

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA (JAÉN) ÁREA DE URBANISMO

- 3215** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación de las obras, instalaciones y construcciones existentes en suelo no urbanizable y condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad de dichas edificaciones.*

Edicto

Doña Josefa Olmedilla López, Alcaldesa Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.

Hace saber:

Que una vez transcurrido el plazo de treinta días de exposición al público del expediente relativo a la "Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación de las obras, instalaciones y construcciones existentes en suelo no urbanizable y condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad de dichas edificaciones", según anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 32, de fecha 15 de febrero de 2013, no habiéndose presentado alegaciones, según el certificado que consta al respecto en el expediente, y en virtud de lo establecido en el Art. 70.2 y 65.2 de la ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el Art. 196 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se publica íntegramente el texto la citada Ordenanza, entrando en vigor una vez transcurrido quince días hábiles desde la publicación del presente anuncio.

El texto íntegro de la "Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación de las obras, instalaciones y construcciones existentes en suelo no urbanizable y condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad de dichas edificaciones", es el siguiente:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Sección II del Capítulo II Título II, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículos 52 y 53), regula el régimen del suelo no urbanizable. En este sentido la Ley parte del concepto de que dicha clase de suelo está referido a aquel que por definición no es apto ni necesario para el desarrollo urbano. Si bien ello es así, dicha afirmación se encuentra cuando menos matizada ya que se establecen en el suelo no urbanizable varias categorías de suelo, tal y como establece el Art. 46 de la LOUA.

Lo que se pretende con el suelo no urbanizable es llevar a cabo una protección, en mayor o menor medida, de esta clase de suelo, de forma tal que en el mismo, sólo puedan

implantarse y llevarse a cabo las actuaciones e instalaciones que expresamente estén permitidas tanto por el planteamiento vigente como por la legislación que le sea aplicable. Así se reconoce en la propia Exposición de Motivos de la Ley cuando indica que: “En la Ley se ha hecho un esfuerzo para precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo. En este sentido, se identifican las razones por las que determinados terrenos han de preservarse del proceso urbanizador: en unos casos estas razones residen en sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que pueden estar ya reconocidas en legislaciones sectoriales o bien que sea el propio Plan General el que les conceda dicha condición; en otros supuestos se hace necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos, o por la necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos, que han de estar necesariamente alejados de la ciudad. Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio determinarán asimismo la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable”.

Sin embargo la realidad es que en la actualidad se han ido consolidando obras, instalaciones y construcciones que distan mucho del destino propio del suelo no urbanizable. Ello ha dado lugar a que por parte del Gobierno de la Junta de Andalucía, se haya dictado el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que tiene como objetivo principal, tal y como señala en la Exposición de Motivos, “... clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico”. En este sentido ya se había dado un paso adelante con el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de Disciplina Urbanística de Andalucía, en concreto con lo establecido en el Art. 53, al reconocer la situación de asimilación a fuera de ordenación de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones respecto de las que ya no se pudiera adoptar ningún tipo de medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo establecido en el Art. 185.1 de la LOUA. Si bien ello es así no es menos cierto que el apartado 5 de dicho artículo permitía la posibilidad de conceder licencias urbanísticas en estos supuestos, siempre que el uso de la edificación o construcción fuera conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud, cuestión ésta que ha sido modificada por el Decreto 2/2012, por lo que en el caso del suelo no urbanizable habrá que acudir directamente a lo establecido en este Decreto para delimitar el procedimiento, límites y posibilidades previstas para las obras, construcción, edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable.

Pues bien el Decreto 2/2012 antes citado tiene como objeto la regulación jurídica de todas las edificaciones aisladas existentes, o en su caso, agrupadas en asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, mediante la clarificación de la situación legal de las referidas edificaciones, en función del grado de conformidad o no con el ordenamiento urbanístico y territorial vigente. De este modo el Art. 4 establece en su apartado 1 que: “La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado”. Para llevar a cabo dicha delimitación continúa diciendo dicho artículo en su apartado segundo que los

Ayuntamientos deben de elaborar un documento denominado “Avance de planeamiento” con el fin de delimitar los asentamientos que en su caso existan. Pues bien en nuestro municipio se ha elaborado un documento técnico denominado CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y PROCEDENCIA DE TRAMITAR EL AVANCE DEL ART. 4 DEL DECRETO 2/2012 POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, en el que se ha justificado la inexistencia de asentamientos urbanísticos en el término municipal de Úbeda y por tanto la innecesaria delimitación de asentamientos urbanísticos.

