

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAÉN)

- 125** *Sometiendo a información pública la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

Edicto

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MANCHA REAL.

Índice:

Exposición de motivos.

- Artículo primero. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo segundo. Situación legal de fuera de ordenación.
- Artículo tercero. Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación.
- Artículo cuarto. Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación. Suelo no urbanizable.
- Artículo quinto. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad.
- Artículo sexto. Documentación a presentar en los procedimientos para la declaración del régimen de asimilación a fuera de ordenación.
- Artículo séptimo. Situación legal de fuera de ordenación. Obras permitidas y prohibidas.
- Artículo octavo. Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación. Obras permitidas y prohibidas.
- Artículo noveno. Situación legal de fuera de ordenación. Usos permitidos.
- Artículo décimo. Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación. Contratación de servicios de suministro.
- Artículo undécimo. Situación legal de fuera de ordenación. Supuesto indemnizatorio.
- Artículo duodécimo. Privación del uso y valoración de construcciones, edificaciones o instalaciones en situación asimilada a fuera de ordenación.
- Artículo decimotercero. Registro de la Propiedad.

- Artículo decimocuarto. Censo.
- Artículo decimoquinto. Tasas.
- Disposición derogatoria.
- Disposición final.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La regulación de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación ha sido una creación jurisprudencial del Tribunal Supremo, que ha establecido una corriente de jurisprudencia necesaria para determinar el régimen jurídico de las obras, construcciones y edificaciones que se realizan al margen de la ordenación urbanística y que no se podían atacar, determinando el Tribunal Supremo que tales situaciones se asemejan a la situación de fuera de ordenación en cuanto a la permanencia o consentimiento de lo indebidamente ejecutado, pero sin suponer en ningún caso la legalización de algo que es irregular.

El reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, no legaliza ni incorpora la edificación al proceso urbanístico. Tan sólo reconoce una edificación con un carácter de ilegalidad sobre la que la Administración no puede actuar para el restablecimiento del orden jurídico infringido. Pero no le garantiza vida eterna.

El artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no matiza o limita la concesión del reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, en función de la clase y categoría de suelo. Tan solo 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, lo realiza para el suelo no urbanizable, no pudiendo utilizarse lo dispuesto por dicha norma a otra clase distinta de suelo.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, ha dado una nueva redacción al artículo 53.1 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo. Esta nueva redacción ha supuesto la eliminación en dicho artículo de la referencia a la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ésta eliminación de la referencia a dicha disposición adicional comporta implícitamente una habilitación a la aplicación del régimen asimilado al de fuera de ordenación en cualquier clase de suelo.

A su vez, la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha supuesto una modificación del artículo 34.1 de la Ley 7/2002, al añadir un nuevo párrafo con el tenor literal siguiente `` para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble``.

Desde otra perspectiva, el reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación en las distintas clases de suelo puede constituir una solución al servicio de la protección del medio ambiente y de la seguridad de las personas, en el sentido de que la Administración municipal, a través del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, minimizaría los riesgos que comportan las construcciones o edificaciones ilegales sobre el medio ambiente o la seguridad de las personas, al realizar la Administración actuaciones tendentes a comprobar que tales edificaciones, construcciones o instalaciones realizadas al margen de la ordenación urbanística reúnen unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad y cumplen con los aspectos o requisitos básicos de la normativa de edificación.

También es menester mencionar que el reconocimiento de la situación asimilada al régimen de fuera de ordenación no exime a los titulares de los terrenos donde se ubiquen las edificaciones en situación de asimilación a fuera de ordenación, del cumplimiento de los deberes dimanantes del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo independientemente de su clasificación como urbano, urbanizable o no urbanizable.

De igual modo debe destacarse que la lectura de los artículos 35, 37 y 48.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y artículo 5.2 del Real Decreto 1492/2016, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, conducen a la conclusión y afirmación de que los titulares de construcciones que se encuentren en situación de asimilación a fuera de ordenación, en la medida en que no han disfrutado lícitamente de ellas, no tienen derecho- (a diferencia de los titulares de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación) - a obtener una compensación en el caso de que se vean privados de su uso. No pueden ser objeto de valoración dichas construcciones o edificaciones por proceder de una ilegalidad urbanística.

La edificación irregular constituye un problema jurídico y social preocupante en el término municipal de Mancha Real.

