



Plaza de España, 12  
Tlfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax:: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

AYUNTAMIENTO DE BEAS

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es)  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es)

Reg. EE.LL. núm.: 1210118 - N.I.F.: P - 2101100 - B



AYUNTAMIENTO DE  
**Beas**

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARACION DE SITUACION DE FUERA DE ORDENACION Y ASIMILADA AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

FECHA PUBLICACION EN B.O.P. : 03-04-2013



Plaza de España, 12  
Tlfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax:: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

AYUNTAMIENTO DE BEAS

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es) .  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es) .

## INDICE

### EXPOSICION DE MOTIVOS

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Competencia y normas generales del procedimiento
- Artículo 4. Solicitud
- Artículo 5. Inicio del Procedimiento
- Artículo 6. Tramitación del procedimiento
- Artículo 7. Resolución del procedimiento
- Artículo 8. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación
- Artículo 9. De la inscripción en el Registro de la Propiedad
- Artículo 10. Obligaciones de los titulares de las edificaciones
- Artículo 11. Otorgamiento de licencias de ocupación y utilización
- Artículo 12. Obligaciones de las empresas suministradoras
- Artículo 13. Prestación por equivalencia
- Artículo 14. Tasas

DISPOSICIÓN ADICIONAL: FORMACIÓN DE CENSO

DISPOSICIÓN FINAL: ENTRADA EN VIGOR



Plaza de España, 12  
Tlfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax.: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

AYUNTAMIENTO DE BEAS

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es)  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es)

## EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el suelo no urbanizable, que junto con el planeamiento tiene como objetivo promover el uso racional y sostenible del mismo, acorde con su naturaleza y con respeto a los recursos naturales, protegiendo el medio ambiente, al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

Con fecha 16 de marzo de 2010, se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010, *con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza*, y 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.

Unido a lo anterior, el Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio dedica su capítulo VI a medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, una de las cuales está dedicada a las medidas registrales con objeto de garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad. En este sentido, se pretende incorporar al Registro de la Propiedad la información que permita a los adquirentes de inmuebles, conocer por anticipado la posible situación litigiosa en la que estos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición.

Junto a ello, se regulan los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas terminadas, impidiendo que puedan ser objeto de inscripción registral aquellas que no posean licencia de primera ocupación y se hace incidencia en los edificios fuera de ordenación de forma tal que se proceda a la inscripción de dicha situación y se garantice así a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe el conocimiento de la misma y de las limitaciones que implica.

Sin embargo, debemos partir de una realidad que, aunque no deseada, constata la existencia de edificaciones en el territorio del municipio de Beas que contravienen la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales, dado el tiempo transcurrido de su terminación, no procedería la adopción de medidas de restitución de la legalidad urbanística.

La vulneración del ordenamiento jurídico, desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas, destacando como la más importante de ellas, la restauración del orden jurídico perturbado, cuya protección tiene encomendada la Administración. Pero como consecuencia en gran medida de la propia inactividad administrativa, se ha planteado hasta la fecha un vacío legal tanto en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración ha dejado transcurrir el tiempo de que disponía para poner en marcha los mecanismos que el ordenamiento jurídico pone a su disposición para obtener el restablecimiento de la legalidad infringida, como en aquellos otros en que habiendo actuado a tiempo, no ha procedido a la ejecución de las resoluciones adoptadas, una vez que éstas han adquirido firmeza.

Es por tanto necesario, en el marco de la más estricta legalidad, actuar sobre la situación legal de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable. Esta necesidad, consecuencia de la realidad existente, ha tenido en parte su reflejo y desarrollo en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al regular la situación legal en que quedan dichas edificaciones y que recoge la doctrina jurisprudencial respecto a las construcciones que habiendo sido construidas ilegalmente, no se había reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración.

Así, la jurisprudencia resolvió que dichas edificaciones quedaban asimiladas al régimen legal de fuera de ordenación. En este sentido son de reseñar las sentencias siguientes:



Plaza de España, 12  
Tfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax.: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

AYUNTAMIENTO DE BEAS

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es)  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es)

-Sentencia de 5 diciembre 1987 [RAJ 9365]:...En derecho urbanístico el transcurso de los plazos con los que la Administración cuenta para proceder a la demolición de las obras realizadas sin licencia o excediéndose de la licencia otorgada, consolidada la obra ilegalmente construida ..... una situación análoga a la descrita han de quedar aquellas construcciones que naciendo ya en la ilegalidad no van a poder ser destruidas por haber transcurrido el plazo durante el cual la Administración puede ordenar la demolición -arts. 184 y siguientes del Texto Refundido-. Estos edificios (...) no son susceptibles de legalización, quedando en una situación de persistencia tolerada, pero con los mismos límites del régimen de fuera de ordenación, aplicable por analogía".

