

EDICTO.

Aprobada inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de la Documentación que debe acompañar a la Solicitud de los Procedimientos administrativos derivados de la aplicación 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 y supuestos derivados, por Acuerdo del Pleno de fecha once de mayo de 2017, 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, se somete a información pública por el plazo treinta días, a contar desde el día siguiente al de inserción de este anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* para que pueda ser examinada y presentarse las reclamaciones y sugerencias que se estimen oportunas.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la página web de este Ayuntamiento [www.itrabo.es].

En el caso de no presentarse ninguna reclamación o sugerencia en el citado plazo, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN 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 Y SUPUESTOS DERIVADOS.

PREÁMBULO

La tradicional situación legal de fuera de ordenación, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se predica de aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades ^{a)} existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que ^{b)} resultaren disconformes con los mismos.

Dicha situación, ha sido declarada y aplicada en otras situaciones similares por la doctrina jurisprudencial, hasta la incorporación de la denominada situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a través del artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según este Decreto el reconocimiento de dicha situación procede realizarse respecto de determinados actos de uso del suelo, y en particular respecto de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones ^{a)} terminadas, ^{b)} realizadas con

infracción de la normativa urbanística, ^{c)} respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Posteriormente, con el objetivo de clarificar el régimen aplicable a las situaciones jurídicas existentes se ha aprobado 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. Texto normativo que desarrolla, entre otros, los requisitos exigidos a los actos de uso del suelo que sean identificados como edificaciones aisladas para que se proceda a la declaración o reconocimiento de su situación jurídica y, por tanto, el régimen jurídico aplicable.

El apartado segundo del artículo 10 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, con ocasión de la regulación del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, establece la siguiente potestad: *“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...”*.

Teniendo presente esa potestad pero sin desconocer que, a tenor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, del artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y de los artículos 3 y siguientes del Decreto 2/2012, de 10 de enero, existen una pluralidad de actos de uso del suelo con independencia de la ubicación en una clase de suelo determinada para los que procede tramitar y otorgar ^{a)} el certificado administrativo de situación legal de fuera de ordenación, ^{b)} la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y ^{c)} el certificado de edificación aislada terminada con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo; y, con el objetivo principal de determinar la documentación que debe acompañar a la solicitud de iniciación de dichos procedimientos, se formula la siguiente

ORDENANZA MUNICIPAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ALCANCE.

1. Las presentes normas tienen por objeto definir la documentación a presentar en los procedimientos para la emisión de la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación y de la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, 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.

2. 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, manteniendo el alcance previsto por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

ARTÍCULO 2. EDIFICACIONES SUJETAS A CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SUJETAS A RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Procederá la emisión de certificación administrativa de situación legal de fuera de ordenación en las siguientes edificaciones:

- a) Las edificaciones incluidas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Las que se definen en el artículo 3.1.B.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son aquellas edificaciones existentes, identificadas como aisladas, no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable pero construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

2. Procederá la declaración de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en las siguientes edificaciones:

- a) Las edificaciones incluidas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- b) 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 aquellas edificaciones existentes, identificadas como aisladas, no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y 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.
- c) Las que se refiere el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son aquellas edificaciones existentes, identificadas como aisladas, no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

3. No obstante, las enumeraciones de los dos párrafos anteriores se realizan sin perjuicio de su ampliación a otros supuestos que reconozca la legislación aplicable.

ARTÍCULO 3. FINALIDAD.

1. La finalidad de la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación es reconocer la situación jurídica de la edificación y, en su caso, permitir el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización correspondiente.

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

3. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá ser necesaria, en su caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A LA SOLICITUD

ARTÍCULO 4. REQUISITOS GENERALES.

1. En los procedimientos de reconocimiento objeto de esta Ordenanza se han de considerar las determinaciones que se establezcan en la normativa urbanística que regula esta materia.

2. Para el reconocimiento de las situaciones ubicadas en suelo no urbanizable serán de aplicación todas las determinaciones previstas en la Sección segunda y tercera del Capítulo segundo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ARTÍCULO 5. DOCUMENTACIÓN DE ÍNDOLE TÉCNICO A PRESENTAR POR LA PERSONA TITULAR DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SOLICITUDES DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

1. En desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2/2012, la siguiente documentación de carácter general:

A. Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:

- a) Nota simple del Registro de la Propiedad si estuviera inscrita o, declaración responsable del titular manifestando al efecto, si no lo estuviera.
- b) Escritura pública de adquisición de la edificación o del inmueble donde se localiza la edificación. En el caso de no existir, contrato de adquisición privado en el que se haga referencia a la configuración de la parcela o finca. En el caso de no tener ningún tipo de documentación se aportará declaración responsable manifestando la ausencia de título.
- c) Plano de localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada. En caso de existir discrepancias conocidas entre los datos

catastrales y la realidad deberá aportarse copia de la solicitud de modificación de datos catastrales presentada ante el órgano competente.

