
| 80-84 | 0,41 | 0,35 | 0,26 | 0,37 | 0,31 | 0,23 | 0,33 | 0,26 | 0,19 |
| 85-89 | 0,40 | 0,33 | 0,25 | 0,36 | 0,29 | 0,21 | 0,31 | 0,25 | 0,18 |
| 90-más | 0,39 | 0,32 | 0,24 | 0,35 | 0,28 | 0,20 | 0,30 | 0,24 | 0,17 |

Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

| TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | | CATEGORÍA | | | | | | | | |
|--------------------------|---|---|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| USO | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 RESIDENCIAL | 1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO | 1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA | 1,65 | 1,4 | 1,2 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 | 0,55 |
| | | 1.1.2. EN MANZANA CERRADA | 1,6 | 1,35 | 1,15 | 1 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 |
| | | 1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA | 0,8 | 0,7 | 0,62 | 0,53 | 0,46 | 0,4 | 0,3 | 0,26 | 0,2 |
| | 1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA | 1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA o PAREADA | 2,15 | 1,8 | 1,45 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 | 0,8 | 0,7 |
| | | 1.2. EN LINEA o MANZANA CERRADA | 2 | 1,65 | 1,35 | 1,15 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 |
| | | 1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA | 0,9 | 0,85 | 0,75 | 0,65 | 0,6 | 0,55 | 0,45 | 0,4 | 0,35 |
| | 1.3. EDIFICACIÓN RURAL | 1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| | | 1.3.2. ANEXOS | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,45 | 0,4 | 0,35 | 0,3 | 0,25 | 0,2 |

| TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | | CATEGORÍA | | | | | | | | | |
|---|--|--|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| USO | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| 2 INDUSTRIAL | 2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO | 2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA | 1,05 | 0,9 | 0,75 | 0,6 | 0,5 | 0,45 | 0,4 | 0,37 | 0,35 | |
| | | 2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS | 1,15 | 1 | 0,85 | 0,7 | 0,6 | 0,55 | 0,52 | 0,5 | 0,4 | |
| | | 2.1.3. ALMACENAMIENTO | 0,85 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,45 | 0,35 | 0,3 | 0,25 | 0,2 | |
| | 2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS | 2.2.1. GARAJES | 1,15 | 1 | 0,85 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,2 | |
| | | 2.2.2. APARCAMIENTOS | 0,6 | 0,5 | 0,45 | 0,4 | 0,35 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,05 | |
| | 2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE | 2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO | 1,8 | 1,6 | 1,4 | 1,25 | 1,2 | 1,1 | 1 | 0,9 | 0,8 | |
| | | 2.3.2. ESTACIONES | 2,55 | 2,25 | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | |
| | 3 OFICINAS | 3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO | 3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES | 2,35 | 2 | 1,7 | 1,5 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 | 0,8 |
| | | | 3.1.2. OFICINAS UNITARIAS | 2,55 | 2,2 | 1,85 | 1,6 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 |
| 3.2. EDIFICIO MIXTO | | 3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS | 2,05 | 1,8 | 1,5 | 1,3 | 1,1 | 1 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | |
| | | 3.2.2. UNIDO A INDUSTRIA | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,85 | 0,65 | 0,55 | 0,45 | 0,35 | |
| 3.3. BANCA Y SEGUROS | | 3.3.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO | 2,95 | 2,65 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | |
| | | 3.3.2. EN EDIFICIO MIXTO | 2,65 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | |
| 4 COMERCIAL | 4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO | 4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES | 1,95 | 1,6 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 | |
| | | 4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | |
| | 4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | 4.2.1. EN UNA PLANTA | 2,5 | 2,15 | 1,85 | 1,6 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,85 | |
| | | 4.2.2. EN VARIAS PLANTAS | 2,75 | 2,35 | 2 | 1,75 | 1,5 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,9 | |
| | 4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS | 4.3.1. MERCADOS | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1,00 | 0,9 | 0,8 | |
| | | 4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS | 1,8 | 1,6 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | |
| 5 DEPORTES | 5.1. CUBIERTOS | 5.1.1. DEPORTES VARIOS | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,3 | 1,1 | 0,9 | 0,7 | 0,5 | |
| | | 5.1.2. PISCINAS | 2,3 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 | |
| | 5.2. DESCUBIERTOS | 5.2.1. DEPORTES VARIOS | 0,7 | 0,55 | 0,5 | 0,45 | 0,35 | 0,25 | 0,2 | 0,1 | 0,05 | |
| | | 5.2.2. PISCINAS | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,35 | 0,3 | 0,25 | |
| | 5.3. AUXILIARES | 5.3.1. VESTUARIO, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, ETC. | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | |
| | 5.4. ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS | 5.4.1. ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS | 2,4 | 2,15 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 | |
| 5.4.2. HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, ETC. | | 2,2 | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 | | |
| 6 ESPECTÁCULOS | 6.1. VARIOS | 6.1.1. CUBIERTOS | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | |
| | | 6.1.2. DESCUBIERTOS | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 0,55 | 0,5 | 0,45 | 0,4 | 0,35 | 0,3 | |
| | 6.2. BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS | 6.2.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO | 2,65 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | |
| | | 6.2.2. UNIDO A OTROS USOS | 2,2 | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 | |
| | 6.3. CINES Y TEATROS | 6.3.1. CINES | 2,55 | 2,3 | 2,05 | 1,8 | 1,6 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1 | |
| 6.3.2. TEATROS | | 2,7 | 2,4 | 2,15 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | | |
| 7 OCIO Y HOSTELERÍA | 7.1. CON RESIDENCIA | 7.1.1. HOTELE, HOSTALES, HOTELES | 2,65 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | |
| | | 7.1.2. APARTAHOTELE, BUNGALOWS | 2,85 | 2,55 | 2,3 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | |
| | 7.2. SIN RESIDENCIA | 7.2.1. RESTAURANTE | 2,6 | 2,35 | 2 | 1,75 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 | |
| | | 7.2.2. BARES Y CAFETERÍAS | 2,35 | 2 | 1,7 | 1,5 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 | 0,8 | |
| | 7.3. EXPOSICIONES Y REUNIONES | 7.3.1. CASINOS Y CLUBS SOCIALES | 2,6 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | |
| | | 7.3.2. EXPOSICIONES Y CONGRESOS | 2,5 | 2,25 | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,45 | 1,25 | 1,1 | 1 | |

| TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | | CATEGORÍA | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------|--|-----------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| USO | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 8 SANIDAD Y BENEFICENCIA | 8.1. SANITARIOS CON CAMAS | 8.1.1. SANATORIOS Y CLÍNICAS | 3,15 | 2,8 | 2,5 | 2,25 | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,45 | 1,3 |
| | | 8.1.2. HOSPITALES | 3,05 | 2,7 | 2,4 | 2,15 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 |
| | 8.2. SANITARIOS VARIOS | 8.2.1. AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS | 2,4 | 2,15 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 |
| | | 8.2.2. BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS | 2,65 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 |
| | 8.3. BENEFICIOS Y ASISTENCIA | 8.3.1. CON RESIDENCIA (Asilos, Residencia, etc.) | 2,45 | 2,2 | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 |
| | | 8.3.2. SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.) | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 | 0,8 |
| 9 CULTURALES Y RELIGIOSOS | 9.1. CULTURALES CON RESIDENCIA | 9.1.1. INTERNADOS | 2,4 | 2,15 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 |
| | | 9.1.2. COLEGIOS MAYORES | 2,6 | 2,35 | 2,1 | 1,9 | 1,7 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 |
| | 9.2. CULTURALES SIN RESIDENCIA | 9.2.1. FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 | 0,8 |
| | | 9.2.2. BIBLIOTECAS Y MUSEOS | 2,3 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 |
| | 9.3. RELIGIOSOS | 9.3.1. CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES | 1,75 | 1,55 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,9 | 0,8 | 0,7 |
| | | 9.3.2. IGLESIAS Y CAPILLAS | 2,9 | 2,6 | 2,3 | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,4 | 1,2 | 1,05 |
| 10 EDIFICIOS SINGULARES | 10. HISTÓRICO ARTÍSTICO | 10.1.1. MONUMENTALES | 2,9 | 2,6 | 2,3 | 2 | 1,8 | 1,6 | 1,4 | 1,2 | 1,05 |
| | | 10.1.2. AMBIENTALES o TÍPICOS | 2,3 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 |
| | 10.2. DE CARÁCTER OFICIAL | 10.2.1. ADMINISTRATIVOS | 2,55 | 2,2 | 1,85 | 1,6 | 1,3 | 1,15 | 1 | 0,9 | 0,8 |
| | | 10.2.2. REPRESENTATIVOS | 2,75 | 2,35 | 2 | 1,75 | 1,5 | 1,35 | 1,2 | 1,05 | 0,95 |
| | 10.3. DE CARÁCTER ESPECIAL | 10.3.1. PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS | 2,2 | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,4 | 1,25 | 1,1 | 1 | 0,85 |
| | | 10.3.2. OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR | 0,26 | 0,22 | 0,18 | 0,15 | 0,11 | 0,08 | 0,06 | 0,04 | 0,03 |
| | | 10.3.3. CAMPINGS | 0,18 | 0,16 | 0,14 | 0,12 | 0,1 | 0,08 | 0,06 | 0,04 | 0,02 |
| | | 10.3.4. CAMPOS DE GOLF | 0,05 | 0,04 | 0,035 | 0,03 | 0,025 | 0,02 | 0,015 | 0,01 | 0,005 |
| | | 10.3.5. JARDINERÍA | 0,17 | 0,15 | 0,13 | 0,11 | 0,09 | 0,07 | 0,03 | 0,03 | 0,01 |
| | | 10.3.6. SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M ³) | 0,35 | 0,3 | 0,25 | 0,2 | 0,17 | 0,15 | 0,14 | 0,12 | 0,1 |
| | | 10.3.7. DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M ³) | 0,37 | 0,34 | 0,31 | 0,29 | 0,25 | 0,23 | 0,2 | 0,17 | 0,15 |
| | | 10.3.8. DEPÓSITOS GASES (M ³) | 0,8 | 0,65 | 0,5 | 0,4 | 0,37 | 0,35 | 0,31 | 0,27 | 0,25 |

