

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ACREDITACIÓN DE LA SITUACION JURIDICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES, PARA LA CONCESION DE LICENCIAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION A DICHAS EDIFICACIONES, Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

INDICE

EXPOSICION DE MOTIVOS

TITULO I – CONSIDERACIONES GENERALES

- Artículo 1º. Naturaleza y objeto.
- Artículo 2º. Ámbito de aplicación.

TITULO II – ACREDITACION DE LAS DISTINTAS SITUACIONES JURÍDICAS

- Artículo 3º. Situaciones jurídicas de las edificaciones existentes.
- Artículo 4º. Documentación genérica a presentar para la acreditación de la situación jurídica.
- Artículo 5º. Documentación específica a presentar para los supuestos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- Artículo 6º. Documentación específica a presentar para los supuestos de edificaciones terminadas con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- Artículo 7º. Documentación específica a presentar para los supuestos de edificaciones construidas con licencia, que no se ajustan a las determinaciones de la ordenación vigente.

TITULO III – LICENCIA DE OCUPACION O DE UTILIZACION PARA EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE OBRA.

- Artículo 8º. Supuestos de concesión.
- Artículo 9º. Documentación genérica a presentar para la obtención de licencia de ocupación o de utilización.
- Artículo 10º. Documentación específica a presentar para los supuestos de edificaciones terminadas con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- Artículo 11º. Documentación específica a presentar para edificaciones construidas con previa licencia de obras.

TITULO IV – TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO

- Artículo 12º. Competencia y normas generales del procedimiento.
- Artículo 13º. Inicio del procedimiento.
- Artículo 14º. Instrucción del procedimiento.
- Artículo 15º. Resolución del procedimiento.

TITULO V – NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 16º. Objeto, alcance y contenido.
- Artículo 17º. Condiciones de ubicación y accesibilidad.
- Artículo 18º. Sobre el impacto generado por las edificaciones.
- Artículo 19º. Condiciones de seguridad.
- Artículo 20º. Condiciones mínimas de salubridad.
- Artículo 21º. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

TITULO VI – OTRAS DETERMINACIONES

- Artículo 22º. Prestación compensatoria.
- Artículo 23º. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Artículo 24º. Formación de censo.

DISPOSICION TRANSITORIA

DISPOSICION FINAL

- ANEXO I – AVANCE DE IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.
- ANEXO II – MODELOS DE SOLICITUDES.

## EXPOSICION DE MOTIVOS

Con objeto de abordar el tratamiento de las edificaciones existentes construidas sin licencia y/o contraviniendo la ordenación urbanística vigente, la legislación autonómica ha venido incorporando dentro de sus determinaciones, los términos en los que éstas han de ser abordadas para su tratamiento tanto por el planeamiento municipal como administrativamente, a los efectos de definir bajo que consideraciones puedan ser objeto de regularización y, en su caso, de legalización.

Dichas situaciones tienen especial relevancia en el caso de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, circunstancia que en nuestro término municipal alcanza una especial significación tanto por los problemas territoriales y urbanísticos que han sido generados, como por el impacto social que conlleva abordar su tratamiento.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tanto en su artículo 34, como en su Disposición Adicional Primera, define cuales han de ser las circunstancias para determinar el régimen legal que haya de ser asignado a las edificaciones existentes, bien el de fuera de ordenación o, en su caso, el de asimilado al de fuera de ordenación para aquellos casos de instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, habiendo sido desarrollado este supuesto en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU).

En relación con lo anterior, adquiere relevancia el tratamiento de aquellos supuestos contemplados en el artículo 13 del RDU, referentes a las solicitudes de licencia de ocupación o de utilización referidas a edificaciones existentes no amparadas en licencia de obras previa, bien por carecer de la misma o por contravenir sus determinaciones, para aquellos casos en que proceda el otorgamiento de este tipo de licencia por tratarse de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

En cuanto a edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, la previsión legal del artículo 34 de la LOUA en lo referente al régimen legal de asimilado al de fuera de ordenación ha sido desarrollado, junto con otras determinaciones, por 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 Andaluza, que tiene como objetivo principal clasificar las distintas situaciones jurídicas en que pueden encontrarse las edificaciones existentes en dicho tipo de suelo, entre otras las construidas sin licencia antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y establecer para todas ellas, los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico, partiendo de la previa clasificación que ha de efectuarse de las edificaciones de acuerdo con su forma de implantación en los tipos que se definen: edificaciones aisladas, asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.

A tal efecto dicho Decreto 2/2012, en su artículo 4, establece la necesidad de haber sido identificadas las edificaciones aisladas la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de todos los asentamientos urbanísticos, incluidos los que pudieran tener la calificación de Hábitat Rural Diseminado, existentes en el suelo no urbanizable del municipio, quedando definidas aquellas por exclusión al no quedar ubicadas en ninguno de los asentamientos delimitados. En ausencia de PGOU o bien por que éste no contuviese dicha delimitación, el Ayuntamiento podrá elaborar un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal.

En la actualidad el documento de Revisión del PGOU de Jaén se encuentra en fase de tramitación pendiente de aprobación definitiva, habiendo sido incorporado en el mismo el inventario de los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio, así como la definición de aquellos que se incorporarán a la ordenación urbanística municipal, de acuerdo con lo exigido por los artículos 14 y 13 del Decreto 2/2012, respectivamente.

Es por ello que se hace necesaria la incorporación a esta Ordenanza de una referencia expresa al documento aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha 30 de abril de 2013 con objeto de validar, a los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, las delimitaciones de los distintos asentamientos urbanísticos en él considerados, quedando en cualquier caso supeditada la efectividad de aquellos aspectos de la misma en los que proceda la aplicación de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª del Decreto 2/2012, referentes al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en los asentamientos urbanísticos que se incorporen a la ordenación urbanística municipal y a las ubicadas en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, respectivamente, hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

Igualmente el Decreto 2/2012, en su artículo 5 dispone la exigencia de que por parte de los Ayuntamientos se regulen cuales hayan de ser las normas mínimas de habitabilidad y salubridad exigibles a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con objeto de garantizar que éstas puedan ser usadas por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso a que se destinan, y que han de ser de aplicación tanto para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, como requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia de ocupación o de utilización, como para aquellas otras que puedan acceder al régimen de asimilado a de fuera de ordenación, aun cuando para éstas no proceda concederse dicha licencia dado su carácter ilegal, pero a las que si cabe ser reconocidas su aptitud para el uso a que se destinan siempre que cumplan con dichas condiciones.