Por tanto, estamos en presencia del establecimiento de un régimen jurídico para dichas edificaciones. En este sentido el Decreto procede a definir las características jurídicas de todas las edificaciones aisladas existentes, agrupadas en cuatro categorías:

1. Conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente;
2. Declaradas en situación de fuera de ordenación;
3. Reconocidas en régimen asimilado al de fuera de ordenación;
4. Y por último, las disconformes con el ordenamiento vigente y sujetas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Pues bien mediante la presente Ordenanza Municipal se persigue regular dos cuestiones: Por un lado establecer el procedimiento y especialidades para llevar a cabo el reconocimiento de la situación de asimilada a fuera de ordenación de las obras, instalaciones y construcciones existentes en suelo no urbanizable, así como las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad, todo ello en cumplimiento de lo prescrito en los Arts. 5 y 10.2 del Decreto 2/2012.

Unido a lo anterior el Real Decreto Ley 8/2001, de 1 de julio, dedica su capítulo VI a medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, una de las cuales está dedicada a las medidas registrales con objeto de garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad. En este sentido se pretende incorporar al Registro de la Propiedad la información que permita a los adquirentes de inmuebles conocer por anticipado la posible situación litigiosa en las que éstos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición.

Junto a lo anterior, se regulan los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas terminadas, impidiendo que puedan ser objeto de inscripción registral aquellas que no posean licencia de ocupación y se hace incidencia en los edificios fuera de ordenación de forma tal que se proceda a la inscripción de dicha situación y se garantice así a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe el conocimiento de la misma y de las limitaciones que implica.

En este sentido se modifica el Art. 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo para dejar constancia de la situación de fuera de ordenación, debiendo aportar al Registro de la Propiedad el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación con delimitación de su contenido.

Junto a lo anterior el Art. 28 del RDU de Andalucía establece:

“Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.

1. Las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes:

(...)

I. La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación a la que hace referencia el artículo 53 del presente Reglamento, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas.”

Así la finalidad del Decreto 2/2012 es dotar de seguridad jurídica a los actuales titulares de dichas edificaciones, y en especial a los posibles adquirentes de buena fe, que tendrá la oportunidad de conocer en el ámbito administrativo, y a su vez, en el hipotecario, es decir, en el Registro de la Propiedad, el status jurídico de las mismas.

*Artículo 1.-Objeto.-*Es objeto de la presente Ordenanza Municipal regular el procedimiento de declaración de la situación de asimiladas a fuera de ordenación de las edificaciones en suelo no urbanizable, así como establecer las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad, todo ello en virtud de lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero (en adelante D. 2/2012) por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en lo previsto al respecto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de Disciplina Urbanística para la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDU).

Artículo 2.-Definiciones.

A) Edificación. Se entiende por edificación la definida en el Art. 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación vigente y cualquier construcción sobre el suelo o subsuelo del terreno.

B) Edificaciones aisladas. Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento urbanístico, según lo establecido en el documento que paralelamente a esta Ordenanza se ha aprobado denominado CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y PROCEDENCIA DE TRAMITAR EL AVANCE DEL ART. 4 DEL DECRETO 2/2012 POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD (CDAU).

C) Asentamientos urbanísticos. Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades urbanas, con necesidad de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos básicos especificados en el Art. 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En adelante LOUA).

D) Ámbitos del hábitat rural diseminado. Aquellos ámbitos territoriales en los que las edificaciones existentes no tienen una estructura urbana, debiendo tener dichas edificaciones su origen en la actividad propia del suelo no urbanizable y que además posean características que deban preservarse y no sean susceptibles de demandar

infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

E) Construcciones, instalaciones y obras totalmente terminadas: Según el Art. 8.1 del D. 2/2012 debe entenderse que la obra se encuentra totalmente terminada, cuando esté ultimada y dispuesta para servir al uso a que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia edificación.