La pasividad que durante muchos años ha mostrado el poder público frente a este problema ha permitido la materialización de un gran número de actuaciones urbanísticas irregulares, cuya consolidación plantea importantes interrogantes, en atención a diversas circunstancias, acerca del tratamiento que han de recibir.

La presente Ordenanza Municipal se elabora con el objeto y necesidad de regular el régimen urbanístico de las construcciones, edificaciones e instalaciones emplazadas en las distintas clases de suelo del término municipal de Mancha Real construidas al margen de la legalidad respecto de las cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como el procedimiento para el reconocimiento de su situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación, diferenciándolo de la situación legal de fuera de ordenación, siendo el marco normativo de referencia la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por 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 en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por todo ello, queda justificado la adecuación de la presente Ordenanza a los principios de buena regulación previstos por la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo primero: Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el régimen urbanístico de las construcciones, edificaciones e instalaciones emplazadas en las distintas clases de suelo del término municipal de Mancha Real construidas al margen de la legalidad respecto de las cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como el procedimiento para el reconocimiento de su situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación, diferenciándolo de la situación legal de fuera de ordenación, siendo el marco normativo de referencia el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Real Decreto 1492/2016, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por 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 en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo segundo: Situación legal de fuera de ordenación.

1. 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.

2. Será el instrumento de planeamiento el que defina el contenido y el régimen de la situación de fuera de ordenación, teniendo en cuenta la modulación del artículo 34.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –distinción entre situaciones de total incompatibilidad y de incompatibilidad parcial – y sólo en defecto de directrices y determinaciones del planeamiento se aplicará el siguiente régimen:

- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

- Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de 5 años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. En el suelo no urbanizable, las edificaciones aisladas que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a), 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 en la Comunidad

Autónoma de Andalucía, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación.

4. Las edificaciones aisladas 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, que fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

5. Las personas titulares de edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6. La aplicación del régimen de fuera de ordenación se extiende a la totalidad del edificio, sin que sea posible diferenciar entre partes afectas y no afectas al mismo.

Artículo tercero: Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación.

1. Los actos constructivos y de uso del suelo realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio previsto por el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los incursos en cumplimiento por equivalencia, quedan asimilados al régimen fuera de ordenación, sin perjuicio de lo que se acuerde en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

2. La limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado prevista por el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no regirá respecto de los actos y usos contemplados en el apartado segundo del referido artículo.

3. Las obras se consideran terminadas cuando estén ultimadas y dispuestas a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales.

Se consideran igualmente terminadas cuando así lo reconozca de oficio el órgano que incoe el procedimiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

La situación de obra totalmente terminada puede acreditarse mediante cualquier medio de prueba. La carga de la prueba recaerá en el interesado.

4. El procedimiento para la declaración del régimen de asimilación a fuera de ordenación comprenderá las actuaciones que sean necesarias para verificar las siguientes circunstancias:

- Situación y condiciones urbanísticas aplicables al edificio de que se trate.
- Que han transcurrido los plazos exigidos por la norma para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, así como que no existe ningún procedimiento en curso.
- Que el edificio, construcción o instalación cumple las condiciones de salubridad, seguridad y habitabilidad precisas para servir a su destino o si, al contrario, es necesario realizar con carácter previo alguna actuación para que la edificación reúna dichas condiciones.

El procedimiento para la declaración del régimen de asimilación a fuera de ordenación se tramitará y resolverá conforme a las determinaciones establecidas por la normativa urbanística, de régimen local, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, sectorial y ordenanzas municipales que resultaren de aplicación.

5. El reconocimiento particularizado del régimen de asimilación respecto de instalaciones, edificaciones o construcciones terminadas se efectúa por el órgano competente, de oficio o a instancia de interesado, previos informes técnico y jurídico de los servicios administrativos correspondientes, mediante resolución que identifique adecuadamente el elemento, con indicación de finca registral, referencia catastral o localización geográfica, con acreditación de la fecha de terminación y aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se presente ha de estar visada por colegio profesional competente en caso de que lo imponga la normativa estatal.

La resolución que ponga fin al procedimiento deberá decidir sobre si la edificación debe quedar o no sujeta al régimen asimilado a fuera de ordenación, especificando en el primer caso el estatuto de obras y usos permitidos y prohibidos al que queda sometida.

Otorgado el reconocimiento, pueden autorizarse obras de reparación o conservación estrictamente indispensables de seguridad, salubridad y seguridad del inmueble.

