ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZOBLANCO.

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 Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, en sesión ordinaria de pleno, celebrada en fecha 25 de abril de 2015, adoptó acuerdo de aprobación inicial del AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE de este término municipal, habiendo sido tramitado dicho documento y aprobado definitivamente por el mismo Órgano en sesión plenaria de fecha 14 de diciembre de 2015. Este documento de AVANCE contiene la identificación de un total de siete Asentamientos Urbanísticos en el municipio y no identifica ni delimita ningún ámbito como perteneciente al Hábitat Rural Diseminado consecuentemente todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable fuera de dichos ámbitos son edificaciones aisladas a tenor de lo establecido en el artículo 4.4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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.

En otro orden y en cumplimiento de lo regulado por el art. 5 del Decreto 2/2012, el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, en sesión ordinaria de pleno, celebrada en fecha 25 de abril de 2015, adoptó acuerdo de aprobación inicial del documento de NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE de este término municipal, habiendo sido tramitado dicho documento y aprobado definitivamente por el mismo Órgano en sesión plenaria de fecha 14 de diciembre de 2015. Siendo el ámbito de aplicación de dichas Normas el establecido en las mismas.

pozoblanco.es

SECCIÓN 1ª. <u>REGULACIÓN GENERAL</u>.

Art. 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en 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 en el término municipal de Pozoblanco.

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 Decreto 2/2012, 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. <u>Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio</u>, diferenciando:

a. Edificaciones construidas con licencia urbanística.

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

B. <u>Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio</u>, 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.

pozoblanco.es

- 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.

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 y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3 del Decreto 2/2012.

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:

- Identificación del inmueble afectado, con la siguiente documentación:

  - Nota registral simple actualizada (no más de seis meses de antigüedad), o declaración del propietario de no estar inmatriculada la finca en cuestión en el Registro de la Propiedad.

pozoblanco.es

- Localización geográfica de la finca mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

– Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, mediante alguno de los siguientes documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio:

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

En el documento que se presente deberá constar la terminación de la edificación en fecha determinada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 (de 2 de mayo), así como su descripción.

– Documentación suscrita por técnico competente acreditativa de las siguientes circunstancias:

  - Que la edificación/construcción sigue manteniendo en la actualidad el uso (con indicación del que corresponda) y las características tipológicas que aquélla tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.
  - Que la edificación/construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

– Análisis urbanístico detallado, realizado por técnico competente, acompañado de documentación descriptiva y gráfica, a escala adecuada, en la que se justifique la adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística, debiendo incluir, como mínimo lo siguiente:

  - Justificación de no formación de núcleo de población conforme a las condiciones de densidad establecidas en el art. 219 de las N.S.P.P. y las medidas recogidas en la sección 2ª del Capítulo V de la Memoria del Documento de Adaptación Parcial del Planeamiento General del Municipio de Pozoblanco a la L.O.U.A.

  - Acreditación de que la edificación, en el caso de vivienda unifamiliar, está vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, aportando documentos justificativos del desarrollo de dichas actividades con acreditación de los rendimientos obtenidos por el ejercicio de dicha actividad.

  - Justificación de la compatibilidad del uso de la edificación con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable de la parcela en la cual se implanta la edificación, conforme a las N.S.P.P.

  - Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación de la edificación en el seno de la parcela, conforme a lo establecido en articulado concreto de los usos autorizados y regulados en relación con la calificación del suelo no urbanizable de los terrenos en los cuales se implanta.

- Descripción de la edificación, suscrita por técnico competente, acompañada de documentación gráfica, a escala mínima 1/100 (plantas de distribución con superficies, alzados, secciones, características constructivas, estado de conservación, instalaciones con que cuenta y forma de resolver los servicios),

pozoblanco.es

estado de conservación y fotografías que permitan identificar claramente la edificación.

- Aptitud de la edificación para el uso al que se destina mediante acreditación del cumplimiento de las NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE del T.M. de Pozoblanco, mediante certificación (no siendo suficiente un informe) suscrita por técnico competente.

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 2ª. <u>SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.</u>

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:

- Identificación del inmueble afectado, con la siguiente documentación:

  - Nota registral simple actualizada (no más de seis meses de antigüedad), o declaración del propietario de no estar inmatriculada la finca en cuestión en el Registro de la Propiedad.

pozoblanco.es

- Localización geográfica de la finca mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

– Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, mediante alguno de los siguientes documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio:

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

En el documento que se presente deberá constar la terminación de la edificación en fecha determinada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 (de 2 de mayo), así como su descripción.

– Documentación suscrita por técnico competente acreditativa de las siguientes circunstancias:

- Que la edificación/construcción sigue manteniendo en la actualidad el uso (con indicación del que corresponda) y las características tipológicas que aquélla tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.
- Que la edificación/construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

– Análisis urbanístico detallado, realizado por técnico competente, acompañado de documentación descriptiva y gráfica, a escala adecuada, en la que se valore el cumplimiento o no, por la edificación, de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico en relación con el uso pretendido, a fin de determinar su conformidad o disconformidad con éste y diagnóstico de la situación jurídica de aquella (situación de fuera de ordenación, total o parcialmente incompatible).