*Artículo 3.-Ámbito de aplicación.-*Las distintas situaciones establecidas en el artículo anterior parten de la existencia de edificaciones, construcciones, instalaciones u obras en el suelo no urbanizable, y que por distintos motivos no encuentran un encaje bien en el modelo de ciudad existente en cada municipio o bien en el propio planeamiento general. En este sentido ya la Exposición de Motivos del D. 2/2012 reconoce como se mantiene el carácter de los Planes Generales como instrumentos básicos para definir el modelo territorial y urbanístico y que a su vez establecen el régimen urbanístico del suelo no urbanizable y en que en todo caso la regulación de las condiciones de ordenación para preservar su carácter y por tanto su protección.

En el suelo no urbanizable podemos encontrarnos con las siguientes situaciones referidas a las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras:

A) Edificaciones aisladas ajustadas a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. Aquí deben diferenciarse:

i. Edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento que se otorgó la correspondiente licencia.

ii. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones que cumplen con el ordenamiento vigente.

B) Edificaciones aisladas no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, en suelo no urbanizable de especial protección, en terrenos de Zona de Influencia del Litoral o suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia. Aquí deben diferenciarse:

i. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación:

1. Construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de dicha licencia.

2. Edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística.

ii. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

1. Construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección.

2. Cuando exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

C) Aquellas edificaciones que se encuentren dentro de los supuestos del Art. 185.2 de la LOUA, Art. 46.2 del RDU y Art. 8.2 del D. 2/2012, no les será de aplicación el régimen de fuera de ordenación ni de asimilación a fuera de ordenación, por lo que quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda adoptar las medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Artículo 4.-Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas incluidas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

A) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que contaban con licencia urbanística en el momento de su construcción (Art. 3.1.B.a) D 2/2012). El régimen aplicable será el de la situación legal de fuera de ordenación. En este supuesto se prevé también la posibilidad de que se trate de edificaciones englobadas en este apartado pero construidas con anterioridad a la citada Ley de 1975, que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, pero que no cuenten con licencia urbanística. Deberán recabar del Ayuntamiento la certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos del Art. 3.3 del D. 2/2012. Para estas edificaciones se permite la realización de ciertas obras y se les autoriza a los usos siguientes:

i. Las obras y usos autorizados serán en primer lugar los establecidos por el Plan General vigente, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto de las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística.

ii. Supletoriamente las obras y usos en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la LOUA. Si bien ello es así el D. 2/2012 establece que este tipo de edificaciones se considera totalmente incompatibles con la ordenación en los siguientes casos:

1. Las ubicadas en suelo de dominio público.

2. Las ubicadas en suelo de especial protección por la legislación específica.

3. Presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

Si resultan totalmente incompatibles solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

Estas edificaciones declaradas fuera de ordenación podrán obtener licencia de ocupación o utilización siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que mantengan el uso originario.

- Que a pesar de no mantener el uso originario, el que actualmente tengan resulte compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

- Para las edificaciones situadas en suelo de dominio público la concesión de las citadas licencias se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

- Que no se encuentre en estado legal de ruina.

B) Edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación. Son aquellas construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración no puede ejercitar la acción para la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido (Art. 3.1.B)b) del D. 2/2012, siempre que estén totalmente terminadas y que no se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

i. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto del Art. 3.2.b) del D. 2/2012.

ii. Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituya un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme al Art. 183 de la LOUA.

Para estas edificaciones se permiten obras de reparación y conservación que sean necesarias para el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del inmueble. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones 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 de conformidad con lo establecido en el Art. 5.B) 5) de la presente Ordenanza.

Por lo que se refiere a la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras debe resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas a la normativa sectorial. Si bien lo anterior, se establece como excepción la posibilidad de autorizar la ejecución de la acometida a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Art. 8.5 del D. 2/2012.

Para estas edificaciones asimiladas a fuera de ordenación no procede la concesión de licencia de ocupación o utilización (Art. 8.6 D. 2/2012), por lo que las empresas solamente deberán solicitar la resolución municipal por la que se declare a estas edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el D. 2/2012.

Estas edificaciones podrán obtener el reconocimiento de asimiladas a la situación de fuera de ordenación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos: (al igual que en el caso anterior).

- Que la edificación se encuentra terminada, habiendo transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico infringido.

