

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Almodóvar del Río

Núm. 499/2020

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario que inicialmente aprobaba la Ordenanza Municipal reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de Edificaciones Irregulares en cualquier clase de suelo del Término Municipal de Almodóvar del Río, cuyo texto íntegro se hace público, para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMODÓVAR DEL RÍO LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, emplazadas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable del Término Municipal de Almodóvar del Río construidas al margen de la legalidad respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas, establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial, según las previsiones establecidas en el marco normativo de referencia, conformado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, en lo sucesivo); Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DL 3/2019, en lo sucesivo); y Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUa, en lo sucesivo).

A efectos de la presente Ordenanza Reguladora, los conceptos de “Edificación”, “Agrupación de Edificaciones”, “Edificación aislada”, “Edificación Irregular” y “Edificación Terminada” son los que aparecen en el artículo 1.2 del DL 3/2019.

#### **Artículo 2. No procedencia del reconocimiento.**

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

#### **Artículo 3. Competencia y normas generales del procedimiento**

1. La competencia para dictar la resolución de reconocimiento de la edificación irregular en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Ayuntamiento, siendo Órgano competente la Alcaldía o Teniente de Alcalde en el que delegue las competencias de urbanismo.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización.

- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

- Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la ejecución de las obras y medidas contempladas en el artículo 6.5 del DL 3/2019.

3. Transcurrido el plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente. Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

#### **Artículo 4. Inicio del procedimiento: Solicitud y documentación**

El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se tramitará y resolverá, con independencia de la clase de suelo en la que se emplaza la edificación, conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística, al DL 3/2019 y a la presente Ordenanza Municipal.

La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos, que deberán ser presentados en soporte digital (Registro Telemático) o en formato papel, en cuyo caso habrá de acompañarse la documentación en un Compact Disc, Pen Drive o similar:

a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).

b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, o en su defecto copia del título de propiedad del inmueble, en el que debe estar la identificación registral).

c) Informe Técnico, suscrito por técnico competente acreditativo de los siguientes extremos:

- De la identificación del inmueble y parcela afectados, y actos de uso del suelo ejecutados, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto,

mediante cartografía oficial georreferenciada.

- Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

- Que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.

- Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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. En el caso de obras necesarias para garantizar dichos servicios básicos se deberá acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija para su realización.

- Valoración de la edificación, anexos y urbanización existente, conforme a módulos más recientes publicados por del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, relativos al año en que se abre el procedimiento administrativo de reconocimiento.

d) Documentación gráfica consistente en:

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se identifique la edificación o edificaciones de que se trate

- Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela así como indicación de la referencia catastral.

- Plano de parcela, acotado y con indicación de superficies, a escala mínima 1/500 en el que se representen todas las edificaciones con referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.

- Plano acotado a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida ó en otro caso superficie ocupada.

e) Breve descripción de sistemas constructivos.

f) Fotografía de cada una de las fachadas de la edificación, anexos y urbanización de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color.

g) En su caso, copia del recibo o recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles y/o modelo 900-D de alta o modificación en Catastro de todas las edificaciones existentes en la parcela.

h) Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan (agua, electricidad, ...).

En los procedimientos iniciados de oficio, el Ayuntamiento requerirá igual documentación que la expresada anteriormente.

2. Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de quince días, advirtiéndole que si así no lo hiciera y la subsanación se refiriera a elementos esenciales que imposibiliten la continuación del procedimiento, se le tendrá por desistido de su petición, o se declarará la caducidad por causa imputable al interesado, según el procedimiento se hubiese iniciado a instancia de parte o de oficio.

#### **Artículo 5. Instrucción del procedimiento**

1. Completada la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados. En tales informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento

de los presupuestos previstos en la normativa aplicable.

3. 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. El cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para la habitabilidad o uso, a las que se hace referencia en el artículo 7 del DL 3/2019 y lo previsto en estas Ordenanzas .

4. 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.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, podrá:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 3 del artículo 5 del DL 3/2019, si resultare procedente.

6. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 6. Resolución del procedimiento**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a. Identificación del promotor.

b. Identificación del Técnico autor de la documentación técnica.

c. Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

d. Valoración de la edificación, anexos y urbanización.

e. La fecha de terminación de la edificación.

f. Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

g. El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

h. El reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, inclui-

das las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

i. 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 de 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 RDUA

j. Especificación de que puedan ser autorizadas obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

k. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías, caso de la viabilidad de la conexión en estos términos, exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

2. En la resolución se indicará que sus efectos se entenderán sin perjuicio de lo que se pudiera acordar en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

3. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto-ley para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

**Artículo 7. Obligaciones de los titulares de las edificaciones**

1. Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2. El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3. El uso urbanístico como tal no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento, a la ordenación urbanística aplicable o a la legislación sectorial aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

#### **Artículo 8. Tasas**

La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora.

#### **Disposición Derogatoria**

Queda derogada la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en cualquier clase de suelo del término municipal de Almodóvar del Río, que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 230, de 3 de diciembre de 2013.

#### **Disposición Final**

##### **Entrada en vigor**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).

##### **Impugnación**

Contra el presente acuerdo se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Anuncio".

Lo que se hace público en Almodóvar del Río, a 13 de febrero de 2020. Firmado electrónicamente: La Letrada de la Administración de Justicia, María Sierra Luque Calvillo.