- Descripción de la edificación, suscrita por técnico competente, acompañada de documentación gráfica, a escala mínima 1/100 (plantas de distribución con superficies, alzados, secciones, características constructivas, estado de conservación, instalaciones con que cuenta y forma de resolver los servicios), estado de conservación y fotografías que permitan identificar claramente la edificación.

- Aptitud de la edificación para el uso al que se destina mediante acreditación del cumplimiento de las NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE del T.M. de Pozoblanco, mediante certificación (no siendo suficiente un informe) suscrita por técnico competente.

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 7 del Decreto 2/2012.

pozoblanco.es

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 Documento de Planeamiento General de Pozoblanco (art. 143 y 225 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco), 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 el art. 34.b y 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 de ocupación. Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, entre otros, los siguientes:

a. Boletines / Certificados de las instalaciones de agua / electricidad suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora o, en su defecto, documento acreditativo de la idoneidad de las instalaciones.

b. En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable deberá aportarse certificado que garantice la potabilidad del agua para consumo humano, expedido por empresa acreditada a tal efecto.

c. Si el suministro de agua o energía eléctrica va a ser resuelto por compañía suministradora, certificado de la compañía donde acredite que el suministro esta accesible, que la acometida es viable y que la línea eléctrica a la cual se acometerá el suministro cuenta con todas las autorizaciones que son preceptivas.

pozoblanco.es

SECCIÓN 3ª. <u>SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.</u>

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 Decreto 2/2012.

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

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 Decreto 2/2012. 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:

- Identificación del inmueble afectado, con la siguiente documentación:
  - Nota registral simple actualizada (no más de seis meses de antigüedad), o declaración del propietario de no estar inmatriculada la finca en cuestión en el Registro de la Propiedad.
  - Localización geográfica de la finca mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Nota simple registral, escritura pública, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación, que legitime su petición, así como copia del documento nacional de identidad del titular o titulares.

pozoblanco.es

- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, mediante alguno de los siguientes documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio:

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

  En el documento que se presente deberá constar la terminación de la edificación en fecha determinada, así como su descripción.
  En caso de certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

- Descripción de la edificación, suscrita por técnico competente, acompañada de documentación gráfica, a escala mínima 1/100 (plantas de distribución con superficies construidas y útiles, alzados, secciones, características constructivas, estado de conservación, instalaciones con que cuenta y forma de resolver los servicios, y en su caso, los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación), fotografías interiores y exteriores que permitan identificar claramente la edificación y el estado de conservación de la misma.

- Aptitud de la edificación para el uso al que se destina mediante acreditación del cumplimiento de las NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE del T.M. de Pozoblanco, mediante certificación (no siendo suficiente un informe) suscrita por técnico competente.

- Descripción, suscrita por técnico competente, de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación y la forma en que se resuelve la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso, de forma autónoma y sostenible, o la forma en que pretenden ser resueltos conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del Decreto 2/2012.
  Debiendo especificarse en ambos casos si resulta necesario o no realizar obras para poder acometer a ellos, y en caso afirmativo con descripción detallada de las obras necesarias e indispensables para dotar a la edificación de éstos, acompañada de la preceptiva solicitud de licencia de obras junto con la documentación técnica necesaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes del Decreto 60/2010.
  En el caso de que excepcionalmente se pretenda (siempre que éstos estén accesibles) las acometidas a servicios básicos por compañías suministradoras-distribuidoras, se deberá justificar que éstos no inducen a la implantación de nuevas edificaciones y se aportará certificado de la compañía en el se acredite que el suministro está accesible, que la acometida es viable y que la línea eléctrica o red a la cual se acometerá el suministro cuenta con todas las autorizaciones que son preceptivas.

pozoblanco.es

- Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

- Análisis urbanístico detallado, realizado por técnico competente, en el que se incluya referencia expresa a la clasificación y calificación del suelo dónde se ubica la edificación, acreditándose que no concurre en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012, que impedirían el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación. Dicho análisis deberá incluir documentación gráfica en la que se refleje la totalidad de las edificaciones existentes en la finca con indicación de su superficie, uso, características constructivas generales, fecha de antigüedad, separación a linderos etc.

- Determinación del valor económico de la edificación con memoria justificativa, suscrita por técnico competente, de los criterios utilizados para su cálculo (deberán emplearse los módulos de repercusión por metro cuadrado aprobados por los Colegios Profesionales competentes), debiendo ser ésta informada favorablemente por los servicios técnicos municipales.

Una vez que se encuentre completa toda 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.

pozoblanco.es

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.

DISPOSICION 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 nº 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 en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

pozoblanco.es