

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA VICTORIA.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, emplazadas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable del Término Municipal de La Victoria construidas al margen de la legalidad respecto de las cuales no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas, establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial, según las previsiones establecidas en el marco normativo de referencia, conformado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, en lo sucesivo); Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DL 3/2019, en lo sucesivo); y Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU, en lo sucesivo).

A efectos de la presente Ordenanza Reguladora, los conceptos de “Edificación”, “Agrupación de Edificaciones”,

“Edificación aislada”, “Edificación Irregular” y “Edificación Terminada” son los que aparecen en el artículo 1.2 del DL 3/2019.

Artículo 2. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística, al DL 3/2019 y a la presente Ordenanza Municipal.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 3. Inicio del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Solicitud y documentación.

1. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se iniciará de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).

b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble mediante inscripción registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad) o certificación catastral (en caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad)

c) Informe Técnico, suscrito por técnico competente acreditativo de los siguientes extremos:

-Identificación del inmueble afectado, con Memoria Descriptiva y Constructiva, así como Planos a escala adecuada, acotados de planta, alzado y secciones. Se indicará las superficies útiles de cada dependencia, así como el uso de estas. Se indicará la superficie construida por plantas y total, 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.

-Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

- Análisis de las condiciones de la edificación en relación a la Ordenación Urbanística.

-Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la normativa a aplicar según dicho uso.

-Coste real y efectivo de la obra de construcción de la edificación, anexos y urbanización, actualizado a la fecha de la solicitud de la Resolución, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material actualizado de una construcción de similares características. Se tomará como referencia los módulos actualizados del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba relativos al año en que se abre el procedimiento administrativo de reconocimiento.

-Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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.

-Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

-Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora. (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc.).

d) Contrato de los suministros de que se disponga, por parte de las empresas suministradoras, o en su defecto, última factura emitida por dicho suministro (agua, electricidad, ...).

e) Solicitud de alta o modificación, es su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.

3. En los procedimientos iniciados de oficio, el Ayuntamiento requerirá igual documentación que la indicada anteriormente.

Artículo 4. Instrucción del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

1. Aportada la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa aplicable.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
b) El cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para la habitabilidad o uso, a las que se hace referencia en el artículo 7 del D-L 3/2019 y lo previsto en estas Ordenanzas.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, podrá:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución 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.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

c) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 3 del artículo 5 del DL 3/2019 si resultare procedente.

Se establece un plazo máximo de un mes para la solicitud de la Licencia de Obras con la presentación del proyecto técnico correspondiente a las obras, suscrito por técnico competente, y una vez concedida se establecerá un plazo de tres meses para la ejecución de las citadas obras.

En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 5. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

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

a) Identificación del promotor.
b) Identificación del Técnico autor de la documentación técnica.
c) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

- d) La fecha de terminación de la edificación.
- e) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- f) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- g) Coste real y efectivo de la obra de construcción de la edificación, anexos y urbanización.
- h) El reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- i) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento de 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 hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDU.
- j) Especificación de que puedan ser autorizadas obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- k) Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías, caso de la viabilidad de la conexión en estos términos, exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. En la resolución se indicará que sus efectos se entenderán sin perjuicio de lo que se pudiera acordar en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

4. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del DL 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

Artículo 6. Obligaciones de los titulares de las edificaciones

1.- Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2.- El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3.- El uso urbanístico como tal no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento, a la ordenación urbanística aplicable o a la legislación sectorial aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

Artículo 7. Tasas.

La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).

Impugnación.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso#Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Anuncio.”