



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE LECRÍN**

Administración

## Ordenanza Fiscal reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Situación de Asimilados a Fuera de Ordenación de las Construcciones, Obras e Instalaciones

*Ordenanza Fiscal reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Situación de Asimilados a Fuera de Ordenación de las Construcciones, Obras e Instalaciones*

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de aprobación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Situación de Asimilados a Fuera de Ordenación de las Construcciones, Obras e Instalaciones de cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, cuyo contenido es del siguiente tenor literal:

### ARTÍCULO 1. Fundamento Legal y Objeto

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilados a fuera de ordenación de los actos de uso de suelo y en particular, las construcciones, obras e instalaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, previsto en los artículos 173 y 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y en los artículos 404 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RLISTA), respecto a las que ya no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

### ARTÍCULO 2. Ámbito de Aplicación

La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio de conformidad con las normas aplicables en cada caso.

A estos efectos, de conformidad con los artículos 173 de la LISTA y 404 del RLISTA, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355 del RLISTA.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405 del RLISTA.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente ley, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

### ARTÍCULO 3. Solicitud

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo, a las que hace referencia el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Lecrin la adopción de resolución administrativa por la que se declare dichas obras, construcciones o instalaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

### ARTÍCULO 4. Inicio del Procedimiento

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.

De conformidad con el artículo 406 del RLISTA, la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
- g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- h) A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

Asimismo, el Ayuntamiento queda facultado a solicitar cuanta documentación estime necesaria para acreditación de los requisitos previsto en el artículo 405 del RLISTA.

### ARTÍCULO 5. Tramitación del Procedimiento

La tramitación del procedimiento queda determinada por los preceptos que en tal sentido contenga la normativa urbanística en vigor.

Al respecto y una vez presentada la solicitud con la totalidad de la documental especificada en el artículo anterior, el servicio técnico municipal procederá a la inspección de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones, comprobándose la veracidad de los datos aportados y de la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe en el que, en su caso, se incluirán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

Se emitirá igualmente informe jurídico en cumplimiento del artículo 408.4 del RLISTA.

#### ARTÍCULO 6. Acreditación de la Antigüedad de las Construcciones

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

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho en los términos señalados en el artículo 355 del RLISTA.

#### ARTÍCULO 7. Competencia

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

#### ARTÍCULO 8. Plazo para Resolver

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse a la persona interesada 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 Lecrin 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, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo, de conformidad con el artículo 173.2 de la LISTA. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad de éste.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

#### ARTÍCULO 9. Contenido de la Resolución

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar que se cumplen los requisitos previstos en el artículo 405 del RLISTA.

Además, deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto, conforme al artículo 409 del RLISTA:

- a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.
- b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
- c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5.
- e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5.
- f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.
- g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

La resolución denegatoria deberá ser motivada, consignando las causas que justifican su inadmisión y con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

#### 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 fuera de ordenación o 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.

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 11. Régimen jurídico aplicable a las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación

Las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación tendrán el régimen jurídico determinado por el articulado de la LISTA, del RLISTA, así como cualquier otra normativa de aplicación.

#### ARTÍCULO 12. Obras excepcionales

Resultan autorizables las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, o aquellas que resulten autorizables conforme a la normativa en vigor.

No podrán autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, salvo excepciones expresamente previstas.

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

#### ARTÍCULO 13. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

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

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

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

2. Para las edificaciones en situación de asimilado a 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 asimilado a fuera de ordenación. Esta resolución será exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en los artículos 142 y 174.3 de la LISTA y 410.5 del RLISTA.

#### ARTÍCULO 14. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación

Las obras, construcciones e instalaciones al que sea de aplicación el régimen de asimiladas estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones que establezca el Plan de Inspección de que disponga la Corporación, en su caso, así como a las demás obligaciones impuestas por la normativa aplicable a tal respecto.

#### ARTÍCULO 15. Prestación de equivalencia

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

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 366 del RLISA.

#### ARTÍCULO 16. Formación de censo

El Ayuntamiento de Lecrín procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones y construcciones declaradas en situación de fuera de ordenación o asimilada a fuera de ordenación.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

En todo lo no regulado por este Reglamento se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, y demás normativa de aplicación.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro 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, por remisión de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma.

Lecrín a 4 de diciembre de 2024. El Alcalde-Presidente. Fdo. Pedro M. Titos Martos