



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

La extiendo yo, el Secretario General, para hacer constar que la presente Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Situación de "Asimiladas a Fuera de Ordenación" de edificaciones, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Chiclana de la Frontera, ha sido aprobada definitivamente en virtud de Acuerdo Plenario celebrado en sesión extraordinaria con fecha 29/12/2016 y fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 65 de fecha 04/01/2017.

Chiclana de la Frontera, a 11 de Mayo de 2017.

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo: Fco. Javier López Fernández.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

EXPOSICIÓN 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.

Sin embargo, debemos partir de una realidad que, aunque no deseada, constata la existencia de edificaciones en el territorio del municipio de Chiclana de la Frontera 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.

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 Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDU), 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.

Y a mayor abundamiento debe tenerse en cuenta que la Comunidad Autónoma de Andalucía, en base a las competencias de ordenación del territorio y urbanismo, atribuidas por

la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, ha desarrollado la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada en los aspectos objeto de regulación a través de la Ley 2/2012, de 30 de enero, y siendo singularmente significativa, la aprobación y entrada en vigor 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, que regula específicamente la cuestión, que ha venido a adaptar específicamente el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, regulado por primera vez en el artículo 53 RDU, a las edificaciones, construcciones e instalaciones que se hallen ubicadas en suelo no urbanizable, y sobre las que la Administración urbanística carezca de capacidad legal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de legalidad y orden jurídico perturbado al haber transcurrido los plazos legalmente establecido para ello.

En este sentido, debe tenerse en cuenta, a su vez, la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, citado anteriormente, aprobadas en el marco de lo establecido en el artículo 20 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la concibe como un instrumento que tiene por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística, conteniendo preferentemente recomendaciones con la eficacia propia de las normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo.

Por todo ello, se hace necesario aprobar un nuevo marco jurídico que adapte la normativa municipal representada por la "Ordenanza Reguladora de la Resolución Administrativa por la que se acuerda la declaración en situación asimilada a la legal de fuera de ordenación de usos, construcciones e institucionales erigidas en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable del término municipal de Chiclana sobre las que se ha producido la caducidad de las acciones administrativas para el restablecimientos de la legalidad quebrantadura. Procedimiento Administrativo, Efectos y Requisitos", que fue aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 22 de marzo de 2011, en el marco del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la normativa posterior que se ha expuesto.

Es en base a este marco normativo por parte de este Ayuntamiento se ha procedido a redactar conforme al artículo 4 del citado Decreto 2/2012, el "Avance de planeamiento para la identificación de asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable de Chiclana de la Fra", que no es sino la identificación de los Asentamientos Urbanísticos existentes en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Chiclana y consiguientemente por exclusión las posible edificaciones aisladas, en aplicación del El Decreto 2/2012, de 10 de enero".

TÍTULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación asimilada a fuera de ordenación de las edificaciones en suelo no urbanizable en desarrollo de lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 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 CCAA de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones aisladas en el suelo no urbanizable que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, siguientes:

1. Las 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. Las 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 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 este apartado.

Las anteriores precisarán a los efectos de la declaración de asimilado de fuera de ordenación la valoración de los riesgos mediante el estudio que corresponda y la constatación de viabilidad de su uso.

3. Aquéllas sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos del artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. No será de aplicación el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación en aquellos supuestos recogidos en el artº 185.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artº 46.2 del RDU y artº 8.2 del Decreto 2/2012, en concreto a:

- Las 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.
- Las 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 apartado 2 de este artículo.
- Las obras, edificaciones o instalaciones que se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.
- Las obras, edificaciones o instalaciones que invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

5. Será necesario, con carácter previo, obtener las autorizaciones sectoriales de las instalaciones, edificaciones o construcciones enclavadas en zona de afección por normativa sectorial.

TÍTULO II: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO.

Artículo 3. Requisitos generales.

En los procedimientos de reconocimiento objeto de esta ordenanza se han de considerar las determinaciones que se establezcan en la normativa urbanística que regula esta materia.

Para el reconocimiento de las situaciones ubicadas en suelo no urbanizable serán de aplicación todas las determinaciones previstas en la sección tercera del capítulo segundo del Decreto 2/2012, de 10 de enero por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualesquiera otras que vengan a sustituirlas o completarlas.

Artículo 4. Documentación técnica a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen fuera de ordenación ubicadas en suelo no urbanizable.



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen fuera de ordenación en suelo no urbanizable la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

1. Identificación del inmueble afectado, a través de la siguiente documentación:

1.1 Memoria:

Descriptiva: Emplazamiento, propietario, título de propiedad y datos registrales y catastrales. Descripción de todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca con especificación de los usos a que son destinadas. Cuadro de superficies construidas según usos.

Urbanística: Declaración de circunstancias Urbanísticas. Expresión de las discrepancias con la regulación urbanística y ordenanzas de aplicación.

Estructuras: Descripción de la estructura ejecutada y de su cimentación

Constructiva: Descripción de las características constructivas.

Instalaciones: Descripción de las instalaciones con que cuenta la edificación. Referencia a las instalaciones inexistentes necesarias.

Valoración: Costo total y precio por m² construido. En su caso, en función de tablas según usos y tipologías, colegiales o municipales. a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.

1.2 Planos:

Emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente o, en sus caso, la requerida por las normas municipales.

Parcela acotada. Emplazamiento en ella de la edificación a escala mínima 1:200.

Plantas, alzados y sección longitudinal. Escala mínima 1:100 con cotas.