- d) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
 - e) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
 - f) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas.
 - g) Fotografías completas de todas las fachadas y cubiertas de todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
 - h) El presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, o bien peritación o valoración del inmueble. En todo caso, referido a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.
- B.** Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título).

En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- a) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
 - b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
 - c) Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.
- C.** Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- a) Certificación expresa y pormenorizada de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la Ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación.
 - b) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.

c) Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan. 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.

D. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.

a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.

- Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.

- La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

- En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

- Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.

- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.

- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

2. Además, deberá aportarse la siguiente información sobre el cumplimiento o incumplimiento de los parámetros urbanísticos que resulten de aplicación:

La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, especificando qué parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento territorial o urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o número de plantas, superficie construida, adecuación o proporcionalidad con el uso vinculado, características tipológicas y/o estéticas, limitación del campo visual, ruptura o desfiguración del paisaje, etcétera.

3. Justificación del pago de la tasa en los términos establecidos en la Ordenanza fiscal correspondiente.

ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN DE ÍNDOLE TÉCNICO A PRESENTAR POR LA PERSONA TITULAR DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SOLICITUDES DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN NO UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones existentes en suelo urbano la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados A, B y C del artículo 5.1, además de la señalada por el artículo 5.2 de esta Ordenanza municipal.

2. En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.A.e), la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN DE ÍNDOLE TÉCNICO A PRESENTAR POR LA PERSONA TITULAR DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SOLICITUDES DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Para realizar la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación es necesario que el titular del inmueble aporte la documentación señalada en los apartados A, B y C del artículo 5.1, además de la señalada por el artículo 5.2 de esta Ordenanza.

2. En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.A.e), la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

3. Además se deberá aportar la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DE ÍNDOLE TÉCNICO A PRESENTAR POR LA PERSONA TITULAR DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SOLICITUDES DE CERTIFICACIONES ADMINISTRATIVAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Para proceder a la emisión de la certificación administrativa del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados A, B y C del artículo 5.1 de esta Ordenanza.

2. En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.A.e), la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

3. Además, en la documentación técnica, se tendrá que incluir una referencia expresa a las siguientes cuestiones:

- a) Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.

b) Justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

4. Teniendo en cuenta que estas edificaciones se encuentran en situación legal (al ser compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente) o en situación legal de fuera de ordenación (en los casos en que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística), en estas construcciones no serán de aplicación las limitaciones de prestación de los servicios básicos establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 8 del Decreto 2/2012.

ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta Ordenanza será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

ARTÍCULO 10. OTRA DOCUMENTACIÓN SUSCRITA POR EL PROPIETARIO.

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta Ordenanza será necesario que se aporte declaración responsable suscrita por el propietario de inexistencia de procedimiento judicial sobre la edificación para la que se solicita el reconocimiento o la certificación.

TÍTULO III. OBLIGACIONES

ARTÍCULO 11. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio existente construido su ocupación o utilización previa al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, GAS, SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES Y ANÁLOGOS.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios, la acreditación del reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en el acuerdo municipal de reconocimiento.
2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.
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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. LIQUIDACIÓN DE TASA ADMINISTRATIVA.

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado la régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza fiscal aplicable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. CERTIFICADOS MUNICIPALES DE OCUPACIÓN Y USO

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 u otros documentos 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.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. SUPLETORIEDAD.

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, en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

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.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. ENTRADA EN VIGOR.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN 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 Y SUPUESTOS DERIVADOS.

ANEXO I

MODELO NORMALIZADO DE SOLICITUD .

AYUNTAMIENTO DE ÍTRABO

URBANISMO

SELLO DEL REGISTRO

-MODELO DE SOLICITUD PARA LA CERTIFICACIÓN
O RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN JURÍDICA EN
EDIFICACIONES EXISTENTES-

SOLICITANTE:

NOMBRE: APELLIDOS:.....

DNI / PASAPORTE / T. RESIDENCIA:

EN SU PROPIO NOMBRE EN REPRESENTACIÓN (1) (Adjuntar acreditación)

REPRESENTADO:

NOMBRE: APELLIDOS:.....

DNI / PASAPORTE / T. RESIDENCIA:

DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES: (Dentro del territorio nacional)

..... MUNICIPIO:.....

C.P.:..... PROVINCIA:..... TELÉFONO:.....

EXPONE QUE EN LA SIGUIENTE LOCALIZACIÓN SE HAN REALIZADO ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL:

PARCELA CATASTRAL (Referencia catastral):.....

FINCA REGISTRAL (2): (Adjuntar nota simple del Registro de la Propiedad)

BREVE DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS REALIZADOS:.....

.....

.....

.....

.....

