



**Ordenanza Reguladora de la documentación a presentar en los Procedimientos Administrativos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Procedimiento Administrativo de reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en Suelo Urbano y Urbanizable.**

DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 27 DIC. 2013

EL SECRETARIO (RA)



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet





**Ordenanza Reguladora de la documentación a presentar en los Procedimientos Administrativos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Procedimiento Administrativo de reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en Suelo Urbano y Urbanizable.**

## Exposición de Motivos

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía define los actos sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística. El artículo 169.1.e) de dicha norma dispone el sometimiento a previa licencia de ciertos actos, entre los que se encuentra la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Este precepto ha sido desarrollado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El supuesto normal de las edificaciones existentes es que las mismas se hayan realizado al amparo de la preceptiva licencia municipal de obras; sin embargo debe reconocerse que a lo largo de los años han proliferado edificaciones y construcciones que se han ejecutado sin licencia o contraviniendo las condiciones de la misma, encontrándose en muy diversas situaciones desde el punto de vista jurídico. Para conocer esta situación legal se ha de acudir a la legislación urbanística, concreta y fundamentalmente al Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable dichas situaciones se han regulado en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El objeto esencial del citado Decreto, de acuerdo con su introducción, es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Las formas en las que se pueden encontrar las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, atendiendo a su modo de implantación, son las siguientes: a) edificaciones aisladas; b) edificaciones sitas en asentamientos urbanísticos y c) edificaciones en hábitat rural diseminado. Las situaciones de legalidad de las edificaciones aisladas, cuando no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, serán alguna de las siguientes: a) en situación legal de fuera de ordenación; b) en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación y, c) edificaciones construidas sin licencia urbanística

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 27 DIC. 2013

EL SECRETARIO GRAL.



o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y protección del orden jurídico perturbado.

Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación son aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y en las que se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 (para todo tipo de suelo) y en los artículos 9 y siguientes 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El objeto de esta ordenanza es esencialmente desarrollar y detallar la documentación que se tendrá que presentar en los procedimientos previstos en el Decreto 2/2012 de regularización de las edificaciones en SNU conforme a lo dispuesto en el art. 13.3 del Decreto 60/2010 y en el propio art 13 del Decreto 2/2012 en el que se establece la posibilidad de que los municipios determinen mediante Ordenanza cualquier otra documentación que se deba acompañar a las solicitudes de licencias y reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación. Igualmente se regula la documentación a presentar en el caso de que estemos ante el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano o urbanizable prevista en el art. 53 del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DECLARACIÓN DE VERACIDAD PARA PODER CONSTAR QUE  
EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO  
INICIALMENTE CON ESTA FORMA.

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.

### Artículo 1. FUNDAMENTO Y REGIMEN

En uso de las facultades conferidas por la Carta Europea de Autonomía Local de 1985, artículo 140 de la Constitución Española; artículo 92 del Estatuto de Autonomía de Andalucía; artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía; artículos 4 y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; artículos 55 y siguientes del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 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, se establece por parte del Municipio de Vélez-Málaga la regulación la documentación a presentar en los Procedimientos Administrativos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que se registrarán, además de lo previsto en la citada normativa, por





la presente Ordenanza. Igualmente se regula la documentación a presentar para los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano o urbanizable previstos en el artículo 53 del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **Artículo 2. OBJETO**

Las presentes normas tienen por objeto definir la documentación a presentar en los procedimientos previstos para la emisión de certificaciones y resoluciones administrativas de regularización de las edificaciones previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la documentación a presentar en el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación en suelo urbano o urbanizable prevista en el art. 53 del Decreto 60/2010.

## **Artículo 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente ordenanza es de aplicación a todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, se ajusten o no a la ordenación urbanística y territorial vigente en el municipio.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón de la legislación aplicable.

## **Artículo 4.- PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

Los procedimientos para otorgar la resoluciones, certificaciones y licencias previstas en la presente Ordenanza deberán tramitarse y resolverse conforme:

A) A lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y a la de procedimiento administrativo común,

B) A las especialidades procedimentales recogidas en la normativa urbanística, -especialmente las establecidas en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía- y

C) A las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su caso.

