



**ORDENANZA REGULADORA DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA POR LA QUE SE ACUEDA LA DECLARACIÓN EN SITUACIÓN ASIMILADA A LA LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE USOS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES ERIGIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE COIN SOBRE LAS QUE SE HA PRODUCIDO LA CADUCIDAD DE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA QUEBRANTADA. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, EFECTOS Y REQUISITO.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística, contribuyendo al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza, nace el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo y el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A nadie escapa la existencia de un gran número de edificaciones en el territorio del municipio de Coin que contravienen la ordenación urbanística vigente, así como las consecuencias y efectos de índole socio-económicos que se derivarían de aplicar a estas edificaciones las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente; lo que requiere un gran esfuerzo por parte de todos en el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan aplicarse a la situación creada.

Desde hace ya algunos años, el Ayuntamiento de Coin, en la búsqueda de soluciones a los problemas derivados de la herencia urbanística recibida, se ha marcado el objetivo de encontrar las vías jurídicas, eficaces y concretas, que ayuden a gestionar, con vocación de futuro, la problemática que padece el municipio, el fortalecimiento de medidas que impidan la repetición de los errores pasados, con soluciones a los problemas reales, en la convicción de que a la ciudadanía se sirve sacando soluciones a los problemas.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas, destacando como la más importante de ellas, la restauración del orden jurídico perturbado, cuya protección tiene encomendada la Administración. Pero como consecuencia en gran medida de la propia inactividad administrativa, se ha planteado hasta la fecha un vacío legal tanto en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración ha dejado transcurrir el tiempo de que disponía para poner en marcha los mecanismos que el ordenamiento jurídico pone a su disposición para obtener el restablecimiento de la legalidad infringida, como en aquellos otros en que habiendo actuado a tiempo, no ha procedido a la ejecución de las resoluciones adoptadas, una vez que éstas han adquirido firmeza. Ante este vacío legal, la cuestión que se le planteó a la jurisprudencia fue la de determinar en qué situación quedaban esas construcciones, edificaciones o instalaciones sobre las que había prescrito la posibilidad de ordenar su demolición, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal, las cuales se encontraban en un auténtico «limbo jurídico».

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, consolidada la obra ilegalmente construida. (...) razón por la cual se aplica (análogamente) el régimen de fuera de ordenación". 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 184, Ar 4092, y la STS de 6 de febrero de 1991 Ar 774).

Con el amparo legal que se contiene en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con la auto proclamada voluntad de proporcionar en la práctica soluciones útiles, con que afrontar la regulación de problemas necesitados de un tratamiento generoso, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la figura «asimilada a la situación legal de fuera de ordenación» creada en torno a una consolidada jurisprudencia que tuvo su origen en aquella STS de 5 de diciembre de 1987, regulándola en el artículo 53 de forma expresa. Y posteriormente el decreto 2/2012 de 10 de enero en particular regula las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

En este marco normativo se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el Régimen de asimilados a la situación de fuera de ordenación urbanística para el municipio de Coin con la finalidad de regular la tramitación de los procedimientos administrativos de declaración en situación asimilada a la legal de fuera de ordenación de aquellos usos, obras, construcciones, edificaciones y actividades erigidas o desarrollados sin licencia o en contra de sus determinaciones, sobre las que ha prescrito el ejercicio de la potestad administrativa, y las consecuencias de la misma.

Interesa 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 Ordenanza Municipal como herramienta e instrumento normativo independiente del PGOU de Coin no sólo por razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y por su más rápida tramitación, puede contarse de manera anticipada con el arma normativa que regule esta cuestión en el municipio, (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, pues 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 Coin, 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 aún naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración del orden jurídico infringido. En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas edificaciones, en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable, a las que, transcurrido el plazo previsto en el art. 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no se les hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción y todo ello, plenamente consciente de la necesidad de que una vez que no resulta exigible la demolición de lo ilegalmente construido, se han de encontrar las soluciones prácticas dentro del ordenamiento jurídico para conjugar los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, al derecho a una vivienda digna y al mismo tiempo adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución.

La presente Ordenanza nace con la vocación de completar el ordenamiento urbanístico del municipio de Coin en aquellos aspectos no regulados por éste, entendiendo que 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, y que sólo con el equilibrio de ambos intereses podría resolverse, utilizando los mecanismos que ofrece la vigente legislación, gran parte de la problemática planteada en el municipio.



## TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1º.- *Objeto.*

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen legal de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, en suelo no urbanizable, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.
2. Del mismo modo, de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

### Artículo 2º. *Edificaciones sujetas a reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

Procederá la declaración de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación en las siguientes edificaciones:

1. Las edificaciones incluidas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
2. Las que se definen en el artículo 3.1.B.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son las "edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido".
3. A las que se refiere el artículo 3.2.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que son aquellas edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

### Artículo 3º.- *Finalidad.*

La finalidad del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es reconocer su situación jurídica y, en el caso de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del citado suelo.



Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.

## TÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO

### **Artículo 4.º *Requisitos generales.***

En los procedimientos de reconocimiento objeto de esta ordenanza se han de considerar las determinaciones que se establezcan en la normativa urbanística que regula esta materia.

Para el reconocimiento de las situaciones ubicadas en suelo no urbanizable serán de aplicación todos las determinaciones previstas en la sección tercera del capítulo segundo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Artículo 5.- *Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable.***

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

### **Artículo 5.1.- *En desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2/2012, la siguiente documentación de carácter general:***

1. Identificación del inmueble afectado, compuesto por los siguientes documentos:
  - a) 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.
  - b) Nota simple, escritura de la edificación o, en el caso de no existir los anteriores, contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación.
  - c) Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
  - d) Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
    - Plano de emplazamiento acotado, en el que se sitúe la edificación respecto de los linderos de la parcela.
    - Plano de distribución y acotado por cada planta de la edificación, de conformidad con la obra realmente ejecutada, con expresión de las distintas superficies.
    - Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.
  - e) Memoria descriptiva y constructiva de las obras ejecutadas.



- f) El presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretende usar, que no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los módulos colegiales que aparecen en la tabla de "Valores Medios Estimativos de la Construcción" editada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, a la fecha de la solicitud de reconocimiento o de la certificación administrativa.
  - g) Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, 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.

Para dicha certificación se deberá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- a) Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
  - b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
  - c) Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.
3. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- a) Certificación de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación.
  - b) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
4. 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.
- a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable.
    - Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.



- La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
  - En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.
- b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:
- Que están accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
  - Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
  - Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

#### **Artículo 5.2.- Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos**

La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.

#### **Artículo 6.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbano.**

Para proceder al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de construcciones existentes en suelo urbano la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

#### **Artículo 7.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.**

Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se regulan en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que se dispone que las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Para realizar la certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación es necesario que el titular del inmueble aporte la documentación señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la





aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Además se deberá aportar la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

**Artículo 8.- Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificaciones administrativas del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable.**

Para proceder a la emisión de la certificación administrativa del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 la documentación a presentar será, como mínimo, la señalada en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 5.1 de esta ordenanza.

En relación a la documentación gráfica a que se refiere el apartado 5.1.1.d, la misma tendrá que referirse exclusivamente a la edificación objeto de reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados de todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.

Además, en la documentación técnica, se tendrá que incluir una referencia expresa a las siguientes cuestiones:

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- Justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Teniendo en cuenta que estas edificaciones se encuentran en situación legal (al ser compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente) o en situación legal de fuera de ordenación (en los casos en que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística), en estas construcciones no serán de aplicación las limitaciones de prestación de los servicios básicos establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 8 del Decreto 2/2012.

**Artículo 9.- Documentación complementaria.**

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

**Artículo 10.- Otra documentación suscrita por el propietario.**

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.



### TÍTULO III.- PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO

#### **Artículo 11.- Tramitación del procedimiento.**

Presentada la solicitud con la totalidad de la documentación exigida en el artículo anterior, se procederá a la tramitación prevista en el artículo 11 y 12 del Decreto 2/2012. Instruido el procedimiento, corresponde al Ayuntamiento resolver sobre el reconocimiento de la situación asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes sectoriales a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el artículo 11.3 del Decreto 2/2012 para los informes técnicos y en el artículo 11.4 del Decreto 2/2012 para los informes jurídicos.

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación entregada y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

El Ayuntamiento podrá dictar, además, 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. Resolución del procedimiento.**

El plazo máximo para resolver y notificar al interesado será de seis meses, comenzando a contar dicho plazo desde la fecha en que la solicitud y toda la documentación exigida tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento, y suspendiéndose en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución expresa, podrán entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto- Ley 8/2011, de 1 de julio, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10. 1.a del Decreto 2/2012.
- b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- c) 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 del 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 hubiera fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme al o previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

Si la resolución fuera denegatoria se indicará la causa que la motiva con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

### **Artículo 13. 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 se hará 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 asimilado a fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

### **Artículo 14. Régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

En ningún caso se podrán autorizar futuras obras de urbanización ni obras para la dotación de equipamientos tales como piscinas, fuentes, estanques, pavimentación, etc. en las inmediaciones de la edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación.

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 y el ornato.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

### **Artículo 15. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización,**

Para las edificaciones declaradas 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 puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012.



#### **Artículo 16. Formación de censo,**

El Ayuntamiento procederá a la confección de un censo de edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

### **TÍTULO IV.- OBLIGACIONES.**

#### **Artículo 17.- Obligaciones de los titulares del edificio.**

1. Queda prohibido a los titulares del edificio existente construido su ocupación previa al reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

#### **Artículo 18.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios exigirán la acreditación del reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en el acuerdo municipal de reconocimiento.
2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.
3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de electricidad y agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

#### **Disposición adicional primera.**

La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

#### **Disposición transitoria primera.**

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la declaración de asimilado a que se refiere la presente Ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

#### **Disposición final primera.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley; quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

#### **Disposición final segunda.**

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.