

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

### BAIONA

#### Ordenanzas e Regulamentos

#### *ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO PROCEDEMENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN EN SITUACIÓN FORA DE ORDENACIÓN DAS EDF. E CONSTRUCCIÓN CON INFRACCIÓN PRESCRITAS*

O Pleno desta Corporación en sesión de data 3 de decembro de 2015 prestou aprobación inicial a Ordenanza municipal reguladora do procedemento administrativo de declaración en situación de fora de ordenación das edificaciónes e construcións con infraccións prescritas. Trala exposición al público polo prazo de 30 días hábiles dende a publicación do anuncio no BOP de Pontevedra núm. 1 de data 4/01/2016 (desde 4/01/2016 ata 9/02/2015 ambos inclusive) durante o cal no se presentou reclamacións, o acordo de aprobación provisional elévase a definitivo de conformidade co artigo 49 da Lei 7/85 do 2 de abril, das bases de réxime Local. Contra este acordo poderá interperse recurso contencioso administrativo ante o Xulgado Contencioso Administrativo de Vigo no prazo de dous meses, a contar dende o día seguinte a súa publicación no BOP

#### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO PROCEDEMENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE FORA DE ORDENACIÓN DAS EDIFICACIONES E CONSTRUCCIÓN CON INFRACCIÓN PRESCRITAS**

#### *EXPOSICIÓN DE MOTIVOS*

A vulneración do ordenamento urbanístico desencadea unha pluralidade de consecuencias xurídicas de entre as que a que máis importa é a da restauración da orde xurídica perturbado infrinxido; expóndose a problemática nos supostos en que, cometida a infracción, a Administración non actúa a tempo e deixa transcorrer o prazo de que dispón para poñer en marcha os mecanismo de que dispón para procurar de restablecemento da legalidade infrinxida.

Ante este baleiro legal, a cuestión que se lle expuxo á xurisprudencia fué a de determinar en que situación quedaban esas edificacións ou instalacións que, a pesar de ser construídas de maneira ilegal prescribira a posibilidade da súa demolición. É dicir, en que situación debían quedar esas construcións que sendo construídas ilegalmente, non se reaccionou a tempo ante elas por parte da Administración. Ante o silencio da Lei, a xurisprudencia resolveu que ditas edificacións quedaban "asimiladas" ao réxime legal de fóra de ordenación. En tal sentido,



la STS de 5 de diciembre de 1987 (RJ 1987/9365) establece claramente que: “En derecho urbanístico el transcurso de los plazos con los que la administración cuenta para proceder a la demolición de las obras realizadas sin licencia o excediéndose de la licencia otorgada consolida la obra ilegalmente construida. (...) razón por la cual se aplica (análogicamente) el régimen de fuera de ordenación”. Ya que es conocido que aquellas obras e instalaciones que provienen de situaciones de ilegalidad o indisciplina urbanística se ven avocadas al régimen de fuera de ordenación (SSTS 4 de junio 1994 Ar.4617, 2 de noviembre de 1994, Ar 8494, 28 de julio de 1986, Ar 6896, 11 de julio de 184, Ar.4092). la STS de 6 de febrero de 1991 Ar.774”

O Rd 8/2011 do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa, no seu artigo 24, modifica o artigo 20 do texto refundido da Lei do Solo, aprobado polo Real Decreto Legislativo 2/2008, do 20 de xuño ( actualmente corresponde co artigo 28 do Rd 7/2015, do 30 de outubro polo que se aproba o Texto Refundido da lei do Solo e Rehabilitación Urbana), respecto daquelas construcións, edificacións e instalacións respecto das que xa non procede a adopción de medidas de reestablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa demolición por haber transcorridos os prazos de prescripción, establecendo o seguinte procedemento.

«a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o 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. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

c) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción e en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.



d) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.”