Vélez-Málaga,

27 DIC. 2013

EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Concretamente, y siguiendo la sistemática de la normativa de aplicación, los procedimientos a tramitar son esencialmente los siguientes:

**A) PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO (25-5-1975)**

1) Procedimiento de emisión de Certificación Administrativa de adecuación a la ordenación y cumplimiento de los requisitos del art. 3.3. del Decreto 2/2012 (arts 3.3. y 6.3 del Decreto 2/2012 de 10 de enero)

2) Procedimiento de emisión de Certificación Administrativa de la situación legal de fuera de ordenación y cumplimiento de los requisitos del art. 3.3. del Decreto 2/2012(arts 3.3. y 7.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero)

3) Procedimiento de concesión de Licencia de Ocupación o Utilización de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo (art. 3.3; 6.3 y 7.4 del Decreto 2/2012 de 10 de enero)

**B) PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO (25-5-1975):**

4) Procedimiento de concesión de Licencia de Legalización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística sin previa licencia urbanística o contraviniendo la misma(art.6.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero )

5) Procedimiento de concesión de Licencia de Ocupación o Utilización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística que cuenten con licencia urbanística(art. 6.4 del Decreto 2/2012 de 10 de enero )

6) Procedimiento de emisión de Certificación Administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación (art. 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero )

7) Procedimiento de concesión de Licencia de Ocupación o Utilización de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación (art. 7.4 del Decreto 2/2012 de 10 de enero)

8) Procedimiento de Reconocimiento municipal de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación en suelo no urbanizable(art. 8 y ss. del Decreto 2/2012 de 10 de enero)

**C) PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EN SITUACION DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE (ART. 34 LOUA Y 53 RDU)**

9) Procedimiento de Reconocimiento municipal de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de edificaciones en suelo urbano o urbanizable. art. 34 y 175.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 53 del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía)





**TÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS 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.**

**SECCION PRIMERA**

**DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO RELATIVOS A EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

**Artículo 5.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE EMISIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART. 3.3. DEL DECRETO 2/2012 EN EDIFICACIONES TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

Para hacer posible la comprobación por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales de los requisitos legales de aplicación previstos en los arts. 3.3. y 6.3 del Decreto 2/2012, se requiere la siguiente documentación:

1º.- Impreso de Solicitud de la Certificación

2º.- Copia del DNI/CIF del solicitante

3º.-Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

4º.-Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:

a) Número de finca registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad que se acreditará por Nota Simple o Certificación registral actualizadas) y su localización geográfica mediante referencia catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

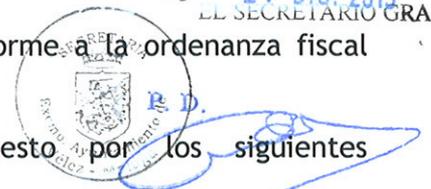
b) Título Público acreditativo de la propiedad de la edificación o, en el caso de no existir, contrato de compraventa privado en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación. En caso de inexistencia de título de propiedad se declarará esta circunstancia.

c) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación) y donde se localice el inmueble en coordenadas ETRS89.

d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones

DEclaración: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



existentes en la finca (planos de planta, alzados y secciones a escala mínima 1/100 con superficies útiles y construidas)

e) Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

f) Presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación, de acuerdo con los módulos del Colegio de Arquitectos de Málaga (2013 anexo a la Ordenanza Fiscal) actualizados a la fecha de la solicitud de la certificación administrativa.

**5°.- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación con anterioridad al 25 de mayo de 1975, acreditada mediante certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.**

En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

a) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación.

c) Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

**6°.- Documentación técnica justificativa de adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística.**

**7°.- Documentación técnica justificativa o acreditativa de que en la actualidad la edificación mantiene el uso y características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.**

**8°.- Documentación técnica justificativa o acreditativa de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.**

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.  
  
Luis de Felipe Jiménez-Casquet



**Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE EMISIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART. 3.3. DEL DECRETO 2/2012 DE LAS EDIFICACIONES TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación previstos en los arts. 3.3. y 7.2 del Decreto 2/2012, es necesario que -en el caso de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo-, se presente la siguiente documentación:

1º- Impreso de Solicitud de la Certificación

2º.-Copia del DNI/CIF del solicitante

3º.-Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

4º.-Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:

a) Número de finca registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad que se acreditará por Nota Simple o Certificación registral actualizadas) y su localización geográfica mediante referencia catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Título Público acreditativo de la propiedad de la edificación o, en el caso de no existir, contrato de compraventa privado en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación. En caso de inexistencia de título de propiedad se declarará esta circunstancia.

c) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación), donde se localice el inmueble en coordenadas ETRS89.

d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca (planos de planta, alzados y secciones a escala mínima 1/100 con superficies útiles y construidas)

e) Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

f) Presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación, de acuerdo con los módulos del Colegio de Arquitectos de Málaga (2013 anexo a la Ordenanza Fiscal) actualizados a la fecha de la solicitud de la certificación administrativa.

AGENCIA: Para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez Málaga, **27 DIC. 2013**  
EL SECRETARIO GRAL.

