EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

Ngdo: Secretaría General.

DON JESÚS RIQUELME GARCÍA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR (JAÉN).

CERTIFICO: Que en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día veintitrés de Abril de dos mil trece, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO UNDÉCIMO.- ESTIMACIÓN PARCIAL DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.- Queda enterado el Pleno del asunto epigrafiado así como de toda la documentación que figura en el expediente de su razón. Asimismo, queda enterado el Pleno de la Propuesta-Dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda de fecha 11 de Abril de 2013, cuyo texto literal es el siguiente:

"Vistas las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública del expediente, por la Asociación de Arquitectos de Andújar "RICARDO SILVA JORGE".

Vistos los informes que obran el expediente, en los que se expresa lo siguiente: "(...)

- Las alegaciones quedan referidas, por un lado, al contenido y denominación de la documentación técnica a aportar en los expedientes de regularización de edificaciones en Suelo No Urbanizable (alegaciones PRIMERA, SEGUNDA y SEXTA b), y por otro lado, a las Normas Mínimas de Habitabilidad recogidas en la Sección 4ª de la Ordenanza (alegaciones TERCERA a SEXTA a).
- En cuanto a la documentación técnica a presentar para la regularización, que en la ordenanza se nombra como Certificado, la alegación PRIMERA solicita el cambio de denominación de la misma, al entenderse que lo exigido sobrepasa con creces el contenido legal que debe de contener este tipo de documento. Se propone **admitir** la alegación, adoptando la denominación literal contenida en el Decreto 2/2012: *"Documentación, suscrita por personal técnico competente"*.

  En la redacción actual de la ordenanza, se exige pronunciamiento técnico sobre la fecha de terminación del inmueble, lo que en muchas ocasiones será difícil de precisar. Es por ello que se propone la **aceptación** de la alegación SEGUNDA bastando la acreditar al menos, la fecha en que indubitablemente ya se encontraba construida la edificación.

  En la alegación SEXTA b), se solicita modificar la redacción de uno de los apartados contenidos en el documento técnico a presentar por el solicitante de la declaración de AFO, en concreto el referido a las obras precisas para la dotación de servicios básicos. Se propone **desestimar** la alegación, puesto que la redacción recogida en la ordenanza es literal del texto del Decreto 2/2012.
- En cuanto a las Normas Mínimas de Habitabilidad, la alegación TERCERA solicita introducir una aclaración al respecto del art. 17, al no poder prever el técnico los riegos de avenidas y escorrentías. Se propone **estimar** la alegación, introduciendo una nueva redacción al párrafo 1 del citado artículo 17, con lo que no se exige pronunciamiento expreso respecto a estos extremos, aunque siempre habrá de certificarse la seguridad, resistencia y estabilidad de la edificación, de forma que no se ponga en peligro a sus ocupantes o a terceros personas, por cualquier circunstancia.

  Se propone **desestimar** la alegación CUARTA, al entenderse que no se trata de un expediente de legalización, y por tanto no debe exigirse el cumplimiento de la normativa de aplicación en vigor en el momento de la solicitud, sino unas condiciones mínimas que eviten riegos de propagación interior y exterior de incendios, y los medios de evacuación que sean precisos.

  La alegación QUINTA propone que sea el propietario el que aporte la documentación acreditativa de las adecuadas características del sistema de abastecimiento de agua. Se propone la **desestimación**, si bien debería especificarse en la normas que dichas características se refieren al uso a que se destina.

Igualmente se propone **desestimar** la alegación SEXTA a), al entender que la posible afectación puede exceder de lo recogido en las Condiciones Estéticas del PGOU.

- Se incluye como anexo a este informe la ordenanza modificada en base a la propuesta por mi realizada de la **estimación/desestimación** de las diferentes alegaciones".

La Comisión por unanimidad de los asistentes, en sesión celebrada el 11 de Abril de 2013, dictamina que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno se acuerde lo siguiente:

PRIMERO: Estimar las alegaciones PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA introduciendo una nueva redacción al párrafo 1 del citado artículo 17, con lo que no se exige pronunciamiento expreso respecto a estos extremos, aunque siempre habrá de certificarse la seguridad, resistencia y estabilidad de la edificación, de forma que no se ponga en peligro a sus ocupantes o a terceros personas, por cualquier circunstancia.

Desestimar el resto de las alegaciones.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el Texto de la Ordenanza de Regularización de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, una vez introducidos los cambios según las alegaciones estimadas.

TERCERO: Que se publique en el Boletín Oficial de la Provincia según lo establecido en los arts. 49 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el texto integro de la Ordenanza aprobada."----

A continuación se producen las siguientes intervenciones:.....
.../.../...