Pola súa parte no ámbito autonómico a Lei 9/2002, do 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia na redacción dada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, establece no artigo 210 «De estaren rematadas as obras sen licenza ou sen comunicación previa, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas ou na orde de execución, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto nos números 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo anterior. Tomarase como data de remate das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola Administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán incursas na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto no artigo 103º desta lei.» E o artigo 56 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia considera que son obras totalmente terminadas aquelas que se atopen dispostas para servir ó fin ó que estivesen destinadas e en condicións de seren ocupadas sen necesidade de obra complementaria de ningún tipo, cando así o recoñeza a autoridade que incoe o expediente, logo de informe dos servicios técnicos municipais e con audiencia ó promotor das obras.

O artigo 103 da LOUG determina «11. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.

2. Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta alínea as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta.

3. Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderán autorizarse, así mesmo, obras parciais e circunstanciais de consolidación, así como as de mellora, de reforma e, en casos xustificadas, de ampliación da superficie construída que se determinen no plan xeral respectivo.



4. O concello comunicarlle ao rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en edificacións fóra de ordenación.»

Asemade a Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia «Sen prexuízo do disposto no artigo 213º.1 desta lei, as edificacións e construcións realizadas sen licenza ou sen a autorización autonómica preceptiva, existentes con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2003, e respecto das cales no momento de entrada en vigor desta lei transcorre o prazo legalmente establecido no seu artigo 210º.2 sen que a administración adoptase ningunha medida dirixida á restauración da legalidade urbanística ou medioambiental, quedarán incorporadas ao patrimonio do seu titular e suxeitas ao réxime previsto no artigo 103º.2 dela, coa particularidade de que as obras de mera conservación só poderán autorizarse cando se acredite a preexistencia dun uso continuado. Para eses efectos, no prazo máximo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei de modificación, o propietario ou a propietaria haberá de solicitar do concello correspondente a declaración de incursión na situación legal de fóra de ordenación total, para o que achegará anexo que defina, como mínimo, a situación da edificación sobre o planeamento vixente, parcela, uso, superficie construída, número de plantas e volume, así como certificación técnica de solidez e seguridade. Cando a edificación estea localizada en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei, será necesario obter o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

A Instrución 2/2011, do 12 de abril, para a aplicación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2001, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, sobre edificacións sen licenza determina, entre outros, «2.5. A non acreditación da preexistencia dun uso continuado no referido prazo non obsta á posibilidade de que a edificación ou construción quede suxeita ao réxime previsto no artigo 103 da Lei 9/2002, na súa nova redacción.

Porén, en ningún caso caberá outorgar licenza de actividade se non é para usos que resulten conformes coa ordenación urbanística.»

No ámbito municipal o Plan Xeral de ordenación municipal no artigo 64 dispón” 1. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación. Así mesmo, os edificios e instalacións erixidos sen licenza ou orden de execución que transcorrido o prazo de reposición da legalidade de seis anos, non adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán incursas na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto neste artigo, e serán cualificados como fóra de ordenación.



As obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas 22/1988, que resulten desconformes con dita normativa e se atopen situadas en zona de dominio público ou de servidume, rexéranse polo establecido na Disposición Transitoria 4ª da Lei de Costas.

2. Ós efectos do disposto na lexislación urbanística vixente considéranse totalmente incompatibles co plan os edificios, construcións ou instalacións que ocupen terreos cualificados como viais, espazos libres e zonas verdes ou como equipamento público podéndose autorizar obras de conservación e mantemento do uso existente.

3. Considerase parcialmente incompatible co plan os edificios, construcións e instalacións que sendo desconforme co planeamento non se atopan nas circunstancias previstas no apartado anterior. Neste tipo de edificacións poderán realizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación, mellora, e reforma. Excepcionalmente, en aras de garantir o cumprimento das condición mínimas de habitabilidade poderase autorizar a ampliación da superficie construída ata un máximo do 10 % da superficie edificada. Neste tipo de edificacións, permitirase o cambio de uso segundo os usos permitidos na ordenanza de aplicación. Igualmente, permitirase o cambio de cuberta con obxecto de regularizala mesma e adaptala á ordenanza de aplicación.

4. En ningún caso considerarse en situación de fóra de ordenación , aquelas parcelas existentes que non cumpran a superficie mínima establecida na ordenanza de aplicación como consecuencia do cumprimento do deber de cesión de terreos para regularización do viario.