Dpto.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



5º.- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación con anterioridad al 25 de mayo de 1975, acreditada mediante *certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.*

En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

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

6º.- Documentación técnica justificativa o acreditativa de que en la actualidad la edificación mantiene el uso y características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

7º.- Documentación técnica justificativa o acreditativa de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

**Artículo 7.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACION DE EDIFICACIONES TERMINADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

Además de la documentación exigible en virtud de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y Normativa del PGOU de Vélez-Málaga), para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación previstos en los artículos 6.3 y 7.4 del Decreto 2/2012, se deberá presentar la siguiente documentación:

- 1º.- Impreso de Solicitud de Licencia de Ocupación o Utilización
- 2º.- Copia del DNI/CIF del solicitante
- 3º.- Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INDEFINITAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.



*Felipe Jiménez-Casquet*



4º.- En caso de que la edificación cuente con Licencia de Obras expedida en su día o Certificación administrativa de adecuación a la ordenación y cumplimiento de los requisitos del art. 3.3. del decreto 2/2012 :

- a) **Copia de la Licencia de Obras** de la edificación o de la **Certificación administrativa de adecuación** a la ordenación y cumplimiento de los requisitos del art. 3.3. del decreto 2/2012 de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/1975 de 2 de mayo,
- b) **Documentación técnica justificativa o acreditativa** de que en la actualidad la edificación mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

5º.- En caso de que la edificación cuente con Certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación y cumplimiento de los requisitos del art. 3.3. del Decreto 2/2012 de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/1975 de 2 de mayo, se deberá presentar:

- a) **Copia de la Certificación administrativa** de la situación legal de fuera de ordenación y cumplimiento de los requisitos del art. 3.3. del Decreto 2/2012,
- b) **Documentación técnica justificativa o acreditativa** de que en la actualidad la edificación mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

## SECCION SEGUNDA

**DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO RELATIVOS A EDIFICACIONES TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

DE FIDELIDAD: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez Málaga, **27 DIC. 2013**  
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Sánchez-Casquet

**Artículo 8.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO CONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y SIN CONTAR CON PREVIA LICENCIA URBANÍSTICA O CONTRAVINIENDO LA MISMA.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 6.2 del Decreto 2/2012, la Licencia Urbanística de Legalización deberá solicitarse -con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido- cumpliéndose con los requisitos y procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía y en el Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Por



tanto, en estos procedimientos se exigirá además de la documentación exigida en la normativa del PGOU para la legalización de obras y la documentación exigida en la citada normativa (LOUA y RDU), la siguiente:

1º- **Impreso de Solicitud de Licencia de Legalización**

2º.- **Copia del DNI/CIF del solicitante**

3º.- **Justificante del abono de la tasa municipal** conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

4º.- **Identificación del inmueble afectado**, compuesto por los siguientes documentos:

a) Número de finca registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad que se acreditará por Nota Simple o Certificación registral actualizadas) y su localización geográfica mediante referencia catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Título Público acreditativo de la propiedad de la edificación o, en el caso de no existir, contrato de compraventa privado en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación. En caso de inexistencia de título de propiedad se declarará esta circunstancia.

c) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación), donde se localice el inmueble en coordenadas ETRS89.

d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca (planos de planta, alzados y secciones a escala mínima 1/100 con superficies útiles y construidas)

e) Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

f) Presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación, de acuerdo con los módulos del Colegio de Arquitectos de Málaga (2013 anexo a la Ordenanza Fiscal) actualizados a la fecha de la solicitud de la licencia.

5º.- **Acreditación de la fecha de terminación de la edificación** mediante *certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.*

En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación

DE FIDUCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INDEFINITAMENTE con esta fecha.

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013

SECRETARÍA GENERAL





justificativa:

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

**Artículo 9.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y QUE CUENTEN CON LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

Además de la documentación exigible en virtud de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y Normativa del PGOU de Vélez-Málaga), para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación previstos en los artículos 6.4 del Decreto 2/2012, se deberá presentar la siguiente documentación:

- 1º- Impreso de Solicitud de Licencia de Ocupación o Utilización
- 2º.-Copia del DNI/CIF del solicitante
- 3º.-Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.
- 4º.-Copia de la Licencia de Obras o de la Licencia de Legalización de la edificación.
- 5º.- Documentación técnica justificativa o acreditativa de que en la actualidad la edificación mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado oficialmente con esta fecha.

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.

