

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Fuente Obejuna**

Núm. 5.731/2016

Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de septiembre de 2016, fue aprobada provisionalmente la imposición y la Ordenanza reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Asimilado a fuera de Ordenación, al haber transcurrido el periodo de exposición pública y audiencia a las entidades y colectivos interesados, y no haberse presentado reclamaciones contra la misma, se entienden definitivamente aprobada y se publica en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 17.3 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, entrando en vigor una vez haya sido publicada y transcurrido el plazo previsto.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

A continuación se inserta el texto íntegro de la Ordenanza aprobada:

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 53 DEL DECRETO

Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilados a fuera de ordenación, previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, respecto a las que ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización de las mismas, sin que por parte de esta Administración se hubiera instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad, así como de las obras, instalaciones y construcciones sobre las que hubiera recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, cuya ejecución deviniera en imposible en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística mencionado.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso de suelo, en particular a las obras, construcciones y edificaciones que se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística pero que respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido por el transcurso del plazo de seis años desde su finalización total.

Solo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando no se dé ninguna de las siguientes circunstancias:

- Que no hayan transcurrido más de seis años desde la finalización total de las obras.
- Que las obras, construcciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentren dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial; así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
- Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en

las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.

e) Los actos y usos de parcelaciones recogidos en el artículo 185.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las edificaciones aisladas 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, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, 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. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 de dicho Decreto.

Artículo 3. Solicitud

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo, a los que hace referencia el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Fuente Obejuna la adopción de resolución administrativa por la que se declare dichas obras, construcciones o instalaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4. Inicio del procedimiento

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos en que es posible el reconocimiento, solicitarán del Ayuntamiento resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para otorgar dicha Resolución, que podrá iniciarse de oficio por el propio Ayuntamiento o a solicitud de persona interesada, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, conforme a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en los artículos 10, 11 y 12 del Decreto 2/2012.

Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

- Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral (tanto del terreno como del edificio si se encuentra de alta) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Nota simple registral, escritura pública, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación, que legitime su petición, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.
- Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba relacionados 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 si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, 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. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

e. Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

f. Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

g. Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superficializado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las edificaciones.

h. Determinación del valor económico de la edificación y los criterios utilizados para su cálculo.

i. Fotografía a color de cada una de las fachadas y del interior de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

j. 1. Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, 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.

2. Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, de la posibilidad de acometida de todos o algunos de éstos a través de compañía suministradora, describiendo las obras necesarias e indispensables a realizar, y justificándose en este caso la accesibilidad de las redes y que esta solución no induce a la implantación de nuevas edificaciones. Asimismo se acompañará informe de la compañía suministradora que acredite que las redes están accesibles.

k. Certificación emitida por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se acredite que la edificación para la que se solicita el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas por la normativa de aplicación y es apta para el uso al que se destina.

Toda la documentación e información a que se refieren los apartados anteriores, e, f, g, h, i, j, pueden formar parte de un mismo documento suscrito por personal técnico competente, y a él se unirá la certificación a que se refiere el apartado k.

1. Justificante del pago de la tasa por la expedición de la resolución administrativa.

2. Una vez complementada la documentación, se instruirá y resolverá el procedimiento conforme a lo regulado por los artículos 11 y 12 del Decreto 2/2012.

Artículo 5. Tramitación del procedimiento

Una vez presentada la solicitud con la totalidad de la documental especificada en el artículo anterior, se procederá a la inspección de las obras, construcciones o instalación por los servicios técnicos municipales, comprobándose la veracidad de los datos aportados y de la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe en el que, en su caso, se incluirán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

Se emitirá igualmente informe jurídico sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Artículo 6. Competencia

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar las medidas de protección o de restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilado a régimen de fuera de ordenación corresponde a la Alcaldía, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7. Plazos para resolver

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado en el plazo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento, siempre y cuando a la misma se acompañe la totalidad de la documental requerida y se suspenderá en los casos previstos en la legislación y procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 8. Contenido de la Resolución

1. Que ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la adopción de medidas cautelares o definitivas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Declaración de en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, determinado la obra, construcción o instalación sobre la que recae y especificando las superficies útiles y construidas.

3. Determinación de la parcela catastral.

4. Sometimiento expreso al artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística en Andalucía, señalando expresamente las obras que se podrán llevar a cabo, previa licencia, así como que la declaración no incidirá en la competencia municipal de planeamiento.

5. Las obras, construcciones e instalaciones, que en su caso, no se incluyan en la declaración.

6. Declaración expresa de que en un plazo de cinco años no está prevista la expropiación o demolición.

Artículo 9. De la inscripción en el Registro de la Propiedad

La resolución administrativa por la que se declara al inmueble en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación se inscribirá en el Registro de la propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 10. Régimen jurídico aplicable a las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación

Todas las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 11. Obras autorizables

1. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio.

Se acompañará a la solicitud, además de los documentos co-

munes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, o dictar 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.

Artículo 12. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras

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 de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Fuente Obejuna, a 16 de noviembre de 2016. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Silvia Mellado Ruiz.