En solo rústico, o réxime de fóra de ordenación será o que fixa a disposición transitoria cuarta da Lei 9/02 coas modificacións introducidas pola lei 15/04, ou a lexislación que a substitúa.»

Neste marco e con esa finalidade cómpre establecer un procedemento para a emisión do acto administrativo municipal mediante o cal se declare a situación de fóra de ordenación, coa delimitación do seu contido para o cal elabórase a presente Ordenanza dentro das competencias atribuídas aos municipios en materia de urbanismo segundo o establecido no artigo 25.1 da Lei 7/85, do 2 de abril, das bases de réxime local.

#### *Artigo 1º.—Obxecto*

A presente Ordenanza Municipal ten como obxecto regular o procedemento administrativo de declaración en situación de asimilación ao réxime de fóra de ordenación das edificacións respecto das cales non se pode adoptar medidas de protección e restauración da legalidad urbanística por transcurrir o prazo legalmente establecido dende a finalización total das mesmas segundo o previsto no artigo 210.2 da LOUG e artículo 56.2 do Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia.



*Artigo 2º.—Ámbito de aplicación*

O réxime previsto neste procedemento será de aplicación ás edificacións e construcións que reúnan os seguintes requisitos:

- a) Non estar executadas sobre terreos cualificadas polo planeamento como zona verde, espazo libre, dotación ou equipamento público.
- b) Terse realizado sen licenza urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica.
- c) Que a Administración non adoptase ningunha medida de disciplina urbanística e que teña transcorrido o prazo para o restablecemento da legalidade urbanística conculcada

De acordo co previsto co artigo 210.2 da LOUG, tomarase como data de remate das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola Administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera medio de proba válido en dereito.

A carga da proba da data de terminación das obras corresponderá ao administrado.

*Artigo 3º.—Solicitud*

Coa entrada en vigor da presente Ordenanza os propietarios dos actos de uso do solo en particular as edificacións ás que se hace referencia no artigo anterior, poderán solicitar do Concello de Baiona a adopción dunha resolución administrativa pola que se declare ditas edificacións en situación de fora de ordenación.

*Artigo 4º.—Inicio do procedemento*

O procedemento para o recoñecemento das edificacións iniciarase de oficio ou mediante a presentación dunha solicitude mediante impreso normalizado por parte do titular da edificación acompañada da seguinte documentación:

- a) Solicitude de declaración de incursión na situación legal de fóra de ordenación, mediante impreso normalizado a presentar no Rexistro Xeral do Concello.
- b) Impreso de pago das Taxa correspondente segundo previsto na Ordenanzas fiscais de aplicación.
- c) Copia autorizada do título de propiedade da parcela na que se ubican a edificación.



d) Acreditación polo solicitante da existencia de antigüidade das edificacións e construcións, así como da finalización das obras (certificado do técnico competente, certificado de empadronamento, contratos ou recibos e pago do IBI, subministro de auga, saneamento, luz...)

e) Documento acreditativo de que a edificación foi dada de alta aos efectos do Imposto de Bens Inmóbles.

f) Plano a escala 1:1.000, no que se sinale o emprazamento das edificacións e construcións e a súa parcela, sobre a cartografía oficial do plan Xeral de Ordenación Municipal vixente e asinado por técnico competente.

g) Plano a escala 1:500 de situación de edificación dentro da parcela con indicación da superficie da mesma, así como dos recuamentos, lindes, accesos, superficie ocupada e, se é o caso, servizos urbanísticos e aliñacións, tamén asinados por técnico competente.

h) Planos a escala 1/50 de plantas e alzados da edificación, acoutados e superficiados, con indicacións dos usos das estancias.

i) Certificación técnica de solidez e seguridade emitido polo técnico competente, designado polo solicitante, segundo corresponda, de entre os referidos no artigo 10 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de Ordenación da edificación e visado polo Colexio respectivo.

j) Reportaxe fotográfica da parcela e das edificacións e construcións en que se poidan apreciar as características volumétricas, tipolóxicas e acabamentos.

No caso de presentar a documentación técnica sen visado colexial, deberá achegar declaración responsable do técnico competente ou certificado colexial no que figuren os seus datos persoais e profesionais de xeito que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.