Coeficiente I). Estado de conservación:

- Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

- Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

- Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

• Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.

- Informe técnico de la antigüedad del inmueble, y de que la documentación presentada coincide fielmente con la realidad física.

- Declaración responsable por la que se manifieste que la edificación no se encuentra afectada por un procedimiento penal en curso o concluido con una resolución judicial que ordene su demolición.

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, mediante su referencia catastral y número de finca registral, en su caso.

4. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

4.1 Se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las condiciones de seguridad estructural necesarias sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c) Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

4.2 Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

Artículo 5. Tramitación del procedimiento.

Formulada la solicitud, con la documentación correspondiente, a la que se hace referencia en el artículo anterior, por parte de los servicios técnicos municipales se procederá a la inspección de construcciones, edificaciones o instalaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe técnico, en el que además, caso de considerarse necesario, se establecerán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno, así como las instalaciones necesarias para agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y energía eléctrica.

Se solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la resolución al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

- a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia.
- c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

El procedimiento deberá contener informes técnico y jurídico, emitido por los servicios municipales, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando sea preceptivo, y para la finalización de las obras. La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados:

- a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por estos.

Artículo 6. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, en los términos señalados en el Reglamento de que resulte de aplicación a la LISTA.

Artículo 7. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación de régimen local.

Artículo 8. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Jódar u organismo delegado al efecto, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo (art. 173.2 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

Artículo 9. Contenido de la Resolución.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de la misma afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 437.5.

e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

Artículo 10. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación contendrá indicación expresa de que la declaración no exime del resto de obligaciones urbanísticas propias del tipo de suelo en que se encuentre ubicado dicho inmueble y que quedasen pendientes de cumplir por el propietario, haciéndose constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de construcciones, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 11. Régimen jurídico aplicable a las construcciones, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

Todas las construcciones, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 12. Obras excepcionales.

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las construcciones, instalaciones, y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, la salubridad y el entorno.

Artículo 13. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Sobre las construcciones, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en régimen asimilado al de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que las mismas sean conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud. Tales licencias describirán la situación de asimilación al de fuera de ordenación y precisarán el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable a cada una de ellas, así como la exigencia de la existencia de las instalaciones

necesarias para agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y energía eléctrica que se requieran, en su caso, para el uso o actividad solicitada.

En todo caso, deberá de acompañarse a la solicitud para el otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización, un certificado, descriptivo y gráfico suscrito por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con las que cuenta, y acredite, en atención, a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a la normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Artículo 14. Prestación por equivalencia.

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas construcciones, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el art 22.5 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 15. Formación de censo.

El Ayuntamiento de Jódar procederá a la confección de un censo de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, que se hayan ejecutado sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización, y que se incluirán en el planeamiento general como ámbitos de asimilado a fuera de ordenación.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Segundo. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento [<http://jodar.sedelectronica.es>] con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

Tercero. Recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.”

Jódar, 22 de agosto de 2022.- La Alcaldesa-Presidenta, MARÍA TERESA GARCÍA GÓMEZ.