

# A N E X O I

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 53 DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza, como recoge en su exposición de motivos, nace el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que desarrolla la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Pero el cumplimiento de estos objetivos básicos no puede hacer olvidar la existencia de una realidad urbanística en los pueblos andaluces contraria a las metas marcadas por el nuevo Reglamento que, aunque no deseada, no puede escapar a un análisis objetivo de la situación existente.

El adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantearse al tiempo de la formulación o revisión de los instrumentos de planificación urbanística. Analizando si el planeamiento urbanístico vigente pondera adecuadamente la demanda social existente y previsible con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, y con el equilibrio de ambos intereses, podría resolverse, utilizando mecanismos que ofrece la vigente legislación, parte de la problemática planteada, cuestión que debe plantearse el Ayuntamiento de Linares a través del reconocimiento de la realidad existente, contemplando la misma en el Plan General de Ordenación Urbanística.

La existencia de un gran número de edificaciones en el territorio del municipio de Linares que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socio-económica que derivarían de aplicar a las mismas las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, requieren el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan darse a la situación creada, y todo ello dentro de la más estricta legalidad. Es esta una de las metas que desde hace algún tiempo se ha marcado el Ayuntamiento de Linares para lo cual han puesto en marcha los mecanismos necesarios para la detección de edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo urbano consolidado y no urbanizable con un doble objetivo: por un lado evitar la proliferación de nuevas construcciones con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística y, por otro lado, encontrar una solución a una realidad que se ha consolidado con el paso del tiempo.

Esta necesidad, consecuencia de la realidad existente, no ha sido obviada por el nuevo Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que aspira a proporcionar soluciones útiles para afrontar la regulación de problemas cuyas soluciones precisan, como no podía ser de otra forma, de un tratamiento generoso y conciliador con los errores del pasado, al tiempo que proporciona a los Ayuntamientos andaluces las herramientas necesarias para evitar que los mismos vuelvan a repetirse en un futuro, haciéndoles partícipes de las responsabilidades que todos debemos asumir con las generaciones venideras en aras de un urbanismo sostenible y respetuoso con el medio ambiente.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas, siendo la más importante la restauración del orden jurídico perturbado e infringido; planteándose hasta la fecha el vacío legal en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración no actúa a tiempo y deja transcurrir el plazo establecido para poner en marcha los mecanismos de que dispone para procurar el restablecimiento de la legalidad infringida.

Ante este vacío legal, la cuestión que se le planteó a la jurisprudencia fue la de determinar en qué situación quedaban esas edificaciones o instalaciones que, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal había prescrito la posibilidad de su demolición. Es decir, en qué situación debían quedar esas construcciones que habiendo sido construidas ilegalmente, no se ha reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración. Ante el silencio de la Ley, la jurisprudencia resolvió que dichas edificaciones quedaban “asimiladas” al régimen legal de fuera de ordenación.

En tal sentido, la STS de 5 de diciembre de 1987 (RJ 1987/9365) establece claramente que: “En derecho urbanístico el transcurso de los plazos con los que la Administración cuenta para proceder a la demolición de las obras realizadas sin licencia o excediéndose de la licencia otorgada consolida la obra ilegalmente construida. (...) razón por la cual se aplica (analógicamente) el régimen de fuera de ordenación”. Ya que es conocido que aquellas obras e instalaciones que provienen de situaciones de ilegalidad o indisciplina urbanística se ven avocadas al régimen de fuera de ordenación (SSTS 4 de junio 1994 Ar.4617, 2 de noviembre de 1994, Ar.8494, 28 de julio de 1986, Ar.6896, 11 de julio de 1984, Ar.4092 y la STS de 6 de febrero de 1991 Ar.774)”.

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la doctrina consolidada que tuvo su origen en aquella STS de 5 de diciembre de 1987.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el Régimen de asimilados al de Fuera de Ordenación Urbanística para el municipio de Linares. Interesando en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

En este sentido, se ha optado por la herramienta de la Ordenanza Municipal como instrumento normativo independiente del PGOU. Adaptación parcial a la LOUA y del Plan General de Ordenación Urbanística, actualmente en elaboración, no solo por razones de eficacia en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento normativa que regule esta cuestión en Linares, todo ello en el marco normativo que representa el mencionado Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino antes de ello y fundamentalmente – la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública – porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 53 del referido texto normativo.