A tal efecto fue dictada la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que entre otras determinaciones se aprobaron las Normativas Directoras en desarrollo del artículo 5 del Decreto 2/2012 con la finalidad de proponer unas normas tipo sobre condiciones mínimas que, con carácter de recomendaciones, sirvan de orientación a los ayuntamientos para establecerlas en el PGOU, o en ausencia de esta regulación, mediante unas ordenanzas municipales.

Tal es el objetivo perseguido con la inclusión en esta Ordenanza de las determinaciones correspondientes a las Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que han sido redactadas tomando como referencia las directrices de la citada Orden de 1 de marzo y que habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos antes aludidos, hasta tanto por el PGOU actualmente en tramitación se proceda a su incorporación y aprobación.

## TITULO I – CONSIDERACIONES GENERALES

### **Artículo 1º.** *Naturaleza y objeto.*

La presente Ordenanza, se redacta en desarrollo de lo dispuesto por la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), por el RDU (Decreto 60/2010, de 16 de marzo) y por el Decreto 2/2012, en lo referente a aquellas determinaciones que afectan a la regulación de las edificaciones existentes en el término municipal de Jaén, de acuerdo con el contenido del planeamiento municipal vigente, teniendo por objeto:

- a) Adaptar a la organización de este Ayuntamiento las previsiones en cuanto a los distintos procedimientos de regularización de edificaciones existentes en los supuestos contemplados con carácter general por la LOUA y el RDU, y particularizados en el Decreto 2/2012 para edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, mediante la previa acreditación de las distintas situaciones jurídicas que pueden ser consideradas en base a ello.
- b) Derivado de lo anterior, regular el procedimiento para la obtención de licencia de ocupación o utilización para las edificaciones existentes, construidas sin previa licencia municipal de obras.
- c) Determinar la documentación a acompañar y los modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida en cada uno de los supuestos anteriores, facilitando su aportación por medios electrónicos.
- d) Completar las determinaciones del planeamiento municipal vigente con las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen, tomándose como referencia lo dispuesto en el Anexo II de las Normas Directoras de Ordenación aprobadas por la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

- e) Análogamente, asumir el contenido del documento del PGOU de Jaén aprobado por el Ayuntamiento con fecha 30 de abril de 2013, en lo referente a la delimitación de los distintos asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal, cuya síntesis se incorpora como ANEXO I – AVANCE DE IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

**Artículo 2º. *Ámbito de aplicación.***

1. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes que con o sin licencia municipal se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.
2. A los efectos de lo dispuesto en dicho artículo, se entenderá que los actos sobre los que podrán adoptarse dichas medidas están terminados cuando en el caso de tratarse de una edificación, ésta esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, salvo las que pudiesen ser requeridas en base a lo establecido en esta Ordenanza.
3. A los efectos de esta Ordenanza bajo el término genérico de edificación ha de ser considerado 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.
4. En el ámbito del suelo no urbanizable, y en lo referente a la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la presente Ordenanza será de aplicación tanto a las edificaciones que puedan tener la consideración de edificaciones aisladas, como para aquellas edificaciones que puedan estar incluidas dentro de las delimitaciones aprobadas por el PGOU que constituyan asentamientos urbanísticos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20, apartados 3 y 4, del Decreto 2/2012.
5. El régimen de asimilación al de fuera de ordenación no será de aplicación a las instalaciones, construcciones y edificaciones que estén en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que puedan ser objeto de un expediente de legalización o ser consideradas fuera de ordenación.
  - b) Que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.
  - c) Que invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
  - d) Que se encuentren ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos en los que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes por existir riesgos ciertos, de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo previsto en la letra b) anterior con anterioridad al régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones antes indicadas, o que resulten compatibles con el régimen establecido.
  - e) Que se encuentren integradas en una parcelación urbanística, no considerada como asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

**TITULO II – ACREDITACIÓN DE LAS DISTINTAS SITUACIONES JURÍDICAS**

**Artículo 3º. *Situaciones jurídicas de las edificaciones existentes.***

1. Independientemente de cualquier otro supuesto distinto de los especificados a continuación, la presente Ordenanza regula bajo este epígrafe aquellas situaciones correspondientes a edificaciones existentes en las que puedan concurrir las siguientes circunstancias:

- 1) Edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, para las que procedería en su caso el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
  - 2) Edificaciones realizadas sin licencia en suelo no urbanizable, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para las que siendo conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de adecuación a la misma, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.
  - 3) Edificaciones realizadas sin licencia en suelo no urbanizable, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para las que no siendo conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.
  - 4) Edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística en vigor en el momento de su concesión, que no se ajustan a la actualmente vigente, para las que procedería, en su caso, emitirse resolución acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación.
2. A los efectos de los condicionantes indicados en los apartados 2) y 3) se tendrá en cuenta lo siguiente:
- a) Cabrá entenderse que se siguen manteniendo las características tipológicas cuando sobre la edificación preexistente anterior a la entrada en vigor de la Ley, se siga manteniendo su morfología en cuanto a ocupación de parcela, superficie construida y altura de la edificación. Se considerará que no se cumple esta exigencia cuando se comprueben obras posteriores de reestructuración, reconstrucción, sustitución o de ampliación, de acuerdo con las definiciones de las mismas según el Título XII de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, actualmente en tramitación y que ha sido sometido a información pública y aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha 30 de abril de 2013.
  - b) Por mantenimiento del uso habrá de considerarse incluso el supuesto de reutilización de edificaciones en desuso o abandonadas, siempre que se corresponda con el que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.  
Cabrá entenderse que se cumple la exigencia respecto al uso cuando se siga manteniendo el uso anterior a la entrada en vigor de la Ley o, en el supuesto de haberse producido cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, en los términos establecidos en el artículo 7.4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.
  - c) Se considerará que se produce situación legal de ruina urbanística siempre que habiendo sido incoado expediente administrativo a tal efecto exista resolución declarativa de tal situación y el propietario no opte por la completa rehabilitación de la edificación mediante las obras de reconstrucción necesarias, de acuerdo con la definición de las mismas según el PGOU vigente.  
Análogamente se entenderá que se produce tal situación si concurriendo alguno de los supuestos del art.º 157 de la LOUA que indujeran a la declaración legal de la misma, el propietario no manifestase su compromiso en plazo de proceder en los términos antes indicados.

#### **Artículo 4º.** *Documentación genérica a presentar para la acreditación de la situación jurídica..*

El procedimiento para la acreditación de la situación jurídica de edificaciones existentes podrá ser iniciado de oficio o mediante presentación por la persona titular de la misma de solicitud formalizada conforme al Modelo I que se adjunta como Anexo a la presente Ordenanza, acompañada de la documentación que a continuación se indica.

1. Con carácter general, a la solicitud se adjuntará lo siguiente:

- Documentación acreditativa de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante junto con copia compulsada del documento en el que conste la representación.
  - Documentación acreditativa de la construcción, instalación u obra objeto de la solicitud, mediante copia compulsada del título de propiedad de la parcela donde se ubica la obra y en su caso Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad con una antigüedad inferior a tres meses de la fecha de presentación.
  - Certificación Catastral, descriptiva y gráfica correspondiente a la edificación objeto de la solicitud, o en caso de no estar dada de alta catastralmente, justificación de haber presentado la Solicitud de Alta Catastral.
  - Acreditación del abono de la tasa correspondiente adjuntando copia del documento justificativo de dicho ingreso.
2. En cualquiera de los cuatro supuestos expresamente indicados en el artículo anterior, a la solicitud se adjuntará además documentación acreditativa de la fecha de terminación de la edificación, mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba según el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio:
- Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, el Ayuntamiento tan solo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, previa comprobación de que la edificación existentes se corresponda con la que es objeto de la solicitud, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.
  - Certificación expedida por técnico competente, en la que conste, acreditada suficientemente, la fecha de terminación.
  - Acta Notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
  - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
3. En caso de solicitudes formuladas sobre información respecto a la posible existencia de expedientes disciplinarios o sancionadores referidos a una determinada edificación, o cualquier otra circunstancia distinta de las antes indicadas expresamente en el artículo 3.1, por los servicios municipales se podrá requerir además de la especificada en el apartados 1 de este artículo, la que en su caso se considere necesaria a fin de poder comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles.

**Artículo 5º.** *Documentación específica a presentar para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

En los casos a que se refiere el supuesto 1) del artículo 3.1, a la solicitud se adjuntará, además de la indicada en los puntos 1 y 2 del artículo 4, documentación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de los siguientes aspectos:

A) MEMORIA, con el siguiente contenido:

- 1) Descripción de todas las edificaciones existentes en la parcela, incluida la que es objeto de la solicitud, en cuanto a su morfología, características constructivas y usos, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes, precisándose lo siguiente:
  - Características constructivas generales y usos de la edificación.
  - Número de plantas.
  - Superficies construidas por plantas y total.
- 2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.
- 3) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.
- 4) Certificación técnica acreditativa de que la edificación terminada es apta para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a la normativa del PGOU.

- 5) En su caso, descripción de las obras estrictamente necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los citados servicios para poder garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante acometida a las redes de compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, a cuyo efecto deberá adjuntarse documentación suficiente emitida por la propia compañía sobre tal cuestión y sobre la viabilidad de la acometida de manera que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.  
Estas obras serán en todo caso obras menores, no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso. y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.
- 6) En su caso, certificación técnica, descriptiva y gráfica, de haberse ejecutado tanto las obras requeridas de acuerdo con el punto anterior, como cualquiera otras requeridas por el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 11.6 del Decreto 2/2012 y de lo requerido en el apartado 4) anterior.
- 7) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.
- 8) Valor económico de la edificación conforme a las cuantías mínimas que resulten de aplicar los criterios establecidos para las obras con proyecto en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras de este municipio.

B) PLANOS, correspondientes a:

- 1) Plano de situación sobre cartografía oficial del PGOU, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.
- 2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.
- 3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.
- 4) En su caso, plano de planta del trazado de las redes de servicios existentes y de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

**Artículo 6º.** *Documentación específica a presentar para la acreditación de situaciones legales de edificaciones terminadas con anterioridad a la Ley 19/1975.*

En los casos a que se refieren los supuestos 2) y 3) del artículo 3.1, a la solicitud se adjuntará, además de la indicada en los puntos 1 y 2 del artículo 4, documentación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de los siguientes aspectos:

A) MEMORIA, con el siguiente contenido:

- 1) Descripción de todas las edificaciones existentes en la parcela, incluida la que es objeto de la solicitud, en cuanto a su morfología y características constructivas, y de sus usos tanto en la actualidad como con anterioridad al 25 de mayo de 1975, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes, precisándose lo siguiente:
  - Características constructivas generales de la edificación.
  - Número de plantas.
  - Superficies construidas por plantas y total.
- 2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.
- 3) Parámetros urbanísticos de aplicación según la ordenación territorial y urbanística vigente y adecuación a los mismos.
- 4) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.
- 5) Aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a la normativa del PGOU, y en su caso de las obras que fuesen necesarias para su cumplimiento.
- 6) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

B) PLANOS, correspondientes a:

- 1) Plano de situación sobre cartografía oficial del PGOU, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.
- 2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.
- 3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

**Artículo 7º.** *Documentación específica a presentar para la acreditación de situaciones legales de edificaciones construidas con licencia, que no se ajustan a las determinaciones a la ordenación vigente.*

1. En los casos a que se refiere el supuesto 4) del artículo 3.1, a la solicitud se adjuntará, además de la indicada en los puntos 1 y 2 del artículo 4, copias de la Licencia de Obras y, en su caso, de la Licencia de Ocupación o de Utilización, referentes a la edificación objeto de la solicitud.
2. En caso de no aportarse Licencia de Ocupación o de Utilización, se adjuntará documentación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de los siguientes aspectos:

A) MEMORIA

- 1) Descripción de las características tipológicas de toda la edificación existente en la actualidad en la parcela, en cuanto a su morfología y características constructivas y usos, con referencia expresa a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con la Licencia de Obras otorgada, precisándose lo siguiente:
  - Características constructivas generales de la edificación.
  - Número de plantas.
  - Superficies construidas por plantas y total.
- 2) Antigüedad de la edificación, con referencia expresa, en su caso, a aquella parte de la misma que pudiera no corresponderse con la Licencia de Obras otorgada.
- 3) Parámetros urbanísticos de aplicación según la ordenación territorial y urbanística vigente y adecuación a los mismos, en particular para las obras ejecutadas, en su caso, contraviniendo la Licencia de Obras otorgada.
- 4) Servicios básicos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica con los que cuente la edificación, mediante descripción de los mismos y de sus características e idoneidad respecto a la normativa sectorial aplicable.
- 5) Aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a la normativa del PGOU, y en su caso de las obras que fuesen necesarias para su cumplimiento.
- 6) Reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

B) PLANOS

- 1) Plano de situación sobre cartografía oficial del PGOU, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.
  - 2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.
  - 3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.
3. En caso de aportarse Licencia de Ocupación o de Utilización, se adjuntará Certificación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de que la edificación existente se corresponde con la que fue ejecutada en base a la Licencia de Obras aportada y que en su momento obtuvo Licencia de

Ocupación o de Utilización aportada, a la que se adjuntará un reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.

### TITULO III – LICENCIA DE OCUPACION O DE UTILIZACION PARA EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE OBRAS

#### **Artículo 8º.** *Supuestos de concesión.*

1. Independientemente de cualquier otro supuesto distinto de los especificados a continuación, la presente Ordenanza regula bajo este epígrafe aquellas situaciones correspondientes a edificaciones existentes en las que puedan concurrir las siguientes circunstancias:
  - 1) Edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en las que concurren los requisitos a que se refiere el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.
  - 2) Edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de concederse, pero que no se ajustan a la vigente en la actualidad.
  - 3) Edificaciones situadas en suelo urbano consolidado que, careciendo de licencia de obras o contraviniendo sus determinaciones, su uso sea conforme con la normativa y la ordenación urbanística vigente, aún cuando no cumplan con alguna de las determinaciones de éstas, siempre que no sea preciso ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.
2. La concesión de licencia de ocupación o de utilización para edificaciones existentes requerirá de la tramitación previa de la posible legalización de las obras ejecutadas sin licencia, en aquellos casos en los que no se haya agotado el plazo previsto en el artículo 185 de la LOUA, salvo para aquellas edificaciones en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.
3. 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 del reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso al que se destine por reunir las condiciones exigibles en esta Ordenanza.

#### **Artículo 9º.** *Documentación genérica a presentar para la obtención de licencia de ocupación o de utilización.*

El procedimiento para la obtención de licencia de ocupación o de utilización deberá ser iniciado a instancia del particular mediante presentación por la persona titular de la edificación de solicitud formalizada conforme al Modelo II que se adjunta como Anexo a la presente Ordenanza, acompañada de la documentación que a continuación se indica.

- La documentación relacionada en el artículo 4.1 de esta Ordenanza.
- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, en los términos especificados en el artículo 4.2 de esta Ordenanza.
- Certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, con el siguiente contenido y determinaciones:

##### A) MEMORIA

- 1) Identificación catastral y registral del inmueble
- 2) La terminación de la obra en fecha determinada, con referencia expresa a aquella parte de la edificación que pudiera no corresponderse con los datos registrales y/o catastrales existentes.
- 3) Condiciones urbanísticas que le sean de aplicación según el vigente PGOU.
- 4) Descripción de toda la edificación existente en la parcela en cuanto a su morfología y características constructivas, haciéndose mención expresa, en su caso, a las obras ejecutadas

contraviniendo la licencia concedida, y en cuanto a los usos de la misma, tanto actuales como propuestos, en caso de que se pretenda su modificación.

- 5) Descripción del estado de conservación de la edificación y de las instalaciones con que cuenta.
- 6) Usos de la edificación, tanto actual como propuesto en caso de que se pretenda un cambio de uso.
- 7) Acreditación, en atención a las circunstancias anteriores, de la aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a la normativa del PGOU, sin necesitar para ello de la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

#### B) PLANOS

- 1) Plano de situación sobre cartografía oficial del PGOU, a escala suficiente, en el que se grafíe la localización de la parcela donde se ubica la edificación.
- 2) Plano de la parcela, a escala suficiente (preferiblemente 1:500), acotado y superficiado, en el que se sitúe la edificación respecto a los linderos de la parcela.
- 3) Planos acotados, de conformidad con la obra realmente ejecutada y a escala mínima 1:100, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

Cuando la solicitud efectuada sea consecuencia de la tramitación previa de las certificaciones administrativas referentes a la acreditación de la situación jurídica de fuera de ordenación para edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, este certificado descriptivo y gráfico podrá remitirse para su consideración a la documentación ya adjuntada a su correspondiente expediente haciéndose constar el número del mismo, si bien este certificado deberá contener en cualquier caso, de manera expresa, un pronunciamiento respecto a lo indicado en los apartados 2), 5), 6) y 7) de la MEMORIA.

- Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso según proceda, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas a las redes de suministros o de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.
- En el caso de edificaciones situadas en suelos de dominio público o afectado por legislación sectorial, las correspondientes autorizaciones, informes sectoriales preceptivos y/o concesiones que deban otorgar otras Administraciones.

#### **Artículo 10º.** *Documentación específica a presentar para edificaciones construidas con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.*

En los casos a que se refiere el supuesto 1) del artículo 8.1 anterior, a la solicitud se adjuntará además de la indicada en el artículo 9º, la siguiente según proceda:

- Certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el art.º 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.
- Certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el art.º 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

#### **Artículo 11º.** *Documentación específica a presentar para edificaciones construidas con previa licencia de obras.*

En los casos a que se refieren los supuestos 2) y 3) del artículo 8.1 anterior, a la solicitud se adjuntará además de la indicada en el artículo 9º la siguiente:

- Copia de la resolución o certificación relativa a la concesión de Licencia de Obra referente a la edificación objeto de la solicitud.