PRESUPUESTO / VALORACIÓN (En Euros):

SOLICITA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO CORRESPONDIENTE PARA OBTENER (3):

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE EDIFICACIÓN AISLADA TERMINADA CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

OTRAS (4): (Especificar)
.....
.....
.....

DOCUMENTOS QUE ADJUNTA:

DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA REPRESENTACIÓN

.....

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA OBLIGATORIA SEGÚN LA ORDENANZA MUNICIPAL (5):

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN

ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA EL USO DESTINADO

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PARA LOS SERVICIOS BÁSICOS *(En su caso)*

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

AUTORIZACIONES O LICENCIAS PREVIAMENTE OBTENIDAS *(En su caso)*

ALTA CATASTRAL *(En su caso)*

DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE INEXISTENCIA DE PROCESO JUDICIAL

DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL ABONO DE TASAS (6)

OTRA DOCUMENTACIÓN (Especificar)

.....
.....
.....

LUGAR, FECHA Y FIRMA:

-.SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ÍTRABO.-

- (1) DEBERÁ ACREDITARSE LA REPRESENTACIÓN POR CUALQUIER MEDIO VÁLIDO EN DERECHO QUE DEJE CONSTANCIA FIDEDIGNA (AUTORIZACIÓN O PODER NOTARIAL SUFICIENTE), O MEDIANTE DECLARACIÓN EN COMPARECENCIA PERSONAL DEL INTERESADO.
- (2) EN CASO DE NO ESTAR INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBERÁ ADJUNTAR COMO DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DECLARACIÓN RESPONSABLE AL RESPECTO.
- (3) PUEDE SEÑALAR VARIAS, SI PRETENDE OBTENER DISTINTAS CERTIFICACIONES O RECONOCIMIENTOS.
- (4) PUEDE UTILIZARSE PARA DETALLAR O DESARROLLAR SU PETICIÓN
- (5) DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER GENERAL EXIGIDA:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO, COMPUESTO POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- a) Nota simple del Registro de la Propiedad si estuviera inscrita o, declaración responsable del titular manifestando al efecto, si no lo estuviera.
- b) Escritura pública de adquisición de la edificación o del inmueble donde se localiza la edificación. En el caso de no existir, contrato de adquisición privado en el que se haga referencia a la configuración de la parcela o finca. En el caso de no tener ningún tipo de documentación se aportará declaración responsable manifestando la ausencia de título.
- c) Plano de localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada. En caso de existir discrepancias conocidas entre los datos catastrales y la realidad deberá aportarse copia de la solicitud de modificación de datos catastrales presentada ante el órgano competente.
- d) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
- e) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
- f) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas.
- g) Fotografías completas de todas las fachadas y cubiertas de todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
- h) El presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, o bien peritación o valoración del inmueble. En todo caso, referido a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.

FECHA DE TERMINACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, ACREDITADA MEDIANTE CUALQUIERA DE LOS DOCUMENTOS DE PRUEBA QUE SE RELACIONAN EN EL ARTÍCULO 28.4.A) DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, DE 20 DE JUNIO (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título).

En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- a) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- c) Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

APTITUD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA PARA EL USO A QUE SE DESTINA, MEDIANTE CERTIFICACIÓN QUE ACREDITE QUE REÚNE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.

- a) Certificación expresa y pormenorizada de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la Ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación.
- b) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.
- c) Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan. 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS E INDISPENSABLES PARA PODER DOTAR A LA EDIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS NECESARIOS PARA GARANTIZAR EL MANTENIMIENTO DEL USO DE FORMA AUTÓNOMA Y SOSTENIBLE.

- a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.
 - Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
 - La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo

de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

• En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

• Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.

• Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.

• Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

INFORMACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO O INCUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE RESULTEN DE APLICACIÓN:

La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, especificando qué parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento territorial o urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o número de plantas, superficie construida, adecuación o proporcionalidad con el uso vinculado, características tipológicas y/o estéticas, limitación del campo visual, ruptura o desfiguración del paisaje, etcétera.

AUTORIACIONES O LICENCIAS OBTENIDAS PREVIAMENTE:

En el caso de solicitar la certificación de la situación legal de fuera de ordenación deberá aportar la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

ALTA CATASTRAL:

En el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, deberá aportarse justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE INEXISTENCIA DE PROCESO JUDICIAL:

Será necesario que se aporte declaración responsable suscrita por el propietario de inexistencia de procedimiento judicial sobre la edificación para la que se solicita el reconocimiento o la certificación. En el caso de existir deberá aportar la documentación justificativa oportuna para la valoración por parte de los servicios municipales.

(6) AUTOLIQUIDACIÓN DE LA TASA ADMINISTRATIVA EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA FISCAL CORRESPONDIENTE. "

En Itrabo a 16 de mayo de 2017.

EL ALCALDE



FDO. ANTONIO JESUS CARRASCOSA VALVERDE