Cuando las obras autorizables conciernan a edificaciones ubicadas en suelo urbanizable y urbano no consolidado, en la resolución de reconocimiento del régimen de asimilación a la situación de fuera de ordenación se indicará que las obras autorizables en esas edificaciones, hasta que se culmine el desarrollo y ejecución del planeamiento que les afecta, será el que se establece en el régimen de suelo en el que se emplace y siempre dentro de la estricta conservación y mantenimiento.

La Administración puede ordenar obras de seguridad, salubridad y ornato, así como de integración paisajística, para reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones.

En caso de cumplimiento por equivalencia, la indemnización fijada ha de haberse satisfecho íntegramente para que pueda reconocerse este régimen.

6. La aplicación del régimen de asimilación a fuera de ordenación se extiende a la totalidad del edificio, sin que sea posible diferenciar entre partes afectas y no afectas al mismo.

Artículo cuarto: Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación. Suelo no urbanizable.

1. Se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación las edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiera agotado el plazo previsto por el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

La limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado prevista por el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no regirá respecto de los actos y usos contemplados en el apartado segundo del referido artículo.

2. Respecto de las edificaciones aisladas 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, que 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 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

3. Respecto de edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable, el reconocimiento de la situación asimilada a fuera de ordenación se efectuará con respeto y sujeción a las determinaciones y procedimiento previsto por 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.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos contemplados por el artículo 8.2 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

- Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

- La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

- Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

6. Respecto de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable en asentamientos urbanísticos susceptibles de incorporación al planeamiento, no cabe reconocer tal situación asimilada hasta la aprobación o revisión del plan general que efectúe aquélla.

Artículo quinto: Condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones.

1. La documentación técnica necesaria y exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación, será la determinada mediante instrucción aprobada por la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

2. En el procedimiento para la declaración del régimen de asimilación a fuera de ordenación, el servicio técnico municipal verificará si el edificio, construcción o instalación cumple las condiciones de salubridad, seguridad y habitabilidad precisas para servir a su destino o si, al contrario, es necesario realizar con carácter previo alguna actuación para que la edificación reúna dichas condiciones.

Artículo sexto: Documentación a presentar en los procedimientos para la declaración del régimen de asimilación a fuera de ordenación.

1. Las solicitudes se formularán en modelo normalizado que estará a disposición de los ciudadanos en las dependencias administrativas del Ayuntamiento de Mancha Real.

2. Las solicitudes para la declaración del régimen de asimilación a fuera de ordenación, se acompañarán de la documentación técnica exigible.

La documentación técnica necesaria y exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación, será la determinada mediante instrucción aprobada por la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

3. Si la documentación presentada estuviera incompleta o presentara deficiencias, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos expuestos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

El plazo de diez días podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

Artículo séptimo: Situación legal de fuera de ordenación. Obras permitidas y prohibidas.

1. Será el instrumento de planeamiento el que defina el contenido y el régimen de la situación de fuera de ordenación, teniendo en cuenta la modulación del artículo 34.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –distinción entre situaciones de total incompatibilidad y de incompatibilidad parcial – y sólo en defecto de directrices y determinaciones del planeamiento se aplicará el siguiente régimen:

- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

- Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de 5 años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

2. Por obras de consolidación han de entenderse aquellas que sirven para dar firmeza y solidez a una cosa y que inciden en los elementos fundamentales y estructurales del inmueble y por tanto en su estado de vida.

3. Se prohíbe la ejecución de obras que supongan aumento del volumen edificado.

4. Se prohíbe la ejecución de obras que supongan un incremento del valor de expropiación de la edificación.

No obstante, si podrán ser autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

La autorización municipal de estas obras tiene que condicionar su eficacia a la formalización de la renuncia al aumento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de esta condición en el Registro de la Propiedad.

5. Por obras de reparación o conservación ha de entenderse aquellas que tienden a subsanar deterioros constructivos que puedan considerarse ordinarios, por no implicar consolidación. Serán obras menores caracterizadas por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica. Las obras menores consisten normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados, ni de presupuesto elevado.

Se admitirá como obra de conservación o reparación: la reforma interior de la tabiquería de un inmueble (sin afectar a elementos estructurales), la reposición de ventanas, puertas, cubiertas y tejados, instalaciones desmontables, enlucido de muros, apertura de huecos en las paredes, ampliación de la anchura de una escalera, sustitución de rótulos, colocación de falso techo, renovación de cuarto baño y cocina.