Instalaciones. Escala mínima 1:100. Se representarán esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

1.3 Fotografías:

Reportaje fotográfico descriptivo del interior y el exterior del edificio, construcción o instalación.

2. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por el técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

a) Serie de ortofotos aéreas de la finca en que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

b) Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.

c) Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación

3. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad que con referencia a:

Sistema estructural. Estado general. Sus afecciones y las posibles consecuencias.

Elementos constructivos. Estado general. Sus daños y la incidencia en el propio edificio y en su exterior.

Instalaciones. Estado general. Sus carencias, con referencia a las condiciones de seguridad para personas y los posibles impactos ambientales.

Referencia al cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en el planeamiento municipal o, en su caso, en la Ordenanza Municipal que las establezca para Suelo No Urbanizable.

4. Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a 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 Decreto 2/2012.

a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable

Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, depósitos, balsas u otros medios autorizados, siempre que cumpla la normativa de aplicación y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.

La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

En el caso del suministro de energía eléctrica el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

b) En el caso excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

Que están accesibles.

Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.

Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

A tal efecto se entenderá que no induce a la implantación de nuevas edificaciones si se tratan de redes existentes, sobre las que 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, y meras acometidas a edificaciones, construcciones e instalaciones que reúnan la condición de situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. Documentación complementaria.

En todas las solicitudes de reconocimiento y certificaciones administrativas previstas en esta Ordenanza será obligatorio que se acredite que todas las construcciones objeto de expediente están dadas de alta catastralmente o en su defecto deberá aportarse justificación de haber presentado la solicitud de alta o rectificación de la misma, en su orden a su ajuste con la realidad de la parcela.

Asimismo será necesario que se aporte declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se haga constar que la edificación o construcción para la que se solicita el reconocimiento no tiene abierto ningún procedimiento administrativo de protección de legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.

TÍTULO III: PROCEDIMIENTO

Artículo 5. Tramitación del procedimiento.

1. Formulada la solicitud con la documentación completa, el Ayuntamiento, 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 Decreto 2/2012 y de su desarrollo en la presente ordenanza.

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

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación, construcción e instalación conforme establece el artículo 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del Decreto 2/2012, las Normas Directoras de Ordenación que lo desarrollan 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 Decreto 2/2012 y las Normas Directoras de Ordenación que lo desarrollan.

d) Inexistencia de procedimiento de protección de legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna a dicho efecto.

4. 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 para la prestación de servicios de carácter autónomo y sostenibles ambientalmente, se exigirá las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término, además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalización en documento público, suscrita por los mismos en el que expresamente se manifieste que las edificaciones cumplen los requisitos para el citado 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



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

paisaje del entorno.

5. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados 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.

Artículo 6. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7. Plazos para resolver.

El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses.

El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud, acompañada de la documentación completa, tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 5.4 A y B) de esta ordenanza.

Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 9 del del Real Decreto-Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos de carácter autónomo y sostenibles ambientalmente a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, la resolución será individual para cada una de las edificaciones. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 8. Contenido de la Resolución.

1. 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.

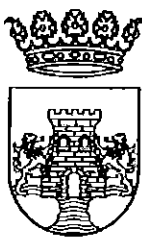
g) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

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 Decreto 2/2012 (obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble) así como las condiciones que se establezcan para la contratación de los servicios urbanísticos básicos, en los supuestos que procedan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

k) En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos autosuficientes y sostenibles medioambientalmente a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

2/2012, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

2. En el supuesto que la resolución fuera denegatoria, se indicará las causas que la motivan , con la advertencia expresa que la edificación no puede ser utilizada, adoptándose por el Ayuntamiento las medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

3. La resolución administrativa que se dicte declarando la instalación, edificio o construcción en situación de asimilado a fuera de ordenación será título bastante y suficiente para su inscripción registral.

Artículo 9. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos Real Decreto-Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y en la legislación hipotecaria.

En el caso de incumplimiento por el particular de la obligada inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de situación de asimilada a fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se realizará de oficio por la Administración siendo repercutida cualquier tasa, impuesto o arancel que gire el Registro de la Propiedad al interesado.

Artículo 10. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

1. Para las edificaciones, construcciones o instalaciones declaradas en situación asimilada a fuera de ordenación sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, la salubridad y el entorno.

3. Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones aisladas al asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen la consolidación o intensificación del uso.

4. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza 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.

5. A tal fin el Ayuntamiento de Chiclana aprobará en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas Generales sobre Inspección periódica de construcciones y edificaciones en las que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

Artículo 11. Prestación por equivalencia.

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere 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 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 12. Formación de censo

El Ayuntamiento de Chiclana procederá a la confección de un censo de las edificaciones, construcciones e instalaciones aisladas que hayan obtenido la declaración de situación de asimilado en fuera de ordenación.

Artículo 13. 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 DEROGATORIA

Queda derogada la "Ordenanza Reguladora de la Resolución Administrativa por la que se acuerda la declaración en situación asimilada a la legal de fuera de ordenación de usos, construcciones e institucionales erigidas en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable del



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-AOA

Refª.: ORDENANZAS AFO

término municipal de Chiclana sobre las que se ha producido la caducidad de las acciones administrativas para el restablecimientos de la legalidad quebrantadura. Procedimiento Administrativo, Efectos y Requisitos”.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

En lo no establecido en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, o norma que la sustituya.

Segunda.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de que se haya publicado íntegramente en el Boletín Oficial de esta Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

