



Ayuntamiento de EL CUERVO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO por PLENO de este Ayuntamiento de fecha 14.1.13



ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES PREVISTO EN EL ARTÍCULO 53 DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, cuenta como objetivo el constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible.

La existencia de un gran número de edificaciones en nuestro territorio municipal 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, con ello dentro de la estricta legalidad.

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 de entre las que la que más importa es la de la restauración del orden jurídico perturbado 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 de que dispone para poner en marcha los mecanismo 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 que situación quedaban esas edificaciones o instalaciones para las que, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal, había prescrito la posibilidad de su demolición, es decir, sobre las que la Administración no ha reaccionado a tiempo. 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 (análogicamente) 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 184, Ar.4092). Así mismo, 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 las sentencias antes mencionadas.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el Régimen de asimilados al de Fuera de Ordenación Urbanística. 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 Plan General de Ordenación Urbanística, la adaptación parcial a la LOUA y del futuro Plan General de Ordenación Urbanística, 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 arma normativa que regule esta cuestión, todo ello en el marco normativo que representa el mencionado Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, 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 edificaciones, en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable a las que transcurrido el plazo previsto en el artículo 185 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 1.- Objeto.

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilados a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones 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 legalmente establecido desde la finalización de las mismas, sin que por parte de esta Administración se hubiera instruido expediente y recaída resolución ordenando la restauración de la legalidad.

2. De igual modo, es aplicable a 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2.- 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 El Cuervo de Sevilla la adopción de resolución administrativa por la que se declare dichas obras, construcciones o instalaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 3.- 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 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, según modelo normalizado recogido en el Anexo I de esta Ordenanza, deberá acompañar la siguiente documentación:

- Copia autorizada del título de propiedad de la parcela en la que se ubican las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, o certificación del Registro de la Propiedad.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.
- Dossier o documento técnico suscrito por técnico competente conteniendo:
 - a. Memoria descriptiva de la construcción, instalación u obra, con indicación de los usos desarrollados, así como superficies útiles y construidas.
 - b. Memoria constructiva, con indicación de los materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.
 - c. Estimación de la antigüedad de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, a ser posible con documentación acreditativa de la fecha de terminación de las obras y declaración expresa de encontrarse las mismas concluidas al menos seis años antes de la fecha de la solicitud.
 - d. Certificado de solidez estructural de la edificación, con declaración expresa de su aptitud para el uso al que se destina, por cumplir los requisitos de seguridad, salubridad y ornato público.
 - e. Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 en el que se grafice la edificación a inscribir.
 - f. Plano de la parcela, acotado y superficializado con indicación de la escala, representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.
 - g. Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.
 - h. Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada a escala 1/100 como mínimo. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.
 - i. Fotografía de cada una de las fachadas y patios interiores de la obra, instalación, construcción o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 y 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 4.- 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 técnico, en el que además, caso de considerarse necesario, 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.

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 5.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular 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 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 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 restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilado a régimen de fuera de ordenación corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7.- Plazos para resolver.

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 y se suspenderá en los casos previstos en la legislación y procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

Artículo 8.- Contenido de la Resolución.

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:

1. 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, con 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 uso establecido (Art. 53.4 del RDU).

Asimismo, se indicará que, 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, salubridad y en entorno y que cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones (Artículo 53.6 del RDU).

2. Identificación detallada de la construcción o edificación objeto de la resolución, debiendo consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a. Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b. Finalidad y uso al que se destina la construcción, instalación y obra.
- c. Presupuesto de ejecución material de la obra.
- d. Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo no urbanizable.
- e. Nombre o razón social del promotor.
- f. Superficies útiles y construidas del inmueble declarado.



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.

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 resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

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.- Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 175.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, que establece que: "En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 34.1 de esta Ley, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.»

Artículo 12.- Cumplimiento por 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, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción que contempla el artículo 208.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13.- Formación de censo.

El Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla procederá a la confección de un censo de los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, edificaciones 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 establecido por la legislación desde su total finalización.

Artículo 14. Reversión de la declaración.

En caso de que un inmueble declarado en situación de asimilado a fuera de ordenación ejecutara las obras necesarias para la restauración de la legalidad física alterada promovidas por el propietario del inmueble o se produjera una modificación de la normativa urbanística vigente, a petición del interesado, deberá emitirse resolución declarando el citado inmueble en situación de no asimilado al régimen de fuera de ordenación que establece el artículo 53 del RDUa.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Pleno de la Corporación, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

En El Cuervo de Sevilla a 12 de noviembre de 2012.

El Alcalde-Presidente,



D. Manuel González Jarana.