## TITULO IV – TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO

### **Artículo 12º.** *Competencia y normas generales del procedimiento.*

1. La competencia para dictar las resoluciones reguladas en la presente ordenanza, corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo a través de su Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación de régimen local. De las resoluciones que se dicten en el marco de la presente Ordenanza se dará cuenta al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la siguiente sesión ordinaria que celebre.
2. El procedimiento para otorgar las resoluciones o certificaciones que en su caso procedan 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 esta Ordenanza.
3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.
4. El expediente administrativo que se tramite como consecuencia de las solicitudes efectuadas podrá dar origen a otros procedimientos administrativos, tramitados en su caso, de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Jaén, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, para aquellos casos en los que se determinase la existencia de infracciones urbanísticas no prescritas respecto de las que quepa aún la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden urbanístico infringido.

### **Artículo 13º.** *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación exigible de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza.
2. Para aquellos supuestos en los que proceda de acuerdo con las finalidades de esta Ordenanza, las personas titulares de edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable, contiguas o próximas entre sí, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

### **Artículo 14º.** *Instrucción del procedimiento.*

1. Una vez que esté completa la documentación, a la vista de ésta, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el contenido de la misma, respecto al cumplimiento de los presupuestos previstos en esta Ordenanza en función del supuesto que se solicitase.
2. 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) Adecuación de los datos aportados a la realidad existente y sobre El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad exigibles, a cuyo efecto se procederá, en su caso, a la inspección de las instalaciones, construcciones o edificaciones sobre las que se solicita la resolución.
  - c) Clasificación y calificación urbanística del suelo donde se ubica la edificación.

- d) Así mismo, en los supuestos que proceda de conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU) y en base a lo que resulte del informe jurídico que se emita, se efectuará de no haberse fijado con anterioridad en resolución administrativa o judicial, la valoración del importe de la indemnización por equivalencia, consistente en el aprovechamiento materializado sin título que, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de dicho artículo, se efectuará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomándose en consideración aquellos bienes o intereses que siendo objeto de protección por la legislación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de la reposición de la realidad física alterada.
- En cualquier caso, para edificaciones ubicadas en Suelo No Urbanizable, dicha valoración será como mínimo equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y desarrollada en la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

En el supuesto de edificaciones ubicadas en Suelo No Urbanizable, comprobarán y se pronunciarán además sobre los siguientes aspectos:

- e) Consideración de la edificación como aislada, o incluida dentro de un asentamiento urbanístico y en tal caso, sobre el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas exigibles por el PGOU y de lo dispuesto en el artículo 20, apartados 3 y 4, del Decreto 2/2012, para poder acceder a la situación de asimilado.
  - f) Supuestos del artículo 8.2 del Decreto 2/2012, en los que no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
  - g) En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.
  - h) En base a lo indicado en el apartado anterior y al contenido de la documentación aportada a tal efecto, las obras que, en su caso, fuesen 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 de infraestructuras, en los términos exigibles según el artículo 8, apartados 4 y 5, del Decreto 2/2012.
  - i) En caso de edificaciones aisladas en los que se propongan soluciones coordinadas para la prestación los servicios básicos necesarios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos y que las edificaciones implicadas sean contiguas o próximas entre sí.
  - j) En su caso, las obras de reparación que por razones de interés general se consideren 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.
3. 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, así como que haya sido fijado, en su caso, con anterioridad en resolución administrativa o judicial, la valoración del importe de la indemnización por equivalencia a los efectos de lo dispuesto en el artículo 51.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU), emitiéndose informe sobre tales cuestiones y sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Igualmente, y en base al contenido del informe técnico respecto a lo indicado en el apartado e) anterior, comprobarán y se pronunciarán sobre las circunstancias que concurran a los efectos de lo dispuesto en el párrafo b) del referido artículo 8.2 del Decreto 2/2012 y, en su caso, sobre la procedencia de recabar los informes sectoriales que resulten necesarios a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos que pudieran verse afectados.

4. A la vista de la documentación aportada y de los informes emitidos, se le requerirá al interesado, en su caso, la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico, para el que se deberá solicitar la correspondiente Licencia Municipal, como para la ejecución

de las citadas obras, a cuyo efecto se conferirá a los interesados un trámite de audiencia, por término de diez días durante el cual podrá efectuar las alegaciones y aportar la documentación que estimen pertinentes, incluyendo en su caso el justificante de pago de las Tasas así como de las cantidades correspondientes a la indemnización por equivalencia resultantes. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 8.2.i) de esta Ordenanza, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

5. El Ayuntamiento podrá dictar, además, 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.
6. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 15º. Resolución del procedimiento.**

1. La resolución que en cada caso proceda emitirse deberá consignar expresamente los siguientes extremos:
  - a) Identificación de la edificación indicándose sus datos registrales si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su referencia catastral.
  - b) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme al régimen que proceda ser objeto de la resolución, en base a las determinaciones previstas al respecto por el PGOU, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

Igualmente y en función del contenido de la solicitud efectuada, según proceda, se consignará lo siguiente:

- c) En su caso, 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 del 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, reseñándose expresamente su importe o, en su caso, el de la valoración de la indemnización por equivalencia, y de que se ha efectuado previamente su abono.
- d) Junto con lo anterior procederá el reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- e) En su caso, el reconocimiento de que la edificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y de que es conforme con la ordenación territorial y urbanística vigente, así como de que a la edificación se le podrá conceder la Licencia de Ocupación o Utilización, en los términos regulados en esta Ordenanza, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con esta ordenación.
- f) En su caso, el reconocimiento de que la edificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y de su situación legal de fuera de ordenación, así como de que a la edificación se le podrá conceder la Licencia de Ocupación o Utilización, en los términos regulados en esta Ordenanza, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.
- g) En su caso, el reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación de la edificación.
- h) En cualquiera de los tres apartados anteriores, deberá hacerse constar expresamente que a la edificación se le podrá conceder Licencia de Ocupación o Utilización, en los términos regulados en esta Ordenanza, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, y en caso de que como resultado de la tramitación se haya constatado que la edificación no reúne las condiciones de

seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles conforme a la normativa del PGOU, deberá hacerse constar igualmente el apercibimiento de que la resolución habilitará para solicitar las correspondientes licencias de obras encaminadas a dotar a la edificación de las condiciones mínimas exigibles, tras las cuales deberá solicitarse la correspondiente Licencia de Ocupación o Utilización.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén, o desde la correspondiente al acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud, así como por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras que le pudieran ser requeridas en base a lo dispuesto en esta Ordenanza.

3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la correspondiente resolución, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.
4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 8.2.i) de esta Ordenanza, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.
5. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.
6. En la resolución que se dicte se hará constar el tipo de obras que sean autorizables en función del régimen legal que resulte de la tramitación del expediente, asumiéndose a tal efecto las determinaciones contenidas en el Título XII de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, actualmente en tramitación y que ha sido sometido a información pública y aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha 30 de abril de 2013, en cuanto a la regulación y definición de las obras que en cada caso podrán ser autorizadas.

## TITULO V – NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

### **Artículo 16º.** *Objeto y alcance.*

1. Las determinaciones que a continuación se especifican tienen por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, exigibles en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de su aptitud para el uso al que se destinan, así como para la regularización de las edificaciones terminadas sin licencia urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, en los posteriores procedimientos de concesión de licencia de ocupación y utilización, todo ello de acuerdo con los supuestos contemplados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Dichas determinaciones serán de aplicación con carácter supletorio, hasta tanto por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén se proceda a su incorporación y aprobación.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, 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 siguientes condiciones básicas:
  - a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
  - c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
  - d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
  - e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.
3. Las reglas establecidas en esta Normativa serán de aplicación sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.
4. La aplicación de esta Normativa se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:
- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
  - b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.
5. 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.

**Artículo 17º. Condiciones de ubicación y accesibilidad.**

- 1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
- 2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

**Artículo 18º. Sobre el impacto generado por las edificaciones.**

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas 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 la 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.
- e) Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato. Será requisito que las fachadas estén correctamente revestidas, o ejecutadas con materiales adecuados para una terminación sin revestimiento adicional. Los materiales de revestimiento o cubrición se corresponderán con las tipologías tradicionales del municipio, conforme al uso correspondiente.

**Artículo 19º. Condiciones de seguridad.**

- 1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios

colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

#### **Artículo 20º. 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 deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados, aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

#### **Artículo 21º. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.**

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.
- e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Excepcionalmente, en el caso de piezas habitables bajo cubierta abuhardillada, para que tengan tal consideración, el volumen del espacio con altura mínima

- de 1,20 m ha de ser igual o superior al resultante de aplicar una altura mínima de 2,40 m en toda la superficie de dicha pieza.
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
  - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
  - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.
- i) 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 y lavar.

## TITULO VI – OTRAS DETERMINACIONES

### **Artículo 22º. *Prestación Compensatoria.***

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevaría la resolución de asimilado a fuera de ordenación, la LOUA ha previsto el establecimiento de una prestación compensatoria que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Están obligados al pago de esta prestación, en los términos indicados en el artículo 14.2.d) párrafo 2º de esta Ordenanza, las personas físicas o jurídicas que soliciten la declaración de asimilado a fuera de ordenación de su instalación, construcción o edificación. Se devengará con ocasión del certificado de reconocimiento de la situación, por la cuantía que a tal efecto se establece en el art.º 5 de la Ordenanza Municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

### **Artículo 23º. *De la inscripción en el Registro de la Propiedad.***

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 53.5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

### **Artículo 24º. *Formación de censo.***

El Ayuntamiento de Jaén procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que se hayan ejecutado sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, desde su total finalización.

## DISPOSICION TRANSITORIA

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda 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, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación regulado en esta Ordenanza para aquellas edificaciones ubicadas dentro

de la delimitación de Asentamientos Urbanísticos a incorporar a la ordenación urbanística municipal, hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva y entrada en vigor del PGOU que así los considere.

Análogamente, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del citado Decreto 2/2012, de 10 de enero, a las edificaciones ubicadas en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado delimitados, les serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva y entrada en vigor del PGOU que así los considere.

## **DISPOSICION FINAL**

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

## **AVANCE DE IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

### **Artículo 1º. Objeto y alcance.**

1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
2. Tiene por objeto el presente documento la identificación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Jaén, asumiéndose a tal efecto las determinaciones contenidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, actualmente en tramitación y que ha sido sometido a información pública y aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha 30 de abril de 2013, en el que quedaron incorporadas sus delimitaciones de acuerdo con los criterios contenidos en su Anexo 3 – Inventario de Asentamientos Urbanísticos en suelo no urbanizable y que constan en la correspondiente cartografía del mismo.
3. En ningún caso, este Avance podrá suponer determinaciones de carácter urbanístico, cuyo establecimiento es competencia del referido documento de Revisión del PGOU de Jaén, que tendrá efectividad una vez haya sido aprobado definitivamente.
4. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados se identificarán como edificaciones aisladas a los efectos establecidos por 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.
5. La identificación y delimitación de los asentamientos contenida en el referido documento de Revisión de PGOU de Jaén aprobado provisionalmente, que tendrá en base al presente Anexo carácter de ordenanza municipal, será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.
6. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor de las determinaciones de este documento de Avance, no se podrán otorgar resoluciones de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez se haya expuesto a información pública.

### **Artículo 2º. Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.**

A tal efecto y de acuerdo con lo indicado en el apartado 1 del artículo anterior, son asumidas por el presente documento de Avance las determinaciones contenidas al respecto por el documento de Revisión de PGOU de Jaén aprobado provisionalmente.

### **Artículo 3º. Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.**

Igualmente y de acuerdo con lo indicado en el apartado 1 del artículo 1º, son asumidas por el presente documento de Avance las justificaciones tanto de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, así como del cumplimiento de dichos criterios para cada uno de los asentamientos delimitados por el mismo, contenidas por el documento de Revisión de PGOU de Jaén aprobado provisionalmente.

