



Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba)

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE EN SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de en 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.

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 cuatro 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:

- a) Que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la finalización total de las obras.
- b) Que las obras, construcciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- c) 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.
- d) 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.

Artículo 3.- Solicitud.

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo, a las que hace referencia el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Encinas Reales 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.

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de obras, construcciones o instalaciones solicitará del órgano municipal competente resolución por la que se acuerde declaración de haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección o



Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba)

restablecimiento de la legalidad urbanística o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en su día adoptada.

2. A la solicitud deberá acompañar la siguiente documentación, por triplicado:

- Copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, construcción o instalación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1:5.000 en la que se grafíe la edificación a inscribir.

- Plano de parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.

- Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela.

- Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas

- Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, construcciones o instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, señalando su referencia catastral y número de finca registral.

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.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de las construcciones, obras o instalaciones a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho en los términos señalados en el artículo 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 7.- 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



Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba)

ordenación corresponde a la Alcaldía, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 8.- 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 9.- 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 10.- 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 11.- Régimen jurídico aplicable a las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera 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 12.- Obras excepcionales.

1. Con carácter general solo podrán realizarse obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme el destino establecido.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de



Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba)

ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de cinco años. Obras que no darán lugar al incremento del valor de la expropiación.

3. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente, podrán autorizarse e incluso exigirse la ejecución de obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad, ornato y entorno paisajístico.

Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Artículo 13.- Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Sobre las construcciones, obras o instalaciones declaradas en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que las mismas sean conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud.

Tales licencias describirán la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación y precisarán el régimen aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución tales licencias sólo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiera fijado hubiera sido íntegramente satisfecha.

Artículo 14.- Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.

Las obras, construcciones e instalaciones al que sea de aplicación el régimen de asimiladas estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 15.- Prestación de equivalencia.

En situación idéntica al del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán las obras, construcciones e instalaciones sobre las que se hubiera establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 16. Formación de censo.

El Ayuntamiento procederá a la confección de un censo de las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización.

Disposición Final.

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