



Solicitud de: RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN y/o SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Expediente nº _____ / _____

Nombre y Apellidos o Razón Social.- _____

NIF / CIF / o equivalente.- _____

Representado por.- _____

NIF / CIF / o equivalente.- _____

Domicilio.- _____ C. Postal.- _____

Localidad.- _____ Municipio.- _____

Provincia.- _____ País.- _____

Tlfno Fijo, Tlfno Móvil, N° de Fax.- _____

Correo Electrónico.- _____

EXPONE: Que siendo propietario de la edificación y/o instalación

Consistente en.- _____

Sita en.- _____

descrita en la documentación adjunta; y de conformidad con lo establecido en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y, en su caso, 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.

SOLICITA: se le expida el documento que proceda de los siguientes:

- Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- Certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.
- Certificación administrativa del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable.

Cuyo objeto es su aportación a la tramitación de (márquese lo que proceda):

- Escritura de obra nueva de la edificación y/o inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.
- Acometida de los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora.
- Otros (señálese).- _____

Observaciones al dorso

Sra. Alcaldesa Presidenta
Níjar, a.- _____

Firma del Interesado

PROTECCIÓN DE DATOS: En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Ayuntamiento de Níjar le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación del presente documento/impreso/formulario, y demás que se adjunta, van a ser incorporados para su tratamiento en un fichero automatizado. Así mismo se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tiene como finalidad la tramitación de la solicitud. De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, dirigiendo un escrito al Ayuntamiento de Níjar, sito en la Plaza de la Glorieta nº1, C.P. 04100 de Níjar - Almería.

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ADJUNTAR CON ESTA SOLICITUD (Ordenanza reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes).

Artículo 5.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

5.1.- En desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2/2012, la siguiente documentación de carácter general:

1. Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:

- a) 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) Copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación, y en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- c) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
- d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
- e) Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- f) El presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.

2. 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 (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). En el caso de la 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. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- a) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- c) Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

3. 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.

- a) Certificación de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación.
- b) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

4. 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.

- a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.
 - Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
 - La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
 - En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.
- b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:
 - Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
 - Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
 - Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

Artículo 5.2. Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos

la documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

Artículo 6.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbano

Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones existentes en suelo urbano la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Artículo 7.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación

Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se regulan en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que se dispone que las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Para realizar la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación es necesario que el titular del inmueble aporte la documentación señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Además se deberá aportar la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

Artículo 8.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificaciones administrativas del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable

Para proceder a la emisión de la certificación administrativa del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Además, en la documentación técnica, se tendrá que incluir una referencia expresa a las siguientes cuestiones:

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- Justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Teniendo en cuenta que estas edificaciones se encuentran en situación legal (al ser compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente) o en situación legal de fuera de ordenación (en los casos en que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística), en estas construcciones no serán de aplicación las limitaciones de prestación de los servicios básicos establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 8 del Decreto 2/2012.

Artículo 9.- Documentación complementaria

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

Artículo 10.- Otra documentación suscrita por el propietario

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.

«ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR EXPEDICION DE LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION Y DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Artículo 5.- Base imponible

Constituye el hecho imponible de la tasa el coste real y efectivo de la obra civil, entendiéndose por ello el coste de ejecución material de la misma, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, a la fecha de la solicitud de reconocimiento.

Artículo 6.- Cuota tributaria

La cuota tributaria vendrá determinada por la aplicación, a la base imponible recogida en el artículo anterior, del tipo impositivo previsto en el APARTADO B.1) DEL ANEXO, con arreglo a las siguientes modalidades de certificaciones administrativas objeto de la actividad municipal:

a. Certificación administrativa de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable a que se refiere el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y 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 y demás normativa urbanística de aplicación.

b. Certificación administrativa de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano, a que se refiere el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación.

c. Certificación administrativa de reconocimiento de situación de régimen de fuera de ordenación a que se refiere el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y 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 y demás normativa urbanística de aplicación.

d. Certificación administrativa de reconocimiento de edificaciones terminadas con anterioridad al a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 a que se refiere el artículo 3.3 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 y demás normativa urbanística de aplicación.

Se establece una cuota mínima para aquellos supuestos en los que una vez aplicado el tipo impositivo este no supere dicha cuota. Dicha **cuota mínima será de aplicación exclusivamente en los supuestos del apartado a) y b)** de este artículo y se define en el APARTADO B.2) DEL ANEXO.

En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la petición, las cuotas a liquidar serán del 70% de las señaladas en el Anexo, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente, y a salvo de las posibles consultas previas para analizar la viabilidad de la solicitud. En ningún caso procederá devolución cuando se haya expedido el documento o resuelto un expediente de caducidad por causas imputables al interesado.

ANEXO

B) CUOTA TRIBUTARIA:

B.1) Cuotas fijas

a) Cuota del apartado a) del artículo 6: 4%

b) Cuota del apartado b) del artículo 6: 4%

c) Cuota del apartado c) del artículo 6: 4%

d) Cuota del apartado d) del artículo 6: 4%

B.2) Cuota mínima

La cuota mínima será de 1.700 euros»