SECRETARÍA  
PRIMERA  
Ayuntamiento de Vélez Málaga  
Ddo. Luis de Felipe Jimenez-Casquet

**Artículo 10.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE EMISION DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA ACREDITATIVA DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO.**

Las edificaciones terminada con posterioridad al 25 de mayo de 1975 sitas en Suelo No Urbanizable que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, pero que fueron construidas en su día con licencia urbanística conforme con la ordenación vigente en el momento de la licencia, están sometidas al régimen de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística y podrán obtener certificación administrativa de dicha situación legal previa presentación de la siguiente documentación:



- 1º- Impreso de Solicitud de la Certificación
- 2º.-Copia del DNI/CIF del solicitante
- 3º.-Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.
- 4º.-Copia de la Licencia Urbanística obtenida en su día.

**Artículo 11.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y TERMINADAS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 DE 2 DE MAYO**

Además de la documentación exigible en virtud de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y Normativa del PGOU de Vélez-Málaga), para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación previstos en el artículo 7.4 del Decreto 2/2012, se deberá presentar la siguiente documentación:

- 1º- Impreso de Solicitud de Licencia de Ocupación o Utilización
- 2º.-Copia del DNI/CIF del solicitante
- 3º.-Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.
- 4º.- Copia de la Licencia Urbanística otorgada en su día o de la certificación administrativa de la situación de fuera de ordenación.
- 5º.- Documentación técnica justificativa o acreditativa de que en la actualidad la edificación mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, que el nuevo uso es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

**Artículo 12.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO MUNICIPAL DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación -previstos en los arts. 8 y siguientes del Decreto 2/2012- para el reconocimiento municipal de edificaciones en suelo no urbanizable en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se deberá presentar, además de lo que determina el propio decreto, la siguiente documentación:

DE URGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.





1º- **Impreso de Solicitud de declaración o reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación**

2º.-**Copia del DNI/CIF del solicitante**

3º.-**Justificante del abono de la tasa municipal conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.**

4º.- **Documentación suscrita por técnico competente deberá acreditar e incorporar los siguientes aspectos en desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2/2012:**

4º.1.- **Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:**

a) Número de finca registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad que se acreditará por Nota Simple o Certificación registral actualizadas) y su localización geográfica mediante referencia catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Título Público acreditativo de la propiedad de la edificación o, en el caso de no existir, contrato de compraventa privado en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación. En caso de inexistencia de título de propiedad se declarará esta circunstancia.

c)Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación), donde se localice el inmueble en coordenadas ETRS89.

d)Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca (planos de planta, alzados y secciones a escala mínima 1/100 con superficies útiles y construidas)

e)Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

f)Presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar, de acuerdo con los módulos del Colegio de Arquitectos de Málaga (2013 anexo a la Ordenanza Fiscal) actualizados a la fecha de la solicitud del reconocimiento o certificación administrativa.

4º.2.- **Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título).**

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.



En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

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

**4º.3. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina**, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad que deberá comprender:

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

**4º.4. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.**

a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.

- Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento es auténtico y fiel copia de lo que se encuentra en el expediente de urbanismo.

Vélez Málaga, 27 de Diciembre de 2012



• La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

• En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.



b) En el caso, excepcional, de encontrarse la edificación en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

- Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

#### 4º.5. Documentación sobre cumplimiento de parámetros urbanísticos.

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

### TITULO III.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO MUNICIPAL DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### Artículo 13.

Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones existentes en suelo urbano o urbanizable, la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2, 3 ; 4.1, 4.2 y 4.3 del artículo 11 de esta Ordenanza.

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

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

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.





## TITULO IV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

### **Artículo 14.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

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

### **Artículo 15.- OTRA DOCUMENTACIÓN SUSCRITA POR EL PROPIETARIO**

En todas las solicitudes de reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni proceso judicial sobre dicha materia.

DE FIDUCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

## TÍTULO V.- OBLIGACIONES.

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013  
EL SECRETARIO GRAL.



### **Artículo 16.- Obligaciones de los titulares del edificio**

1. Queda prohibido a los titulares del edificio existente **construido su ocupación previa al reconocimiento** de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación o licencia de ocupación o utilización, en su caso.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

### **Artículo 17.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios exigirán la acreditación del reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o licencia de ocupación o utilización, en su caso. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en el acuerdo municipal de reconocimiento.



2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.
3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de electricidad y agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

### **Artículo 18.- Régimen jurídico**

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978 y Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

### **Disposición adicional primera**

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas o licencias a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

### **Disposición transitoria primera**

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la declaración de asimilado a que se refiere la presente Ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

### **Disposición final primera**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha Ley.

### **Disposición final segunda**

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez Málaga, 27 DIC. 2013

GRAL.  
Ayuntamiento de Vélez Málaga  
D. Luis de Peláez Navarro-Casquet