En todo caso o concello poderá solicitar toda a documentación que considere pertinente para unha maior concreción e para a constancia de todos os extremos que considere que teñen incidencia para a resolución declarativa municipal.

#### *Artigo 5º.—Tramitación do procedemento*

Formulada a solicitude emitiranse os seguintes informes técnicos:

1.—Informe da Inspección Municipal, logo da visita practicada ao inmovible, achegando as fotografías e os datos relativos á edificación obxecto do expediente.



2.—Informe do servizo de disciplina urbanística do Concello ou da Axencia de Protección da legalidade Urbanística (APLU) no caso de ser o órgano competente relativo a adopción de medidas de restauración da legalidade respecto da edificacións ou construcións obxecto da solicitude e que teñen transcurridos os prazos de caducidade.

3.—Informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo cando a edificación estea situada en solo rústico de especial protección de costas, augas ou espazos naturais.

4.—Informe técnico, logo da visita de comprobación practicada ao inmovible, indicativo da situación de fóra de ordenación e das obras permisibles segundo a LOUG e PXOM.

#### *Artigo 6º.—Resolución*

A resolución do procedemento de recoñecemento da situación de fóra de ordenación de conformidade cos informes obrantes no expediente, poderá ter algún dos seguintes contidos:

1) Inadmitir a solicitude de declaración de situación de fora de ordenación da edificación ou construción por non cumprir os requisitos esixidos para a tramitación do presente procedemento.

2) Admitir a trámite a solicitude e de conformidade cos informes obrantes no expediente, e de forma expresa indicará

— Declaración da edificación ou construción en situación de fóra de ordenación total ou parcial segundo o disposto no Plan Xeral de Ordenación Municipal, e, en concreto:

- Situación de fóra de ordenación total: aqueles edificios, construcións ou instalacións que ocupen terreos cualificados como viais, espazos libres e zonas verdes ou como equipamento público
- Situación de fóra de ordenación parcial; aqueles edificios, construcións e instalacións que sendo desconforme co planeamento non se atopan nas circunstancias previstas en situación de fóra de ordenación total.

— Determinación das obras admisibles na edificación ou construción obxecto do expediente segundo o establecido no artigo 64 do PXOM:

- Nas edificacións, construcións e instalacións en situación de fóra de ordenación total poderanse autorizar obras de conservación e mantemento do uso existente.
- Nas edificacións, construcións e instalacións en situación de fóra de ordenación parcial poderanse realizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación, mellora, e reforma. Excepcionalmente, en aras de garantir o cumprimento das condición mínimas de habitabilidade poderase autorizar a ampliación da superficie construída ata un máximo do 10 % da superficie edificada. Neste tipo





de edificacións, permitirase o cambio de uso segundo os usos permitidos na ordenanza de aplicación. Igualmente, permitirase o cambio de cuberta con obxecto de regularizala mesma e adaptala á ordenanza de aplicación

— Advertencia ao propietario da obriga de facer constar o presente acto administrativo no Rexistro da Propiedade onde figure inscrita a finca.

*Artigo 7º.—Competencia*

A competencia para ditar a resolución sobre a procedencia da admisión da solicitude e, no seu caso, declaración de situación de fóra de ordenación de obras ou construcións, corresponde ao Alcalde-Presidente, sen prexuízo da delegación de facultades conforme o establecido na lexislación local.

*Artigo 8º.—Prazos para resolver*

A resolución expresa sobre a solicitude deberá notificar ao interesado dentro do prazo máximo de tres meses conforme o disposto na lexislación reguladora do procedemento administrativo común . Dito prazo comenará a contar dende a data en que a solicitude teña entrada no Rexistro Xeral do Concello de Baiona e se suspenderá nos supostos previstos legalmente.

*DISPOSICIÓN FINAL*

A presente Ordenanza entrará en vigor aos quince días contados dende a publicación do acordo no BOP e remisión do acordo na administración do Estado, Subdelegación do Goberno e Comunidade Autónoma, consonte o artigo 65 da Lei 7/85, do 2 de abril, das bases de réxime local.”

Baiona, 12 de febreiro de 2016.—O Alcalde, Jesús Vázquez Almuíña.

