

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE RUS (JAÉN)

**2018/1604** *Aprobación definitiva Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación legal de fuera de ordenación y situación de asimilado a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable.*

#### **Anuncio**

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio del procedimiento administrativo de declaración de situación legal de fuera de ordenación y de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable en el término municipal de Rus cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN  
LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE  
ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL  
MUNICIPIO DE RUS

#### *Exposición de Motivos*

Se dispone la presente en el marco de lo dispuesto en el artículo 9.3 Decreto 2/12 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no Urbanizable en la CCAA, «El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.» Se establece en el marco de Regulación, y definición de Edificaciones, establecidas en el art. 3 del citado Decreto 2/12 que habilita normativamente, el Ejercicio de la Potestad Reglamentaria de las Entidades Locales, y se dispone como primer paso, afecto a la Ordenación y resolución de Expediente de Avance, que delimite, Edificaciones conforme al Régimen Urbanístico de los Predios, Edificaciones en situación de Fuera de Ordenación, y Edificaciones en Situación a Asimilado a la Fuera de Ordenación, según lo descrito en el art. 6 (la Ley 877/2012) a 8 del Decreto 2/12 10 enero con relación a Régimen Urbanístico de las Edificaciones Aisladas.

Ordenanza de carácter General y Fiscal, reguladora de Tasa, afecta a Ordenación y Tramitación de Procedimiento establecido en el art. 9 Decreto 2/12 10 enero en cumplimiento de «Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación», previa habilitación normativa de conformidad con lo dispuesto en el art. 15 y ss. R.D.Lg. 2/04, de 5 marzo, así como en aplicación conceptual establecido como Hecho Imponible según lo dispuesto en el art. 20 TRLRHL, constituido el presente como Hecho Imponible la prestación de servicios públicos o la realización de

actividades administrativas de competencia local, según la habilitación normativa establecido en el Decreto 2/12 10 enero.

Implica el presente una Regulación, expresa, en cumplimiento de lo dispuesto en el RD Ley 8/2011 1 julio que modifica el art. 20 RDLg 2/08 20 junio TR Ley de Suelo, y en cumplimiento de lo establecido en el art. 53 Decreto 60/10 16 marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía; regulación de edificaciones en Suelo No Urbanizable Común o Rural, según el art. 12.1 y 13 TRLS y art. 46 LOUA, no incluidos en Régimen de Especial Protección, Ambiental o afectación por Legislación Sectorial; situaciones que implicará la No prescripción y el Ejercicio de la Protección de Legalidad Urbanística y Restablecimiento del Orden Jurídico Perturbado, según el art. 36 y ss. RDUa y art. 181 y ss. LOUA, como Potestades Públicas Superiores de las Administraciones Públicas Territoriales. Ordenanza que implica igualmente, regulación, armonización, entre Ordenamientos Jurídicos, Administrativo y Civil, en ratificación de la distribución de competencias entre Administración General del Estado y CCAA, según el art. 148.1.2 y art. 149.1.8 CE y reitera regulación de Declaraciones de obra Ejecutada según el art. 20.4 RDLg 2/08, 20 junio modificado según el RD Ley 8/11, 1 julio y aplicación del art. 53 RDUa modificado por DF 1ª Decreto 2/12 10 enero, con relación a la Declaración en situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.

Pretensión, por medio de Tasa, de garantizar la incorporación, y beneficio del Sistema, de Edificios, fuera del «Sistema», y garantizar que se puedan beneficiar, y en consecuencia garantizar el Principio de Imposición, establecido en el art. 31 CE «Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de Igualdad y Progresividad que en ningún caso tendrá alcance confiscatorio». En definitiva, no puede beneficiarse del Sistema, el Sujeto pasivo, el contribuyente, que de forma, no regulada, obtiene un beneficio Declarativo de un acto que ha implicado un «abuso de Derecho». Principios de Ordenación y Aplicación del Sistema Tributario, y ejercicio de la Potestad Tributaria, reconocida a las Administraciones Locales, según el art. 3 a 5 LGT y conforme al art. 6 y ss. TRLRHL.

Garantía en definitiva de regulación que las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable Común, reúnen condiciones de Seguridad, Salubridad, Ornato Público, Estanquidad de Obra, Accesibilidad, y están acondicionadas al uso y destino para el que se ejecutaron y tienen capacidad de prestación de servicios esenciales y básicos en régimen Autónomo, y con criterios de Sostenibilidad, ambiental, tal y como establece el art. 10 Decreto 2/12 10 enero.