### **Artículo 4º. Documentación gráfica correspondiente a la identificación y delimitación de los asentamientos.**

1. A los efectos de considerar la delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable, la delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable tanto por el PGOU como por los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten y de aquella otra información que, conforme al artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero,

## ANEXO I

haya podido ser considerada determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, así como de las posibles parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el presente documento de Avance asume la documentación gráfica que forma parte del documento de Revisión de PGOU de Jaén aprobado provisionalmente.

2. Análogamente, es asumido por el presente documento de Avance la delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable de este municipio, de acuerdo con la documentación gráfica contenida en el documento de Revisión de PGOU de Jaén aprobado provisionalmente.

**SOLICITUD DE ACREDITACIÓN DE SITUACIÓN JURÍDICA PARA EDIFICACIONES EXISTENTES**

<b>1 DATOS DEL SOLICITANTE</b>			
NOMBRE Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL:			NIF/CIF/ o equivalente:
REPRESENTANTE: NOMBRE Y APELLIDOS:			NIF o equivalente:
DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN:			
LOCALIDAD:		PROVINCIA:	PAÍS:
C. POSTAL:			
TFNO. FIJO:	TFNO. MÓVIL:	FAX:	CORREO ELECTRÓNICO:
<b>2 TIPO DE DOCUMENTO QUE SE SOLICITA</b> (marque con una "x" lo que proceda)			
<input type="checkbox"/> 1) Reconocimiento de la situación de <u>asimilado al régimen de fuera de ordenación</u> para edificaciones construidas sin licencia urbanística, de acuerdo con lo regulado en el art.º 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU), y en los art.ºs 8 al 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, referente a edificaciones en Suelo No Urbanizable.			
<input type="checkbox"/> 2) Certificación administrativa acreditativa de su <u>adecuación a la ordenación territorial y urbanística</u> y del cumplimiento de los requisitos del art.º 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.			
<input type="checkbox"/> 3) Certificación administrativa acreditativa de su <u>situación legal de fuera de ordenación</u> y del cumplimiento de los requisitos del art.º 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.			
<input type="checkbox"/> 4) Certificación administrativa acreditativa de su <u>situación legal de fuera de ordenación</u> por no ajustarse a la ordenación territorial y urbanística vigente, habiendo sido construidas con licencia urbanística previa otorgada conforme a la ordenación urbanística en vigor en el momento de su concesión.			
<input type="checkbox"/> 5) Otros (especificar):			
<b>3 DATOS DEL INMUEBLE</b>			
TIPO DE EDIFICACIÓN :			
REFERENCIA CATASTRAL (20 dígitos):		DATOS REGISTRALES: Registro Nº ____ / Nº Finca: _____ Tomo: _____ Libro: _____	
<b>4 DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN</b> (marque con una "x" la documentación que se adjunta)			
CON CARÁCTER GENERAL LA SOLICITUD DEBERÁ ACOMPAÑARSE DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:			
<input type="checkbox"/> Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante junto con copia compulsada del documento en el que conste la representación.			
<input type="checkbox"/> Acreditación de la propiedad de la construcción, instalación u obra, mediante copia compulsada del título de propiedad de la parcela donde se ubica la obra y en su caso Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad con una antigüedad inferior a tres meses de la fecha de presentación.			
<input type="checkbox"/> Acreditación del abono de la tasa correspondiente adjuntando copia del documento justificativo de dicho ingreso.			
En su caso, se complementará con la <u>documentación indicada al DORSO</u> .			
<b>5 DECLARACIÓN RESPONSABLE:</b>			
EL/LA ABAJO FIRMANTE <b>DECLARA</b> , BAJO SU RESPONSABILIDAD, QUE SON CIERTOS LOS DATOS QUE FIGURAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO, Y :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Que no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.</li> <li>❖ Que a los efectos de la normativa sobre protección de datos personales autoriza a esta Administración a la comprobación telemática con otras Administraciones públicas de los datos declarados y demás circunstancias relativas al objeto de la presente solicitud.</li> <li>❖ Que es consciente de que el expediente administrativo que se tramitará como consecuencia de esta solicitud podría dar origen a otros procedimientos administrativos tramitados, en su caso, de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Jaén, de conformidad con lo dispuesto por el ordenamiento jurídico vigente.</li> </ul>			
En Jaén, a ____ de _____ de _____			
Fdo.:D./Dª _____			

DORSO que se cita

(Marque con una "x" la documentación que se adjunta)

- EN CUALQUIERA DE LOS CASOS A QUE SE REFIERE EL APARTADO 2 ANTERIOR, a la solicitud se adjuntará además:
  - Certificación Catastral, descriptiva y gráfica correspondiente a la edificación objeto de la solicitud, o en caso de no estar dada de alta catastralmente, justificación de haber presentado la Solicitud de Alta Catastral.
  - Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba según el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio:
    - Certificación expedida por el Ayuntamiento.
    - Certificación expedida por técnico competente, en la que conste acreditada suficientemente la fecha de terminación.
    - Acta Notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
    - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
- En los casos a que se refiere el supuesto 1) del APARTADO 2 anterior, a la solicitud se adjuntará además la siguiente:
  - Documentación suscrita por personal técnico competente, en los términos regulados en el artículo 5º de la "Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento administrativo para la acreditación de la situación jurídica de edificaciones existentes, para la concesión de licencias de ocupación o de utilización a dichas edificaciones y de las Normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable".
- En los casos a que se refieren los supuestos 2) y 3) del APARTADO 2 anterior, a la solicitud se adjuntará además la siguiente:
  - Documentación suscrita por personal técnico competente, en los términos regulados en el artículo 6º de la "Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento administrativo para la acreditación de la situación jurídica de edificaciones existentes, para la concesión de licencias de ocupación o de utilización a dichas edificaciones y de las Normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable".
- En los casos a que se refiere el supuesto 4) del APARTADO 2 anterior, a la solicitud se adjuntará además la siguiente:
  - Copia de la Licencia de Obra referente a la edificación objeto de la solicitud.
  - En su caso, copia de la Licencia de Ocupación o de Utilización, referente a la edificación objeto de la solicitud.
  - (En caso de no aportarse Licencia de Ocupación o de Utilización) Documentación suscrita por personal técnico competente, en los términos regulados en el punto 2) del artículo 7º de la "Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento administrativo para la acreditación de la situación jurídica de edificaciones existentes, para la concesión de licencias de ocupación o de utilización a dichas edificaciones y de las Normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable".
  - (En caso de aportarse la Licencia de Ocupación o de Utilización) Certificación suscrita por personal técnico competente, acreditativa de que la edificación existente se corresponde con la que fue ejecutada en base a la Licencia de Obras aportada y que en su momento obtuvo Licencia de Ocupación o de Utilización aportada, a la que se adjuntará un reportaje fotográfico, tanto del exterior como del interior de la edificación, que permita visualizar las características generales de la misma.
- OTROS DOCUMENTOS (especificar):

