

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 4.179/2018

Rfa.: Planeamiento/03-10-18/PIVJ/4.1.2 - 5/2016

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de septiembre de 2018, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar Definitivamente la Innovación de PEPCHC para la adaptación del Régimen Legal de Fuera de Ordenación, armonizándolo con el régimen del P.G.O.U. aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de junio de 2013 y adecuándolo a lo dispuesto en el artículo 34.1.b) de la LO.U.A. y artículo 53 del R.D.U. Andalucía.

Segundo. Depositar el documento aprobado en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 L.O.U.A. y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (B.O.P nº 51, de 5 de abril de 2004).

Tercero. Remitir el presente acuerdo junto con el documento aprobado a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

Cuarto. Una vez que se certifique el depósito en dichos Registros, publicar el acuerdo aprobatorio y el articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el B.O.P., para su entrada en vigor, con indicación de haberse depositado previamente en dichos registros y de los recursos correspondientes.

Quinto. Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados en el expediente, si los hubiera, con indicación de los recursos que en derecho correspondan.

Córdoba, 4 de octubre de 2018. Firmado electrónicamente: El Gerente, Emilio García Fernández.

DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Redacción modificada del artículo 26:

Artículo 26. Edificaciones existentes

1. Situación de las edificaciones existentes:

Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones jurídicas:

- a) Conformes con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- b) Fuera de ordenación.
- c) Declarado como Asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- d) Disconforme con la ordenación urbanística aplicable, y a los que no se pueden aplicar las situaciones anteriores.

2. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con licencia urbanística, que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación aplicable, fueron construidas sin licencia urbanística, habrán de ser legalizadas cualquiera que sea el estado de construcción y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adop-

tar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975 (fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. La referida situación habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

3. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

3.1. Se consideran en situación legal de fuera de ordenación las construcciones, edificaciones e instalaciones erigidas con licencia urbanística que resultan disconformes con el planeamiento.

Asimismo, podrán declararse en situación legal de fuera de ordenación las edificaciones construidas sin licencia 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, no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, 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 urbanística. Dicha situación habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento acreditativa de su situación legal conforme a las disposiciones de la legislación urbanística de aplicación.

3.2. Conforme a las previsiones del artículo 34.b), y Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se distinguen dos categorías:

A) Fuera de Ordenación Total: Aplicable a edificaciones, construcciones e instalaciones totalmente incompatibles con el planeamiento por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

A1) Las que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por ajustes de alineaciones), espacios libres o zonas verdes, así como el destinado a uso dotacional público, y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

A2) Las que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita, o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

A3) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

A4) Las que alberguen usos prohibidos por el planeamiento vigente.

B) Fuera de Ordenación Parcial: Aplicable a edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con la ordenación urbanística vigente, por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

B1) Las que incumplan parámetros urbanísticos relativos a edificabilidad, ocupación, profundidad máxima edificable, separación a linderos, altura, número de plantas, cuerpos salientes, elementos salientes, patios, etc., y todos aquellos regulados tanto en las condiciones generales como en las ordenanzas correspondientes. Se incluirán en esta situación los afectados por ajustes de alineación.

B2) Las que alberguen usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en el mismo.

4. Efectos de la situación legal de fuera de ordenación.

4.1. La situación legal de Fuera de Ordenación Total es causa de denegación de licencias urbanísticas, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento.

b) Las parciales de consolidación o reparación cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretenda realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refieren los apartados A3) y A4) del punto 3.2.

c) Las de actividades e instalaciones cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese implantarlas.

En los supuestos previstos en el apartado b) y c) con la solicitud de licencia el propietario habrá de renunciar expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asumir el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

En ningún caso las obras, instalaciones y actividades autorizables en edificaciones en situación Fuera de Ordenación Total, conforme a lo dispuesto en este artículo, pueden implicar aumento del volumen edificado.

4.2. Además de las obras previstas en el apartado anterior, en edificios en situación de Fuera de Ordenación Parcial serán autorizables las siguientes intervenciones:

a) Obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

b) Obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan Especial y que no empeoren o agraven la situación de fuera de ordenación existente.

c) Cuando la situación de Fuera de Ordenación Parcial este motivada por el apartado 3.2. B2) del punto anterior, será exigible la adaptación a las normas del uso preexistente cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial.

5. Edificaciones en situación legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

5.1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística y que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

5.2. En idéntica situación quedarán las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo previsto en el artículo

51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiese fijado haya sido íntegramente satisfecha.

5.3. El régimen de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación no podrá aplicarse hasta la previa declaración administrativa del reconocimiento de tal situación jurídica; resolución que tendrá el contenido previsto en el artículo 53 del RDU, declarando la aptitud de la instalación, construcción o edificación, al uso al que se destina. A tal efecto, el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Municipal, regulará las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, según el uso al que se destinen.

6. Efectos de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación.

6.1. En edificaciones, construcciones e instalaciones asimiladas a fuera de ordenación, una vez otorgado el reconocimiento de tal situación conforme al procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

6.2. Para las edificaciones en esta situación no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización. La contratación de los servicios, que podrá autorizarse con carácter excepcional siempre que éstos estén accesibles, se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilación 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 que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

6.3. En el supuesto de que la declaración de situación de asimilación a fuera de ordenación afecte únicamente a obras, construcciones, edificaciones e instalaciones auxiliares existentes en la parcela, podrán concederse licencias a la edificación o edificaciones construidas con licencia urbanística no afectada por la resolución que declare la situación de asimilación a fuera de ordenación.

7. Régimen de usos

Sobre las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia urbanística para las intervenciones contempladas en este capítulo, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente y no empeora agrava la situación de fuera de ordenación existente.

Las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación habrán de destinarse al uso que se especifique en la resolución que declare el reconocimiento de tal situación.

Córdoba, 12 de febrero de 2018. Arquitecto: Fdo. Pedro Caro González. Licenciada en derecho: Luz López Jiménez. El Jefe de Servicio de Planeamiento: Fernando Sánchez-Barriga Peche.