



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION Y EN SITUACION DE ASIMILACION AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

EXPOSICION 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, tal cual 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. 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.

Analizar si el planeamiento urbanístico vigente pondera adecuadamente la demanda social existente y previsible, con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, pues solo con el equilibrio de ambos intereses puede acometerse la resolución de los problemas vigentes, es cuestión que debe plantearse el Ayuntamiento de Pinos Puente a través del reconocimiento de la realidad existente, heredada en su mayor parte, contemplando la misma y dándole solución en la futura Revisión Plan General de Ordenación Urbana. La existencia de un gran número de edificaciones en el territorio del municipio 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, dentro de la estricta legalidad. Es esta una de las metas que desde hace años se ha marcando el Ayuntamiento de Pinos Puente, intentando poner en marcha los mecanismo necesarios para lograr el doble objetivo de evitar la proliferación de nuevas construcciones en suelo urbanizable y no urbanizable, con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística, y de encontrar soluciones a una realidad que ha sido consentida desde la propia Administración Local. 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 de forma valiente y decidida 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

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 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 (análogicamente) 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, 2 de noviembre de 1994, 28 de julio de 1986, 11 de julio de 1984, y 6 de febrero de 1991).

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 Pinos Puente. 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 Ordenanza Municipal como herramienta e instrumento normativo independiente de las NN.SS. de Pinos Puente, de su adaptación parcial a la LOUA y del futuro Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en fase de aprobación inicial, 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 en Pinos Puente, (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 Pinos Puente, en consonancia con estos principios y al amparo de lo contenido del artículo 53 del Reglamento de Disciplina



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

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 hace 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 art. 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no se hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción.

Artículo 1. 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 los actos del uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas 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 recaído resolución ordenado 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, los términos establecidos en el art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, en particular a las obras, edificaciones e instalaciones que se han ejecutado en suelo urbano, urbanizable 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 invada el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentre 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, 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) Los actos de y usos de parcelación recogidos en el art. 185.2.A 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, del vuelo y del subsuelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Pinos Puente 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.

Igualmente, el Ayuntamiento de Oficio podrá iniciar el procedimiento, requiriendo a los propietarios o promotores de las obras, instalaciones o edificaciones la documentación necesaria para el trámite del procedimiento de declaración de fuera de ordenación.

Artículo 4. Inicio del procedimiento.

1. El titular de los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, en particular 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.

2. Deberá acompañarse al escrito de solicitud, por triplicado, la siguiente documentación:

- Copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Un plano de situación sobre cartografía oficial del planeamiento vigente en el municipio, en el que se grafie la edificación a inscribir.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

- Plano de la parcela a escala y acotado, con indicación de superficies.
- Plano acotado de la edificación en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela, caso de estar en suelo no urbanizable, indicación de la separación a caminos o edificaciones próximas en un radio de 100 metros.
- Plano acotado de cada planta del edificio y/o instalación, 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 la superficie construida.
- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.
- Certificado, gráfico y descriptivo, suscrito por técnico competente, en el que se describa el estado de conservación del edificio, su estado de solidez, seguridad y habitabilidad, así como de las instalaciones y acometidas de servicios con que cuenta.
- En caso de tratarse de suelo no urbanizable se deberá aportar por el promotor autorización por el Organo Competente de la captación y vertidos de los organismos competentes.
- Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 y 15 centímetros.
- Documentos acreditativos de la finalización de las obras, (certificado técnico acreditativo, contratos de suministro, u otros).
- Toda la documentación antedicha deberá estar firmada por técnico competente.

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.

Artículo 5. Tramitación del procedimiento.

Formulada la solicitud a la que se hace referencia en el artículo anterior, por parte de los servicios técnicos municipales se procederá a la inspección de los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, en particular 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. El procedimiento deberá



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

contener 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 fecha de terminación total de los actos de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo 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 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 art. 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 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 local.

Artículo 8. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud completa deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Pinos Puente y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 9. 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

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 de mantenimiento y conservación estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

Artículo 10. 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 asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de propia la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 11. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.

Todos los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, en particular 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 o aumento del valor a efectos expropiatorios.

Artículo 12. 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, salubridad y entorno.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

Artículo 13. Otorgamiento de licencia de habitabilidad.

Se emitirá por los servicios técnicos municipales, informe favorable sobre las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, previo a la expedición de la correspondiente cedula, la cual devengará las tasas que correspondan.

Artículo 14. Formación de censo.

El Ayuntamiento de Pinos Puente procederá a la confección de un censo de los actos de uso del suelo, vuelo y subsuelo, en particular de aquellas obras, edificaciones e instalaciones en suelo urbano, urbanizable y 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.