**SOLICITUD DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN PARA  
EDIFICACIONES EXISTENTES CARECIENDO DE PREVIA LICENCIA DE OBRAS**

<b>1 DATOS DEL SOLICITANTE</b>			
NOMBRE Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL:			NIF/CIF/ o equivalente:
REPRESENTANTE: NOMBRE Y APELLIDOS:			NIF o equivalente:
DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN:			
LOCALIDAD:		PROVINCIA:	PAÍS:
			C. POSTAL:
TFNO. FIJO:	TFNO. MÓVIL:	FAX:	CORREO ELECTRÓNICO:
<b>2 TIPO DE DOCUMENTO QUE SE SOLICITA</b> (marque con una "x" lo que proceda)			
<input type="checkbox"/> 1) Licencia de ocupación o utilización para edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en las que concurran los requisitos a que se refiere el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.			
<input type="checkbox"/> 2) Licencia de ocupación o utilización para edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de concederse, pero que no se ajustan a la vigente en la actualidad.			
<input type="checkbox"/> 3) Edificaciones situadas en suelo urbano consolidado, que careciendo de licencia de obras o contraviniendo sus determinaciones, su uso sea conforme con la normativa y a la ordenación urbanística vigente, aún cuando no cumplan con alguna de las determinaciones de éstas, siempre que no sea preciso ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.			
<input type="checkbox"/> 4) Otros (especificar):			
<b>3 DATOS DEL INMUEBLE</b>			
TIPO DE EDIFICACIÓN :			
REFERENCIA CATASTRAL (20 dígitos):		DATOS REGISTRALES: Registro Nº ____ / Nº Finca: _____ Tomo: _____ Libro: _____	
<b>4 DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN</b> (marque con una "x" la documentación que se adjunta)			
CON CARÁCTER GENERAL LA SOLICITUD DEBERÁ ACOMPAÑARSE DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:			
<input type="checkbox"/> Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante junto con copia compulsada del documento en el que conste la representación.			
<input type="checkbox"/> Acreditación de la propiedad de la construcción, instalación u obra, mediante copia compulsada del título de propiedad de la parcela donde se ubica la obra y en su caso Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad con una antigüedad inferior a tres meses de la fecha de presentación.			
<input type="checkbox"/> Acreditación del abono de la tasa correspondiente adjuntando copia del documento justificativo de dicho ingreso.			
En su caso, se complementará con la <u>documentación indicada al DORSO</u> .			
<b>5 DECLARACIÓN RESPONSABLE:</b>			
EL/LA ABAJO FIRMANTE <b>DECLARA</b> , BAJO SU RESPONSABILIDAD, QUE SON CIERTOS LOS DATOS QUE FIGURAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO, Y :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Que la edificación objeto de la presente solicitud ha sido construida careciendo de licencia urbanística o, en su caso, contraviniendo las condiciones de la otorgada según el expediente municipal nº _____.</li> <li>❖ Que no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.</li> <li>❖ Que a los efectos de la normativa sobre protección de datos personales autoriza a esta Administración a la comprobación telemática con otras Administraciones públicas de los datos declarados y demás circunstancias relativas al objeto de la presente.</li> <li>❖ Que es consciente de que el expediente administrativo que se tramitará como consecuencia de esta solicitud podría dar origen a otros procedimientos administrativos tramitados, en su caso, de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Jaén, de conformidad con lo dispuesto por el ordenamiento jurídico vigente.</li> </ul>			
En Jaén, a ____ de _____ de _____			
Fdo.:D./Dª _____			

DORSO que se cita

(Marque con una "x" la documentación que se adjunta)

- EN CUALQUIERA DE LOS CASOS A QUE SE REFIERE EL APARTADO 2 ANTERIOR, a la solicitud se adjuntará además:
  - Certificación Catastral, descriptiva y gráfica correspondiente a la edificación objeto de la solicitud, o en caso de no estar dada de alta catastralmente, justificación de haber presentado la Solicitud de Alta Catastral.
  - Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba según el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio:
    - Certificación expedida por el Ayuntamiento.
    - Certificación expedida por técnico competente, en la que conste acreditada suficientemente la fecha de terminación.
    - Acta Notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
    - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
  - Certificado descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, en los términos regulados en el artículo 9º de la "Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento administrativo para la acreditación de la situación jurídica de edificaciones existentes, para la concesión de licencias de ocupación o de utilización a dichas edificaciones y de las Normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable".
  - Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso según proceda, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas a las redes de suministros o de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.
- En los casos a que se refiere el supuesto 1) del APARTADO 2 anterior, a la solicitud se adjuntará además la siguiente según proceda:
  - Certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el art.º 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.
  - Certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el art.º 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para edificaciones construidas sin licencia en Suelo No Urbanizable, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.
  - En el caso de edificaciones situadas en suelos de dominio público o afectado por legislación sectorial, las correspondientes autorizaciones, informes sectoriales preceptivos y/o concesiones que deban otorgar otras Administraciones, según detalle indicado en el apartado OTROS DOCUMENTOS.
- En los casos a que se refiere el supuesto 2) y 3) del APARTADO 2 anterior, a la solicitud se adjuntará, en su caso, además la siguiente:
  - Copia de la resolución o certificación relativa a la concesión de Licencia de Obra referente a la edificación objeto de la solicitud.
- OTROS DOCUMENTOS (especificar):