Finalizadas las intervenciones, el Pleno, por unanimidad de los Sres. Concejales y Sras. Concejalas asistentes, expresivo de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar la propuesta anteriormente transcrita en todos sus sentido y términos.

Y para que conste y surta los correspondientes efectos, expido la presente antes de la aprobación definitiva del acta y a reserva de los términos que resulten de la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 206 del R.O.F.R.J.E.L. de 28 de noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Andújar a veinticinco de Abril de dos mil trece.----------

V°.B°.
EL ALCALDE,

Fdo.: Jesús Estrella Martínez

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Jesús Riquelme García

BOP JAÉN
Boletín Oficial de la Provincia de Jaén

Número 84 | Lunes, 06 de Mayo de 2013 | Pág. 10277

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR (JAÉN)

4393 *Aprobada definitivamente la Ordenanza de regularización de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.*

Edicto

El Iltsmo. Sr. Alcalde/Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Andújar,

Hace saber:
Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día veintitrés de Abril de dos mil trece, adoptó entre otros el acuerdo de Aprobar Definitivamente la Ordenanza Municipal de Regularización de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, cuyo tenor literal es el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Exposición de motivos:

El Decreto 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, aborda la regularización de las edificaciones existentes en este tipo de suelo, a través del establecimiento de distintas situaciones según su forma de implantación y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico. Así, el Decreto diferencia Edificación Aislada, Asentamiento Urbanístico y Hábitat Rural Diseminado. Por su parte, dentro de las edificaciones aisladas distingue tres regímenes jurídicos: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación. Un cuarto grupo serían las edificaciones pendientes de adopción de medidas de protección de la legalidad.

El Ayuntamiento de Andújar, en sesión plenaria celebrada el día 18 de Octubre de 2012, decretó la innecesariedad de tramitación del Avance recogido por el Art. 4 del citado Decreto, al venir definidos los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en el PGOU de Andújar, y no existir concentraciones de viviendas que pudieren alcanzar la consideración de Asentamientos Urbanísticos. Por tanto, una vez identificadas las edificaciones aisladas, cabría iniciar el trámite para su regularización.

En ese marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, al entender que el nuevo régimen normativo exige una mayor concreción de las determinaciones referidas a la tramitación de los procedimientos de regularización, concretando los requisitos exigibles. Asimismo, se fijan los criterios para la valoración de la Indemnización por Equivalencia, en base a lo regulado por la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008), aplicando a la superficie construida de la edificación los valores de repercusión de suelo recogidos en la Ponencia Catastral aprobada en 2010 para los poblados de colonización, al entender que es

el tipo que mejor se ajusta por uso, características morfológicas, ubicación, etc. Dado que las edificaciones que nos ocupan no cuenta con ningún tipo de limitación demanial, frente al tipo dominante en los poblados que ha servido de base para fijar el valor de repercusión de suelo -vivienda en régimen protegido-, aplicaremos una mayoración de 1,666, producto de dividir el coeficiente de homogenización recogido en el PGOU para vivienda libre (1,00), por el de vivienda protegida (0,60).

En cumplimiento de lo regulado por el Art. 5 del D2/2012, se dictan las Normas Mínimas de habitabilidad y salubridad: "(...) 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 destinen (...)". La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, ha publicado la Orden de 5 de Marzo de 2012, por la que se someten a información pública las Normativas directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamiento existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que incluye las Normativas directoras para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, con los efectos establecidos en el apartado a) del artículo 20.2 de la LOUA: "a) Preferentemente y en general, recomendaciones, que tendrán la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo." La Sección 3.ª de esta Ordenanza, contiene las Normas mínimas de habitabilidad en Suelo No Urbanizable, que adecuan las directrices indicativas de la administración autonómica a las necesidades del municipio. El cumplimiento de dichas Normas, será exigible a las edificaciones para las que se solicite el reconocimiento de asimilado a la situación de fuera de ordenación.

SECCIÓN 1.ª. REGULACIÓN GENERAL.

Art. 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar (en lo sucesivo PGOU), la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Decreto 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 (en lo sucesivo D2/2012), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable. Tiene por objeto, en Suelo No Urbanizable, desarrollar el procedimiento de regularización de las edificaciones existentes, así como establecer los criterios para el cálculo de la indemnización por equivalencia, y las Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, según el uso a que se destinen.

Art. 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

1. A los efectos de esta Ordenanza, y de acuerdo a lo recogido por el Art. 2.1 del D2/2012, bajo el término genérico de edificación se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, diferenciando:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

a. Edificaciones construidas con licencia urbanística.
b. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

a. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
b. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
c. Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

• Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

• 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 LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en el primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

• En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes Municipal y autonómico de Inspección Urbanística.

3. Los suelos de especial protección por normativa urbanística, referidos a la fecha de entrada en vigor del planeamiento general del municipio, son los siguientes:

a) Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, aprobado definitivamente el día 22 de diciembre de 1989, con publicación de la Normativa Urbanística en el BOJA el día 18 de Enero de 1990.

• Suelo No Urbanizable especialmente protegido, Complejo Serrano Sierra Morena Occidental (SNUEP-CS).

• Suelo No Urbanizable especialmente protegido, Virgen de la Cabeza (SNUEP-VC).

b) Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, aprobado definitivamente el día 24 de Marzo de 2010, con publicación de su aprobación definitiva el 16 de Abril de 2010 y de la

Normativa Urbanística en el BOJA el día 22 de Septiembre de 2010.

- Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias (SNU-VP).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar (SNU - PN).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos (SNU - VN).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 1 (SNU - IN1).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 Las Viñas (SNU - IN2).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales (SNU - VH).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU - AT)

- Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU - FUA).

Art. 3. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 2.2.A estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la LOUA y en su RDU. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación, si se mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

a) Justificación del ingreso de la tasa correspondiente.
b) Documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

• Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral y su localización geográfica mediante referencia catastral.

• Copia del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación.

• Descripción de la edificación objeto de la solicitud:

- Características constructivas generales.
- Número de plantas.
- Superficies construidas por plantas y total.
- Uso de la edificación (actual y en la fecha de construcción).

• Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie, características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

• Fecha de terminación del inmueble, 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:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

• En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, extremos que no tienen porqué concurrir en uno solo de los medios mencionados, sino mediante dos de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de Enero de 2006. En caso de desconocerse la fecha concreta de terminación de la edificación, se acreditará la fecha en que indubitablemente ya se encontraba construida.

• Estado de conservación del edifico, las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.

• Plano de situación en cartografía oficial del PGOU (serie de planos T3, escala 1:10.000).

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

• Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 6.3 del Decreto 2/2012.

SECCIÓN 2.ª. SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 4. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación.

1. Están sometidas al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, pero que fueron construidas con licencia urbanística.

2. Están sometidas igualmente al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística pero que fueron terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

• Que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.

• Que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, según lo regulado por el artículo 157 de la LOUA.

Art. 5. Certificación Administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación para las edificaciones construidas sin licencia urbanística.

Las personas titulares de edificaciones incluidas en el supuesto 2 del anterior artículo 4, recabarán del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos en él establecidos.

El procedimiento para otorgar dicha certificación, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado de la siguiente documentación:

a) Justificación del ingreso de la tasa correspondiente.

b) Documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

• Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral y su localización geográfica mediante referencia catastral.

• Copia del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación.

• Descripción de la edificación objeto de la solicitud:

- Características constructivas generales.
- Número de plantas.
- Superficies construidas por plantas y total.
- Uso de la edificación (actual y en la fecha de construcción).

• Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

• Fecha de terminación del inmueble, 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:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

• En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, extremos que no tienen porqué concurrir en uno solo de los medios mencionados, sino mediante dos de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de Enero de 2006. En caso de desconocerse la fecha concreta de terminación de la edificación, se acreditará la fecha en que indubitablemente ya se encontraba construida.

• Estado de conservación del edifico, las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso al que se destina.

• Plano de situación en cartografía oficial del PGOU (serie de planos T3, escala 1:10.000).

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

• Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de la edificación, y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del D 2/2012.

Art. 6. Obras autorizables sobre edificaciones en Situación legal de Fuera de Ordenación.

En las edificaciones sometidas al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición Adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002.

Art. 7. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en Situación legal de Fuera de Ordenación.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación.

SECCIÓN 3.ª. SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 8. Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación.

1.-Están sometidas al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones 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.

2.-Están sometidas igualmente al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

3-No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos recogidos en el apartado 2 del artículo 8 del Decreto 2/2012, excepto si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento de orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2. apartado b) del D2/2012.

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

1. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos en que es posible el reconocimiento, según lo recogido en el anterior artículo 8, solicitarán del Ayuntamiento resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para otorgar dicha Resolución, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el D2/2012. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado de la siguiente documentación:

i. Justificación del ingreso de la tasa correspondiente.
ii. Documentación suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

b.1) MEMORIA.

• Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral y su localización geográfica mediante referencia catastral.

• Copia del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación.

• Descripción de la edificación objeto de la solicitud:

- Características constructivas generales.
- Número de plantas.
- Superficies construidas por plantas y total.
- Uso de la edificación.

• Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, ubicación, fecha de construcción, régimen urbanístico que les es aplicable, etc.

• Fecha de terminación del inmueble, 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:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

• En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, extremos que no tienen por qué concurrir en uno solo de los medios mencionados, sino mediante dos de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de Enero de 2006. En caso de desconocerse la fecha concreta de terminación de la edificación, se acreditará la fecha en que indubitablemente ya se encontraba construida.

• Acreditación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para el uso al que se destina. Se justificará el cumplimiento de las Normas mínimas de habitabilidad recogidas en esta Ordenanza.

• Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos que garanticen el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del D2/2012. Las personas titulares de edificaciones, construcciones o instalaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, y ubicadas en el término municipal de Andújar, podrán proponer soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

• Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación afectada.

• Presupuesto de ejecución material de la edificación afectada, de acuerdo con los módulos de repercusión por metro cuadrado, aprobados por los Colegios Profesionales competentes, a la fecha de la solicitud. En el supuesto de inexistencia de dichos módulos, falta de actualización, o que el técnico redactor del certificado considere que no deben ser aplicados, se presentará memoria justificativa de los precios adoptados, que deberán ser informados

favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

• Identificación de las circunstancias que motivan el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, indicando las determinaciones urbanísticas a las que no se ajusta cada parte de la edificación, construcción o instalación.

b.2) PLANOS.

• Plano de situación en cartografía oficial del PGOU (serie de planos T3, escala 1:10.000).

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

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

• Planta de las redes de servicios existentes y de los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

2. Una vez complementada la documentación, se instruirá y resolverá el procedimiento conforme a lo regulado por los artículos 11 y 12 del Decreto 2/2012.

Art. 10. Obras autorizables.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación. El Ayuntamiento podrá autorizar, o dictar 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.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Art. 11. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, que podrá autorizar la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

Art. 12. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad. Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Art. 13. Indemnización por equivalencia.

En el supuesto de asimilado al régimen de fuera de ordenación por concurrir causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, previo a dictar resolución de reconocimiento deberá haberse satisfecho íntegramente la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado, conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDU.

A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud.

A los efectos de fijar esta indemnización por equivalencia, el informe técnico repercutirá a la superficie construida, sea cual sea el uso al que se destina la edificación, el valor de repercusión del suelo para los Poblados de Colonización (R58), recogido en la "Ponencia de valores total de bienes inmuebles urbanos" (año 2010). A este valor se le aplicará un coeficiente de mayoración de 1,666, en base a los coeficientes de homogenización recogidos en el PGOU de Andújar para las diferentes tipologías edificatorias, dando como resultado 63 €/m.^{2} construido. Este valor de repercusión, será actualizado conforme a la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

SECCIÓN 4.ª. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 14. Objeto, contenido y alcance de las Normas.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de 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.

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.

Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las condiciones básicas de accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en esta Sección 4.ª.

Art. 15. Condiciones de accesibilidad.

La edificación deberá disponer de acceso adecuado en condiciones de seguridad, en función del uso al que se destina.

Art. 16. Condiciones sobre impactos generados por la edificación.

La edificación, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no puede ser generadora en sí misma de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

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

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

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

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

Art. 17. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

1. La edificación deberá reunir las necesarias condiciones de seguridad, resistencia y estabilidad, conforme al uso al que se destina, sin que pueda encontrarse afectada por lesiones u otras circunstancias que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas.

2. La edificación deberá disponer de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos, así como de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

3. El funcionamiento de las instalaciones de que disponga el inmueble, no podrá implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Art. 18. 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 destinada a la permanencia de personas, deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua, con las características adecuadas al uso previsto.

3. En el supuesto de edificación generadora de aguas residuales, deberá contar con una red de evacuación que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que los requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las

garantías necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales, no permitiéndose el vertido a pozos ciegos en el terreno.

Art.19. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

1. Los espacios habitables deben resultar aptos para el uso al que se destinan, por reunir unos requisitos mínimos de habitabilidad y funcionalidad.

2. Si la edificación se destina a uso residencial, deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 30 M2, e incluir como mínimo cuarto de baño completo y estancia-comedor-cocina, que podrá ser también dormitorio. La suma de las superficies destinadas a estancias vivideras, no podrá ser inferior a 25 m.^{2}. A estos efectos, será computable la superficie de las estancias con altura libre de ciento noventa (190) centímetros.

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

c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural, con huecos de superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros, baños, pasillos y otras dependencias auxiliares.

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

- Red interior para suministro de agua y desagüe para baño y cocina.

- Red interior para suministro de energía eléctrica, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

e) 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.

DISPOSICIÓN FINAL:

Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 en la comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 19, de 30 de enero); en 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, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDLg 2/08 20 junio Texto Refundido de Ley de

Suelo y aplicación de Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

Lo que se hace público el contenido íntegro de la referida Ordenanza.

Andújar, a 26 de Abril de 2013.- El Alcalde-Presidente, JESÚS ESTRELLA MARTÍNEZ.