No tienen la consideración de obra de conservación o reparación: reconstrucción de vivienda (aunque no se afecte a la estructura del edificio), la división interior de un edificio comercial, la reforma de una vivienda, la construcción de un semisótano o una entreplanta, la remodelación completa del interior de un inmueble, la sustitución de fachadas y apertura de nuevas ventanas, la alteración de huecos de ventanas y puertas de acceso, instalaciones de telefonía móvil, o cualquiera que se realice en edificaciones que se encuentren en un estado de deterioro de mucha consideración.

Artículo octavo: Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación. Obras permitidas y prohibidas.

1. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. Se prohíbe la ejecución de obras de consolidación.

Artículo noveno: Situación legal de fuera de ordenación. Usos permitidos.

1. Será el instrumento de planeamiento el que defina el contenido y el régimen de la situación de fuera de ordenación, teniendo en cuenta la modulación del artículo 34.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los usos permitidos en inmuebles fuera de ordenación vendrán determinados por las siguientes reglas:

- Que el uso llevado a cabo en un edificio en situación fuera de ordenación esté permitido en el planeamiento vigente cuando se realizaron las construcciones, y siempre que el uso que se pretende realizar no impida o dificulte la ejecución del planeamiento actual.

- Que el uso que se pretende realizar no conlleve la ejecución de obras no autorizables en el edificio, según su calificación fuera de ordenación.

3. Para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de

dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Artículo décimo: Situación asimilada al régimen de fuera de ordenación. Contratación de servicios de suministro.

1. En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, 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.

2. Con carácter excepcional y transitorio, y en cuanto a las edificaciones existentes construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido y que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios, el Ayuntamiento de Mancha Real podrá autorizar el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad. Preferentemente el suministro de los servicios básicos deberá resolverse con carácter autónomo y sostenible.

A tales efectos, los distintos extremos y condiciones recogidos en el párrafo anterior deberán quedar acreditados mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales y, en el caso de suministro de servicios básicos por compañía suministradora, también por los servicios técnicos de la correspondiente compañía.

Este acceso provisional podrá autorizarse por un plazo máximo de dos años, concluido el cual se adoptarán las medidas necesarias para el cese del suministro, salvo que previamente se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.

Artículo undécimo: Situación legal de fuera de ordenación. Supuesto indemnizatorio.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial y urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

Artículo duodécimo: Privación del uso y valoración de construcciones, edificaciones o instalaciones en situación asimilada a fuera de ordenación.

1. Los titulares de construcciones, edificaciones o instalaciones en situación asimilada a fuera de ordenación, en la medida que no han disfrutado lícitamente de ellas no tienen derecho- a diferencia de los edificios en situación legal de fuera de ordenación- a obtener una compensación en el caso de que se vean privados de su uso.

2. No pueden ser objeto de valoración dichas construcciones, edificaciones o instalaciones por proceder de una ilegalidad urbanística.

En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de explotación.

En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude el artículo 37.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo decimotercero: Registro de la Propiedad.

1. En los casos en los que la obra nueva haya sido inscrita sin certificación expedida por el Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto por el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Ayuntamiento, una vez que reciba del Registro la información sobre la inscripción, deberá dictar resolución para hacer constar en el propio Registro la concreta situación urbanística de la obra expresando si la obra se encuentra en situación de fuera de ordenación o en una situación asimilada, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

2. La omisión de la referida resolución dará lugar a la responsabilidad de la Administración en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada. En tal caso, la Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

Artículo decimocuarto: Censo.

El Ayuntamiento de Mancha Real elaborará un censo de aquellas obras, edificaciones e instalaciones respecto de las que se produzca resolución de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo decimoquinto: Tasas.

La declaración de la situación de asimilado fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora.

Disposición derogatoria:

A la entrada en vigor de esta Ordenanza, queda derogada la Ordenanza municipal reguladora de las edificaciones fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable en Mancha Real, aprobada por el Pleno Municipal en Sesión de fecha de 31 de julio de 2013, así como cuantos preceptos de anteriores Ordenanzas y Normas locales se opongan a esta Ordenanza.

Disposición final:

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente hábil a aquél en que se cumplan 15 días hábiles desde su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Mancha Real, a 12 de Enero de 2017.- La Alcaldesa, MARÍA DEL MAR DÁVILA JIMÉNEZ.