

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR A LAS SOLICITUDES DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN PLENO: 26-JULIO-12 (PUNTO 12º)

Publicación inicial en B.O.P.: nº 166 de 28 de agosto de 2012.

Publicación íntegra en B.O.P.: nº 6 de 10 de enero de 2013.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR A LAS SOLICITUDES DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

EXPOSICION DE MOTIVOS

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 entró en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012).

Este Decreto diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones en esta clase de suelo tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística.

En el Capítulo II se clasifican las edificaciones aisladas según su situación jurídica y se regula su régimen urbanístico en función de dicha situación, según sean o no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente. Entre las edificaciones disconformes con esta ordenación, el Decreto distingue diferentes situaciones, entre las que se encuentra las edificaciones que se construyeron al margen de la legalidad. Para esta últimas la Ley establece la necesidad de restituir la realidad física alterada, siempre que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Si este plazo ha transcurrido, estas edificaciones quedan en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto por la Disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y desarrollado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

El régimen establecido por el Decreto para la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se caracteriza por dos notas fundamentales. En primer lugar, las edificaciones siguen manteniendo su situación jurídica de ilegalidad y, en consecuencia, su reconocimiento o tolerancia por la Administración lo será sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular. En segundo lugar, el régimen al que están sometidas estas edificaciones es similar, aunque con mayores restricciones, al previsto para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, limitándose las obras autorizables a las exigidas para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble y, en lo que respecta a los servicios básicos, se establece que éstos se presten de forma autónoma, siempre que no se induzca la formación de un núcleo de población.

El reconocimiento por el Ayuntamiento de que la edificación se encuentra en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se produce por la emisión de la resolución correspondiente, siguiendo el procedimiento que se establece en el Decreto.

Este procedimiento se inicia de conformidad con el artículo 10 del Decreto que especifica:

"1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

a) Identificación 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.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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.

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 o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5.

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

3. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos."

Es en base al apartado 2 de este artículo por lo que se procede a la redacción de la presente Ordenanza que contendrá no sólo qué documentación es necesaria acompañar a las solicitudes, sino también el modelo normalizado de solicitud.

Artículo 1º.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto establecer la documentación necesaria que debe acompañar a las solicitudes de inicio del procedimiento para el reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, amparado en el apartado 2 del artículo 10 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2º.

La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones situadas en suelo no urbanizable del término municipal de Baeza en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, y siempre de conformidad con 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.

Artículo 3º.

El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud normalizada conforme al anexo I de esta Ordenanza, por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad (mediante copia compulsada del título o documento de propiedad y, en su caso, nota simple de su inscripción), y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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.

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 o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

f) 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.

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

h) 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.

i) Memoria descriptiva, de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas, con las cuantías mínimas que resulten de la tabla precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA).

j) 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 igual o superior a 10 x15 centímetros. En caso de ser la fotografía digital, deberá tener cada fotografía una resolución mínima de 1600x1200 píxeles.

**ANEXO I:
SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE
ORDENACIÓN**

Nº EXPEDIENTE:

Nombre:	Apellidos:	
Dirección:	Cod. Postal:	
Población:	Provincia:	
D.N.I.:	Tlfo:	Móvil:
Email:		

Como propietario de la finca rústica del término municipal de Baeza identificada mediante la siguiente información:

Localización:	
Ref. Catastral	Nº Finca Registral:

Solicito que la obra, instalación o edificación contenida en dicha finca y descrita en la documentación adjunta, sea reconocida en Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación en base al 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, y a las ordenanzas municipales.
Para ello adjunto la siguiente documentación:

	Copia compulsada del título o documento de propiedad
	Documentación que acredite la fecha de terminación de la edificación.
	Certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, 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
	plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 y 1:2.000
	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.
	Memoria descriptiva de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas
	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 igual o superior a 10 x15 centímetros. En caso de ser la fotografía digital, deberá tener cada fotografía una resolución mínima de 1600x1200 píxeles