- Que en su caso, ha sido satisfecha la indemnización por equivalencia fijada ante la imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.
- Que la edificación es apta para el uso a que se destina al cumplir con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas.
- Que las obras necesarias e indispensables para la dotación de servicios básicos necesarios que se describen en la documentación técnica que se aporte son las adecuadas, bien de forma autónoma o bien mediante acceso a redes.
- Que la edificación no se ubica en suelos de especial protección, dotaciones públicas o en suelos con riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que impida el reconocimiento solicitado.
- Que la edificación no se integra en una parcelación urbanística que impida el reconocimiento solicitado.
- Que en caso de ser indispensable la ejecución de las obras e instalaciones para la posterior contratación de servicios básicos, se presentará previamente el correspondiente proyecto.
- Que en caso de ser necesario y por razones de interés general y en orden a garantizar la seguridad, salubridad, ornato y evitación de impactos negativos sobre el paisaje, se llevarán a cabo las obras de reparación necesarias.

Artículo 5.-Procedimiento. El procedimiento para otorgar el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá regirse conforme a la legislación sobre régimen local y a la de procedimiento administrativo común, atendiendo a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística, las reglas particulares establecidas en los Arts. 9 y siguientes del D. 2/2012 y lo regulado en la presente Ordenanza Municipal.

A) Inicio del procedimiento. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de la persona interesada, titular de una edificación que sea susceptible de asimilarse a la situación de fuera de ordenación. En el caso que el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, ésta deberá presentar en todo caso la siguiente documentación, suscrita por técnico competente.

- Fotocopia del DNI o NIF del titular de la edificación, o en su caso, del representante.
- Identificación y documentación acreditativa de la titularidad del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral, o en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada. Se aportará además copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente).
- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante alguno de los documentos de prueba que se relacionan en el Art. 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo,

aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, o mediante cualquier otro medio admitido en derecho.

- 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. Por lo que a este respecto y en todo caso se deberá estar a lo establecido en la presente Ordenanza respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

- 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, o en su caso, mediante el acceso a las redes conforme a lo dispuesto en el Art. 8.4 y 5 del D. 2/2012.

- Un plano de situación sobre cartografía del PGOU a escala 1:5.000 o 1:2.000 en el que se grafíe la edificación.

- Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del catastro.

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

- Plano acotado por cada planta del edificio con distinta distribución, 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. Instalaciones con las que cuenta.

- Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño mínimo de 10 x 15 cm.

- Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo establecido por este Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora del ICIO. Se calculará la obra a fecha actual y respecto a edificaciones de nueva planta.

- Carta de pago o documento acreditativo del haber procedido al pago de la tasa correspondiente en función de la Ordenanza Fiscal vigente en cada momento.

- Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

- Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902-N de alta en Catastro.

- Justificación en su caso, de que ha sido satisfecha la indemnización por equivalencia fijada ante la imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

- Justificación urbanística sobre si la edificación se integra o no en una parcelación urbanística que impida el reconocimiento solicitado.

B) Instrucción del procedimiento.

1) Una vez presentada la solicitud, se comprobará por parte del Ayuntamiento que la misma reúne y acompaña todos los documentos exigidos en la presente Ordenanza y que, en su caso, los mismos son adecuados. En caso contrario se requerirá al solicitante para que subsane la documentación que se considere errónea o acompañe los documentos preceptivos, otorgándole un plazo de 10 días para dicha subsanación, y advirtiéndole que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2) Una vez que la documentación sea completa y adecuada para el fin pretendido se solicitarán, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

3) A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hayan requerido, los servicios técnicos y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el Art. 8, apartados 1 y 2 del D. 2/2012, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el Art. 11.3 para los informes técnicos y 11.4 para el informe jurídico.

4) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios, de las previstas en el Art. 10.3 del D. 2/2012, el Ayuntamiento exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalización en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

5) El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

6) Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado final de obra suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

C) Resolución del procedimiento.

1) El órgano competente para dictar la resolución en el procedimiento regulado en la presente ordenanza municipal será el Alcalde en virtud de lo establecido en el Art. 171 de la LOUA en relación con el Art. 21.1.q) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Si bien lo anterior podrá delegar dicha competencia en virtud de lo establecido en el Art. 21.3 y 23.4 del citado texto legal.

2) La resolución que se dicte para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación o razón social del promotor.
- b) Técnico autor de la documentación técnica presentada.
- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- d) Presupuesto de ejecución material.
- e) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a) del D. 2/2012.
- f) Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.
- g) El reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- h) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada al régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiera fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el Art. 51 del RDU.
- i) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el Art. 8.3 del D. 2/2012, así como los servicios básicos que pueden prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- j) Excepcionalmente la resolución podrá autorizar la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones, tal y como permite el Art. 8.5 del D. 2/2012.
- k) El Ayuntamiento también podrá requerir u ordenar las obras previstas en la letra B) apartados 4 y 5 del presente artículo 5.

