

INSTRUCCIÓN 7

ÁREA DE URBANISMO DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN MÍNIMA EXIGIBLE PARA TRAMITACIÓN DE ASIMILADOS A EDIFICACIONES CON LICENCIA URBANÍSTICA (AELU)

Con objeto de favorecer una adecuada y actualizada información respecto de la documentación exigible en los procedimientos de solicitud de certificación administrativa prevista en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (certificado sobre edificaciones, construcciones e instalaciones asimiladas a aquellas que cuentan con licencia urbanística de obra y de ocupación/utilización -AELU-) a presentar en el municipio de Vélez Málaga se elabora la presente Instrucción de Servicio, con la finalidad de concretar la documentación a presentar y que pueden exigir los técnicos municipales para la expedición de la certificación.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2001 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía en 23 de diciembre de 2.021 y el decreto 550/2022 por el que se aprueba su Reglamento General con entrada en vigor el 22 de diciembre de 2.022 se han sucedido gran cantidad de solicitudes para la certificación de edificaciones, construcciones e instalaciones que, por su antigüedad, se consideran en la LISTA como asimiladas en su régimen a las que cuentan con licencia urbanística (de obra y de ocupación/utilización -AELU-); certificado que supone la continuidad en la legislación urbanística de los denominados certificados de patrimonialización de edificaciones existentes que ya se recogía por ejemplo en la ley de 1990 y TR1992 (DT 5ª). Por lo tanto, la presente Instrucción se elabora para facilitar la acreditación de requisitos de los citados inmuebles en suelo rústico y urbano (suelos anteriormente denominados urbano, urbanizable y no urbanizable), y demás aspectos necesarios para que la Administración pueda emitir la certificación con garantías de seguridad jurídica tanto para el ciudadano como para los Servicios técnicos municipales.

Por tanto, los datos fundamentales para expedir los certificados indicados en la DT 5ª LISTA que se aportarán para los Asimilados a edificaciones con licencia urbanística que se presenten en este municipio, serán los documentos con el siguiente contenido:

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO:

- a) Identificación Registral y/o Catastral de la parcela y/o edificación, construcción o instalación de que se trate. En caso de no constar inscrita la parcela o la edificación podrá presentarse el título público o privado (escrituras) acreditativo de la propiedad de los inmuebles.
- b) Memoria descriptiva y constructiva de todas las edificaciones e instalaciones, superficies construidas, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas y uso al que se destina el cual debe ser el preexistente.
- c) Plano de situación en referencia al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación vigentes.
- d) Planos de planta, alzados y secciones a escala 1/100 con expresión de superficies útiles y construidas, de cada edificación y/o instalación.
- e) Fotografías de todas las fachadas y cubierta de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en la parcela.
- f) Presupuesto de ejecución material de las edificaciones, conforme a los valores estimativos publicados por el Colegio de Arquitectos de Málaga a fecha de su presentación, corregido por los coeficientes de antigüedad, a efectos de la determinación de la base imponible de la correspondiente tasa.
- g) Acreditación de la inexistencia de situación de ruina física o urbanística de la edificación, construcción o instalación, mediante certificación o informe suscrito por técnico competente.

2. FECHA DE TERMINACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES:

Se acreditará dicha fecha de terminación mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4 del TRLS 2015 o normativa que lo sustituya (certificación expedida por técnico competente conforme a la LOE, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título) Todas ellas describiendo la finca objeto del certificado y, en ella debe constar su terminación en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

Estos medios de prueba se podrán completar (y podrán exigirse, si no se consideran por los técnicos municipales suficientemente acreditada la antigüedad de la obra con los medios de prueba anteriores) con la documentación complementaria consistente en:

- a) Serie histórica de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando las fechas de cada una de ellas.
- b) Es recomendable y se podrá incorporar un histórico literal de la finca.
- c) Cualquier documentación adicional que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

En el caso de edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable deberá acreditarse, además conforme a la DT 5ª de la LISTA, haber transcurrido el plazo para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (entrada en vigor 16/08/1990) mediante memoria o documento acreditativo de tal circunstancia en el que se determine además que la edificación, construcción o instalación no se encuentra en los supuestos del art 153,2. de la Ley 7/2021 (LISTA) de imprescriptibilidad (no caducidad) de la acción de restablecimiento.

3. IDENTIFICACIÓN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA Y RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN.

Se presentará la documentación que describa los parámetros urbanísticos de la edificación con referencia a la normativa y ordenación en vigor y determinación del régimen jurídico aplicable conforme a dicha normativa y ordenación urbanística vigente y DT 1ª del PGOU/96, esto es, expresión en cuadro comparativo del cumplimiento o incumplimiento de los parámetros urbanísticos vigentes aplicables a la edificación, construcción o instalación a la fecha de la solicitud de la AELU con determinación de si se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones urbanísticas:

- a) Situación de conformidad con la ordenación urbanística vigente
- b) Situación de fuera de ordenación.
- c) Situación de fuer4a de ordenanzas.

Vélez Málaga, 23 de junio de 2025