### *Capítulo 1. Disposiciones Generales*

#### Artículo 1.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de Autorización y Reconocimiento de Situación Legal de Fuera de Ordenación previsto en el art. 7 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 y de Situación de Asimilación a Fuera de Ordenación previsto en el art. 8 a 12 del mencionado Decreto 2/2012 de 10 de enero y de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y con el art. 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.

*Capítulo 2. Autorización y Reconocimiento de Situación Legal de Fuera de Ordenación*

Artículo 2.- Objeto

A los efectos de esta Ordenanza, y conforme al art. 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero (en adelante D 2/2012) se entenderá por edificios o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación:

a) Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se relacionan en el art. 3.1.B. apartado a) del D 2/2012 que son las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia y que en la actualidad no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

b) Por otra parte, los titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en el art. 7.2 D 2/2012.

c) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística, en terrenos en la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, conforme a lo establecido en el art. 3.2 apartado a) D 2/2012.

Artículo 3.- Actos sujetos a reconocimiento

Con carácter general, los titulares de edificaciones construidas en suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable deben recabar del Ayuntamiento de Rus certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del D 2/2012 que son:

- Seguir manteniendo en la actualidad el uso y las características que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975.
- No encontrarse en la situación de ruina urbanística

A estos efectos, a las edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística y no cuenten con licencia urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el art. 6, debiendo recabar del Ayuntamiento de Rus certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3.3 del D 2/2012.

Artículo 4.- Efectos del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación

a) En las edificaciones en situación legal fuera de ordenación se podrá autorizar las obras y los usos establecidos por el Instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Rus, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto de las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, lo establecido en la disposición adicional primera, apartado 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Para las edificaciones 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.

c) Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de primera ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos, debiendo obtenerse previamente a la concesión de tal licencia, autorización del organismo competente.

Artículo 5.- Procedimiento: Solicitud y documentación.

1. El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será el previsto en el artículo 9 y siguientes del D 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte.

La solicitud, conforme al anexo I de la presente Ordenanza, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Fotocopia del DNI o NIF del titular y representante, en su caso.
- Documentación suscrita por técnico competente visada, en caso que ser necesario conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, acreditativa de lo siguiente:

a) De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutado, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del R.D. Leg. 2/2008 de 20 de junio.

c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación.

d) Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo

dispuesto en el art. 8.4 y 5 del D 2/2012.

e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo de valor unitario por metro cuadrado de establecimiento para el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual, conforme a Costes de Referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

• Documentación gráfica visada, en el caso que sea necesario conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, consistente en:

a) Plano de emplazamiento de la parcela y de la edificación con indicación de:

- Superficie de la parcela.
- Situación de la edificación a inscribir y posición respecto de la parcela.

b) Planos acotados de plantas, alzados y sección del edificio o instalación a escala mínima 1:100, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representa cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

c) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas

d) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

2. En la solicitud se 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.

3. Se entenderá por interesados los propietarios de las instalaciones. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

### *Capítulo 3. Autorización y Reconocimiento de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación*

#### Artículo 6.-Objeto

A los efectos de esta Ordenanza, y conforme al art. 53 del Decreto 60/2010 16 marzo en su redacción dada por el D 2/2012, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a) Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se pueda adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

b) En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) Por otra parte, conforme al art. 8 del D 2/2012 se entenderá por edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se relacionan en el art. 3.1.B. apartado b) del D 2/2012 que son las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo máximo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

d) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística, en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidos 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 de orden jurídico infringido que establece el art. 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LA LEY 61/2003), con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en el primer párrafo de este apartado, de conformidad con lo establecido en el art. 3.2. b) del D. 2/2012.

#### Artículo 7.- Actos sujetos a reconocimiento

1) Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones que se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística pero que respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido por el transcurso de seis años desde su finalización total o cuatro años para obras finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Se incluirán todas las edificaciones existentes en la parcela o finca, en concreto y a efectos meramente enunciativos, se deberán incluir:

- Viviendas
- Naves e instalaciones destinadas a actividades agropecuarias.
- Piscinas e instalaciones auxiliares
- Almacenes, vestuarios y cualquier otra edificación.

Se deberá garantizar que en dichas edificaciones la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística,

deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2) No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos, respecto de las edificaciones en suelo no urbanizable:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto 3.2.b) del D. 2/2012 que se corresponde con el apdo c) del art. 4 de esta Ordenanza.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el D.2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

3) No procederá igualmente tal reconocimiento, respecto de las edificaciones, obras, instalaciones, construcciones, en todo tipo de suelos:

- a) Que invadan el dominio público o su zona de servidumbre, establecidos por la legislación sectorial.
- b) Que afecten a bienes o espacios catalogados.
- c) Que afecten a parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

Artículo 8.- Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

1. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, de conformidad con lo previsto en el art. 53.4 Decreto 60/2010 y art. 8.3 del D 2/2012.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

3. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento.

4. La resolución de asimilado al régimen de fuera de ordenación será la exigible por las Compañías Suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el art. 175.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

5. La resolución de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

Artículo 9.- Procedimiento: Solicitud y documentación

1. El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será el previsto en el artículo 9 y siguientes del D 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte. La solicitud, conforme al ANEXO II de la presente Ordenanza, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Fotocopia del DNI o NIF del titular y representante, en su caso.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad).
- Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:
  - a) De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
  - b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del RD Leg. 2/2008 de 20 de junio (LA LEY 8457/2008),
  - c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
  - d) Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el art. 8.4 y 5 del D 2/2012.
  - e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar los módulos de valor unitario por metro cuadrado establecidos para el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual, conforme a costes de referencia publicados por el colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.
- Documentación gráfica visada consistente en:
  - a) Plano de emplazamiento de la parcela y de la edificación con indicación de:

- Superficie de la parcela.
  - Situación de la edificación a inscribir y posición respecto de la parcela (acotado) a escala adecuada para su correcta lectura, con indicación clara de la separación a linderos.
- b) Planos acotados de plantas, alzados y sección del edificio o instalación a escala mínima 1:100, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representa cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.
- c) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas
- d) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño adecuado.
- e) Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.
- f) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.
- g) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.
- h) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.
- i) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.
- j) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 -N de alta en Catastro.
2. Se entenderá por interesados los propietarios de las instalaciones. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.
3. En la solicitud se 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 10.- Procedimiento: Tramitación

1. Competencia.- Presentada la solicitud, se procederá la tramitación prevista en el artículo 11 y 12 del Decreto 2/2012. Instruido el procedimiento corresponde al Alcalde o por

delegación de éste a la Junta de Gobierno Local resolver sobre el reconocimiento de la situación de asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación, de conformidad con el artículo 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

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

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

5. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

6. La acreditación de las obras requeridas en los dos apartados anteriores se realizará mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente, que será objeto de informe por parte de los servicios técnicos municipales, con carácter previo a la resolución.

#### Artículo 11.- Procedimiento: resolución

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses y el plazo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización.
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial. Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la

ejecución de las obras contempladas en el art. anterior apdos. 4 y 5. Transcurrido este plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos de que pueda valerse contra la misma.

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

- a) Identificación o razón social del promotor.
- b) Técnico autor de la documentación técnica.
- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación
- d) Presupuesto de ejecución material
- e) Identificación de la edificación, construcción o instalación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- f) Acreditar la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.
- g) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- h) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento de orden urbanístico infringido o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- i) Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el art. 8.3 del D 2/2012 así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- j) Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.
- k) Si la resolución es denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 12.- Obligaciones de los Titulares del Edificio

No se podrá iniciar el uso del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la autorización que se regula en esta Ordenanza.

Artículo 13.- Obligaciones de las Empresas Suministradoras

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según prevé el artículo 8.6 del Decreto 2/2012.

Artículo 14.- Infracciones

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dará lugar a la adopción de las medidas previstas en dicha normativa.

Artículo 15.- Sanciones

Se sancionará con las medidas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo. La competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador corresponderá al Alcalde del municipio correspondiente o al concejal en quien delegue. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

Artículo 16.- 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 cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 17.- 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 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 18.- Formación de censo**

El Ayuntamiento procederá a la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

**Artículo 19.- Régimen Jurídico**

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en 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. (BOJA no 19 de 30 de enero); en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDLg 2/08 20 junio Texto Refundido de Ley de Suelo y aplicación de Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

**ANEXO I**

**SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS  
CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO  
URBANIZADOS EN EL MUNICIPIO DE RUS**

D. /D<sup>a</sup> ....., DNI  
..... actuando [en nombre propio] [en representación de  
.....], con domicilio a  
efectos de notificaciones  
en.....  
....., teléfono.....,  
correo electrónico .....,

**EXPONE.-**

**Primero.-** Que el inmueble sito  
en....., referencia  
catastral..... y número de finca  
registral.....de esta localidad, es de la propiedad de D. /D<sup>a</sup>  
.....  
.....,

**Segundo.-** Que en dicho inmueble han sido ejecutados actos de uso del suelo consistentes en  
.....  
.....  
.....  
.....  
..... realizados con fecha.....

A la presente instancia se adjunta la documentación siguiente:

- Fotocopia del DNI o NIF del titular y representante, en su caso.
- Documentación suscrita por técnico competente visada, en caso que ser necesario conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, acreditativa de lo siguiente:

- a) De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutado, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del R.D.Leg. 2/2008 de 20 de junio,
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación.
- d) Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el art. 8.4 y 5 del D 2/2012.
- e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo de valor unitario por metro cuadrado de establecimiento para el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual, conforme a Costes de Referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.
- Documentación gráfica visada, en el caso que sea necesario conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, consistente en:
    - a) Plano de emplazamiento de la parcela y de la edificación con indicación de:
      - Superficie de la parcela.
      - Situación de la edificación a inscribir y posición respecto de la parcela.
    - b) Planos acotados de plantas, alzados y sección del edificio o instalación a escala mínima 1:100, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representa cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

c) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas

d) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

**SOLICITA.-**

Que, de acuerdo con lo establecido en 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 y en 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, en su redacción dada por Decreto 2/2012, sea otorgada resolución por la que se acuerde el reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación respecto de la [edificación] [obra] [instalación]..... sita en.....

En.....a.....de.....de 20....

El/La solicitante»

**ANEXO II**

**SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS EN EL MUNICIPIO DE RUS**

D. /D<sup>a</sup> ....., DNI ....., actuando [en nombre propio] [en representación de .....,], con domicilio a efectos de notificaciones en....., teléfono....., correo electrónico .....,

**EXPONE.-**

**Primero.-** Que el inmueble sito en....., de esta localidad, es de la propiedad de D./D<sup>a</sup>.....

**Segundo.-** Que en dicho inmueble han sido ejecutados actos de uso del suelo consistentes en .....  
.....  
.....  
..... realizados con fecha.....

A la presente instancia se adjunta la documentación siguiente:

- Fotocopia del DNI o NIF del titular y representante, en su caso.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad).
- Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:

- a) De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
  - b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada por alguno de los medios previstos en el art. 20.4.a) del RDLeg. 2/2008 de 20 de junio (LA LEY 8457/2008),
  - c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
  - d) Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el art. 8.4 y 5 del D 2/2012.
  - e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar los módulos de valor unitario por metro cuadrado establecidos para el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual, conforme a costes de referencia publicados por el colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.
- Documentación gráfica visada consistente en:
    - a) Plano de emplazamiento de la parcela y de la edificación con indicación de:
      - Superficie de la parcela.
      - Situación de la edificación a inscribir y posición respecto de la parcela (acotado) a escala adecuada para su correcta lectura, con indicación clara de la separación a linderos.
    - b) Planos acotados de plantas, alzados y sección del edificio o instalación a escala mínima 1:100, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representa cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.
    - c) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas
    - d) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño adecuado.

- e) Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.
- f) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.
- g) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.
- h) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.
- i) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.
- j) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 -N de alta en Catastro.

**SOLICITA.-**

Que, de acuerdo con lo establecido en 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 y en 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, en su redacción dada por Decreto 2/2012, sea otorgada resolución por la que se acuerde el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de la [edificación] [obra] [instalación]..... sita en..... y a fin de que pueda procederse a la inscripción de la referida [edificación] [obra] [instalación] en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En.....a.....de.....de 20....

El/La solicitante».

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Rus, a 12 de Abril de 2018.- La Alcaldesa-Presidenta, AGUEDA SÁNCHEZ LÓPEZ.