-Sentencia de 12 junio 1989 [RAJ 4652]:"...la situación de lo cual será, analógicamente, parecida a la prevista en el artículo 60 de la misma Ley, es decir, la tolerancia de su persistencia con las limitaciones señaladas en este artículo, a salvo, naturalmente, que el ordenamiento urbanístico posibilite su legalización y el interesado la promueva.

-Sentencia de 6 octubre 1992 [RAJ 7578]: "...que la caducidad de aquellas facultades de reacción únicamente supone la imposibilidad de poderse ejercitar, mas no que una obra ilegal quede legalizada, su colocación en una situación analógicamente parecida a la de fuera de ordenación prevista en el art. 60 del mismo texto refundido antes citado, es decir, la tolerancia de su persistencia con las limitaciones establecidas al respecto, a salvo, naturalmente de que una posterior ordenación posibilite su legalización y el interesado la promueva, tal y como esta Sala ha declarado..."

Con el amparo legal contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la auto proclamada voluntad de proporcionar en la práctica soluciones útiles, con que afrontar la regulación de problemas necesitados de un tratamiento generoso, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la figura - asimilada a la situación legal de fuera de ordenación - creada en torno a una consolidada jurisprudencia, regulándola en el artículo 53 de forma expresa. Y posteriormente el Decreto 2/2012 de 10 de enero en particular, regula las edificaciones en suelo no urbanizable."

En este marco normativo, el Ayuntamiento de Beas elabora la presente Ordenanza sobre el Régimen de Asimilados a la situación de fuera de ordenación para su municipio, con la finalidad de regular la tramitación de los procedimientos administrativos de declaración en situación asimilada a la legal de fuera de ordenación de aquellos usos, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas o desarrolladas sin licencia o en contra de sus determinaciones, sobre el que ha prescrito el ejercicio de la potestad administrativa, y las consecuencias de la misma.

El Ayuntamiento de Beas, al amparo de lo contenido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que aun naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración del orden jurídico infringido. En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas edificaciones, en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable, a las que, transcurrido el plazo previsto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no se les hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción y todo ello, plenamente consciente de la necesidad de que una vez que no resulta exigible la demolición de lo ilegalmente construido, se han de encontrar las soluciones prácticas dentro del ordenamiento jurídico para conjugar los derechos constitucionales al medio ambiente adecuado y, al derecho a una vivienda digna y al mismo tiempo adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución.

La presente Ordenanza nace con vocación de completar el ordenamiento urbanístico del Municipio de Beas en aquellos aspectos no regulados por éste, entendiendo que el adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantearse al tiempo de la formulación o



revisión de los instrumentos de planificación urbanística, y que sólo con el equilibrio de ambos intereses podría resolverse, utilizando los mecanismos que ofrece la legislación vigente, gran parte de la problemática planteada en el municipio.

### ARTICULO 1. Objeto

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación fuera de ordenación y de asimilación al régimen legal de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, en suelo no urbanizable, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.
2. 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 artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia se hubiere fijado y haya sido íntegramente satisfecha.

### ARTÍCULO 2. Ámbito de Aplicación

La presente ordenanza será de aplicación a los usos del suelo, en particular a las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones siguientes:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación y de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Para las edificaciones, construcciones e instalaciones 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, si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de su otorgamiento, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación; si 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 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones 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, se encontrarán en situación legal de fuera de ordenación.



4. No será de aplicación el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación en aquellos supuestos recogidos en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 46.2 del RDU y artículo 8.2 del Decreto 2/2012, en concreto:

- Que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre desde su finalización total.
- Las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 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 artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, 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 en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012.
- Que las obras, edificaciones o instalaciones se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.
- Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
- Que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Planeamiento General Municipal en los términos que se determinen reglamentariamente.

5.- Todas las edificaciones habrán de encontrarse terminadas. 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.

### **ARTICULO 3. Competencia y normas generales del procedimiento**

1. La competencia para dictar la resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida o delegada en los términos previstos en la legislación de régimen local del Ayuntamiento de Beas.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio, 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 los apartados 5 Letras A y B del artículo 6 de estas ordenanzas.

Transcurrido el plazo máximo para resolver, sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real-Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio. En los procedimientos iniciados de oficio, el transcurso del plazo dará lugar a la caducidad del expediente. Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.



## ARTICULO 4. Solicitud

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 Decreto 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte.

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza, los propietarios de actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones a las que hace referencia el artículo 2 de la presente Ordenanza, podrán solicitar del Ayuntamiento de Beas la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichos usos, obras, instalaciones y edificaciones en situación asimilada al régimen legal de fuera de ordenación.

## ARTICULO 5. Inicio del Procedimiento

1. La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos, que deberán ser presentados en soporte papel y también en soporte digital (CD):

- a. Fotocopia del DNI, NIF o documento acreditativo de la personalidad del titular (y representante, en su caso).
- b. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, o en su defecto copia del título de propiedad del inmueble).
- c. Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:

C.1. 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.

C.2 Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 20.4.a) del RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

Certificación expedida por el Ayuntamiento, a tales efectos, solo se expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso.

Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título

C.3 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 mínimas de Habitabilidad y Salubridad.

C.4 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 artículo 8 apartados 4 y 5 del RSNU:





En el caso de obras necesarias para garantizar dichos servicios básicos se deberá acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija para su realización.

C.5 Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor mínimo de ejecución material de la obra, el que resulte de aplicar los módulos fijados por la Ordenanza Fiscal reguladora de Tasa por Servicios Urbanísticos y Concesión de Licencias Urbanísticas exigidas por la Legislación Urbanística, que se encuentren vigentes por el Ayuntamiento de Beas. Se calculará el valor de la edificación a fecha actual.

**d. Documentación gráfica visada consistente en:**

D.1. Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se grafie la edificación o edificaciones de que se trate

D.2 Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela así como indicación de la referencia catastral.

D.3 Plano de parcela, acotado y superficiado a escala mínima 1/500 en el que se representen todas las edificaciones con referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.

D.4 Plano acotado a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida ó en otro caso superficie ocupada.

**e. Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.**

**f. Fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.**

**g. 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.**

**h. Copia del recibo o recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles y/o modelo 902 -N de alta en Catastro de todas las edificaciones existentes en la parcela.**

**i. Alta de la Tasa Sobre Recogida, Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos y Asimilables a Estos, Utilización del Vertedero Municipal y Otros Servicios de Limpieza, dependiendo del uso de las edificaciones.**

**j. Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan (agua, electricidad, ....)**

**k. Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.**

2.- Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá 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.





## ARTICULO 6. Tramitación del Procedimiento

1. Completada la documentación, el Ayuntamiento de Beas, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del RSNU.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán mediante inspección la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- a. La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- b. El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del RSNU y lo previsto en estas Ordenanzas.
- c. La idoneidad de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del RSNU.
- d. Inexistencia de procedimiento de protección de legalidad

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos:

A) podrá requerir la realización de las 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 de las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas ó próximas entre sí y ubicadas en el mismo término, para la prestación de servicios a que se refiere el artículo 10.3 del RSNU, 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.

B) 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. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados/as deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

## ARTICULO 7. Resolución del Procedimiento

1. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o 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 sujetan 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. La fecha de terminación de la edificación
- f. Identificación de la edificación 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.
- g. El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- h. El reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- i. 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 artículo 51 del RDU
- j. Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el artículo 8.3 del RSNU (obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble) así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- k. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del RSNU, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.
- l. Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar los servicios que puedan prestarse por compañías suministradoras: 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.

2. Si la resolución fuere 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.

## **ARTICULO 8. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación**

1. Una vez otorgado el reconocimiento, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad ó utilización del inmueble conforme al destino establecido.

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,



Plaza de España, 12  
Tlfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax:: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

**AYUNTAMIENTO DE BEAS**

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es)  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es)

incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.6 RDUa

3. Prestación de servicios: La regla general será el autoabastecimiento, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por 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.

4. 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.

### **ARTICULO 9. De la inscripción en el Registro de la Propiedad**

1. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa por la que se declare la situación legal de fuera de ordenación o 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 conforme a lo dispuesto en el artículos 28 y 53 del RDUa y concordantes de aplicación.

2. La escritura publica 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.

3. 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.

### **ARTICULO 10. Obligaciones de los titulares de las edificaciones**

1. Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2. El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3. El uso urbanístico como tal, no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento o a la ordenación urbanística aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

### **ARTICULO 11. Otorgamiento de licencias de ocupación y utilización**

1. 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 resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en



Plaza de España, 12  
Tlfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax:: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

**AYUNTAMIENTO DE BEAS**

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es)  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es)

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

2. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012.

### **ARTICULO 12. Obligaciones de las empresas suministradoras**

Las suministradoras exigirán, para la contratación 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 RSNU, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo según dispone el artículo 175.2 y 3 LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 207.2.a) LOUA constituye infracción urbanística la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación correspondiente

### **ARTICULO 13. Prestación por equivalencia**

En idéntica situación a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación, quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiese 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 se 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.

### **ARTICULO 14. Tasas**

La declaración de situación legal de fuera de ordenación y asimilada a de fuera de ordenación y de transcurso del plazo para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza reguladora.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

### **Formación de censo**

El Ayuntamiento de Beas procederá a la confección de un censo de los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, edificaciones e instalaciones, erigidas en suelo no urbanizable, que se hayan ejecutado sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber



Plaza de España, 12  
Tlfns.: 959 308 119  
959 308 194  
Fax:: 959 308 353  
21630 - BEAS (Huelva)

**AYUNTAMIENTO DE BEAS**

Página web: [www.aytobeas.es](http://www.aytobeas.es) .  
e-mail: [ayuntamiento@aytobeas.es](mailto:ayuntamiento@aytobeas.es) .

transcurrido el plazo citado en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre desde su total finalización.

### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).