En el caso que la resolución sea denegatoria, la misma deberá estar suficientemente motivada, con la advertencia expresa al interesado de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan (Art. 12.5 D. 2/2012).

D) Plazos para resolver. El plazo máximo para resolver será de seis meses desde la fecha en la que tenga entrada en el registro del Ayuntamiento la solicitud correspondiente, o desde que se dicte el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Dicho plazo quedará suspendido en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Durante el plazo otorgado para la subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud presentada por el interesado.
- Períodos preceptivos, en su caso, de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia.
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
- Por el tiempo que medie entre la notificación de requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en la letra B) apartados 4 y 5 del presente artículo 5.

Transcurrido el plazo establecido en la presente ordenanza sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrán entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el Art. 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el art. 10.3 del D. 2/2012, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

*Artículo 6.-*Inscripción en el Registro de la Propiedad. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma (Art. 53.5 RDU).

La resolución administrativa por la que se declare la situación del inmueble al régimen de fuera de ordenación a asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria, corriendo en todo caso los gastos a costa del propietario de la edificación.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, 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.

En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, sin mención expresa de las condiciones derivadas de este régimen, la administración competente deberá instar dicha constancia en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral correspondiente (Disposición Transitoria tercera del RDU añadida por la Disposición Final primera del D. 2/2012).

*Artículo 7.-*Obligaciones de las Empresas Suministradoras. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán, para la contratación definitiva de los

suministros respectivos, la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación según prevé el Art. 8.6 del D. 2/2012.

Artículo 8.-Prestación por equivalencia. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiera 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.

Lo anterior deberá entenderse con independencia de la obligatoriedad referida a la prestación compensatoria en los casos y con los límites establecidos en el Art. 52 de la LOUA.

Artículo 9.-Formación de censo. El Ayuntamiento de Úbeda procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones y construcciones declaradas en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

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 Art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO: CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE ACOJAN AL RÉGIMEN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

INTRODUCCIÓN.

Se propone la inclusión como Anexo en la Ordenanza reguladora del procedimiento, las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que han de reunir las edificaciones existentes que se acojan al régimen de asimilado a fuera de ordenación en suelo no urbanizable. Dichas Normas que se incluyen en esta justificación podrán ser alteradas con la aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora.

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Así mismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normas Directorias para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

La aplicación de estas normas mínimas adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del

mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

Este Anexo centra pues su atención, en la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de estas normas mínimas de habitabilidad y salubridad se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

NORMATIVA

NORMA 1ª.-OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

1. La presente Normativa tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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 referida a la propia obra y salvo las ordenadas por razones de interés general, 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 para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

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

3. La aplicación de esta Normativa 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 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 que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. 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.

NORMA 2ª.-SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función el uso al que se destina.

NORMA 3ª.-SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES.

1. Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

c) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

d) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

f) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

NORMA 4ª.-SOBRE LA SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, 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. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de medias que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así

como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberá reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

NORMA 5ª.-CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto. Los suministros procedentes de la red pública estarán a lo dispuesto por el Excmo. Ayuntamiento y compañía suministradora.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano siendo necesaria su justificación mediante análisis químico y bacteriológico y certificado de aforo por Organismo oficial.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

NORMA 6ª.-CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m.², e incluir como mínimo piezas de cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un aseo.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano o semisótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al

resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación y ventilación deben tener una dimensión mínima superior a 1/8 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/16 de la superficie útil de la pieza. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,50 x 2,50 m. en la sala de estar y de 2,20 x 2,20 m. en las habitaciones destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo podrá ser de 2,20 m.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Si la edificación se destina a un uso distinto del residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

- En cuanto a protección del medio ambiente, condiciones higiénico - sanitarias y seguridad, se estará a lo dispuesto en las NN.UU. del PGMOU y en la Normativa de carácter sectorial que sea de obligado cumplimiento.”

Úbeda, a 22 de Marzo de 2013.- La Alcaldesa Acctal., JOSEFA OLMEDILLA LÓPEZ.