El Ayuntamiento de Linares, en consonancia con estos principios y al amparo de lo contenido del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que aun naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hacen que no resulte posible la restauración de ese orden jurídico infringido. En definitiva se trata de regular la situación de aquellas obras, edificaciones e instalaciones llevadas a cabo en suelo urbano consolidado, así como en su mayor parte viviendas y otras construcciones edificadas en suelo no urbanizable a las que transcurrido el plazo previsto en el art. 211 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no se hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que perturbó su construcción.

### **Artículo 1º. Objeto.**

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía de aquellas obras, instalaciones y edificaciones realizadas, en suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaída resolución ordenando la restauración de la legalidad; así como de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que hubiere recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, cuya ejecución deviniera en imposible, y se ajuste a lo establecido en el artículo 48.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

### **Artículo 2º. Ámbito de aplicación.**

La presente Ordenanza será de aplicación a las obras, edificaciones e instalaciones que con o sin licencia municipal se han ejecutado en suelo urbano consolidado y no urbanizable, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero 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.

Sólo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando no se dé, en relación con las obras, edificaciones e instalaciones, 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, edificaciones 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.
- 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, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.
- e) Que las obras, edificaciones o instalaciones se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.
- f) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

### **Artículo 3º. Solicitud.**

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Linares la adopción de una resolución administrativa por la que se declare dichas obras, instalaciones y edificaciones 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 correspondiente.

#### **Artículo 4º Inicio del procedimiento.**

1. El propietario de las obras, instalaciones y edificaciones podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, debiéndose realizar previamente una consulta en el Ayuntamiento de Linares, para ver la viabilidad de la solicitud.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la siguiente documentación, redactada o incorporada por técnico competente:

- Copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación, y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

- Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 y 1:2.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir.

- Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1:500), representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.

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

- Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

- Memoria descriptiva, de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas, con las cuantías mínimas que resulten de la tabla precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA).

- Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.

- Certificado de antigüedad del inmueble.

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

#### **Artículo 5º. Tramitación del procedimiento.**

Formulada la solicitud, con la documentación correspondiente, a la que se hace referencia en el artículo anterior, por parte de los servicios técnicos municipales se procederá a la inspección de las obras, edificaciones o instalaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe técnico, en el que además, caso de considerarse necesario, se establecerán 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, así como las instalaciones necesarias para agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y energía eléctrica.

El procedimiento deberá contener informe jurídico, emitido por los servicios municipales, sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

#### **Artículo 6º. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.**

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las 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 7º. Competencia**

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

#### **Artículo 8º. Plazos para resolver.**

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Linares u organismo delegado al efecto, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

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

#### **Artículo 9º. Contenido de la Resolución.**

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

#### **Artículo 10º. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.**

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación contendrá indicación expresa de que la declaración no exime del resto de obligaciones urbanísticas propias del tipo de suelo en que se encuentre ubicado dicho inmueble y que quedasen pendientes de cumplir por el propietario, haciéndose constar en el registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

#### **Artículo 11º Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.**

Todas las obras, instalaciones y edificaciones 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 12º Obras excepcionales.**

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, la salubridad y el entorno.

#### **Artículo 13º. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.**

Sobre las obras, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en régimen asimilado al 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 de fuera de ordenación y precisarán el régimen jurídico 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.

Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable a cada una de ellas, así como la exigencia de la existencia de las instalaciones necesarias para agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y energía eléctrica que se requieran, en su caso, para el uso o actividad solicitada.

En todo caso, deberá de acompañarse a la solicitud para el otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización, un certificado, descriptivo y gráfico suscrito por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con las que cuenta, y acredite, en atención, a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a la normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

#### **Artículo 14. Prestación por equivalencia.**

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere 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 15. Formación de censo**

El Ayuntamiento de Linares procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones en suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, que se hayan ejecutado 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 hacer transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización, y que se incluirán en el planeamiento general como ámbitos de asimilado a fuera de ordenación.

#### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local Artículo 131. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Linares, a 22 de Diciembre de 2011.- El Alcalde-Presidente, JUAN FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ.