

## **ORDENANZA Nº 29**

### **REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO ASIMILABLE AL MISMO.**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

---

La existencia de un gran número de edificaciones en el término municipal de Fuente el Saz de Jarama que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socio-económica que derivarían de no poder aplicar a las mismas las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente toda vez que la infracción se encuentra prescrita, requieren el estudio de las posibles alternativas que puedan darse a la situación creada, dentro de la estricta legalidad.

Ponderar adecuadamente la realidad existente con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, pues solo con el equilibrio de ambos intereses puede acometerse la resolución de los problemas vigentes, es cuestión que debe plantearse el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama a través de la presente Ordenanza.

Es esta una de las metas que se ha marcado el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, intentando poner en marcha los mecanismos necesarios para lograr el doble objetivo de evitar la proliferación de nuevas construcciones en suelo no urbanizable ejecutadas sin licencia o contraviniendo las mismas, con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística, y de encontrar soluciones a una realidad que se ha consolidado con el paso del tiempo. Realidad que constata la existencia de edificaciones, principalmente en suelo no urbanizable de protección, que contravienen la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales, dado el tiempo transcurrido desde su terminación, no procedería la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas de entre las que, la que más importa, es la de la restauración del orden jurídico infringido, planteándose hasta la fecha el vacío legal en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración no actúa a tiempo y transcurre el plazo de que dispone para poner en marcha los mecanismos con los que cuenta para procurar el restablecimiento de la legalidad infringida. Ante este vacío legal, la cuestión que se le planteó a la jurisprudencia fue la de determinar en qué situación quedaban esas edificaciones o instalaciones que, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal, para ellas ha prescrito la posibilidad de su demolición, es decir, no se ha reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración. Ante el silencio de la Ley, la jurisprudencia resolvió que dichas edificaciones quedaban "asimiladas" al régimen legal de fuera 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 (análogamente) el régimen de fuera de ordenación". De esta forma, y a tenor de la jurisprudencia examinada (SsTS 4 de junio 1994, 2 de noviembre de 1994, 28 de julio de 1986, 11 de julio de 1984 y 6 de febrero de 1991), cabe sostener que a las edificaciones constitutivas de infracciones urbanísticas ya prescritas les son de aplicación

las disposiciones del régimen jurídico previsto para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Asimismo, existen también en el término municipal, si bien en menor número que las incluidas en la situación anteriormente descrita, construcciones, edificaciones e instalaciones que en su momento obtuvieron la correspondiente autorización municipal y/o autonómica, si bien con la entrada en vigor del Plan General han quedado en situación de fuera de ordenación en su sentido estricto.

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, se encuentra la de calificación de un edificio o instalación en situación de fuera de ordenación, esto es, la disconformidad sobrevenida al ordenamiento jurídico de aquellos inmuebles, con ocasión de su incompatibilidad con el plan aprobado con posterioridad a la construcción de tales edificios e instalaciones.

Tiene declarado de manera constante la jurisprudencia de nuestros Tribunales que la inclusión de un edificio en la situación vista no genera, por sí misma y automáticamente, el deber de proceder a la demolición de lo así construido. Sin embargo, ya desde la legislación urbanística vigente en España en la década de los 70 –Ley del Suelo de 1975; Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976-, se ha dispuesto normativamente un régimen encaminado a evitar la consolidación de esas construcciones en situación de fuera de ordenación, al tratarse de edificaciones contrarias a plan y cuya desaparición, con el tiempo, favorecería el ajuste de la realidad constructiva al canon legal en vigor.

De esta forma, el artículo 60 del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, tras definir la situación de fuera de ordenación urbanística, disponía como regla para tales edificaciones e instalaciones la imposibilidad de acometer en éstos cualesquiera obras encaminadas a su consolidación, regla a la que se anudaba la posibilidad excepcional de realizar obras parciales de consolidación en dichos inmuebles cuando su expropiación o demolición no estuviere prevista en el plazo de quince años. Régimen éste, como se advierte, muy restrictivo para las posibilidades de actuación sobre tales inmuebles en el que, además, se eliminaba la posibilidad de modular tales consecuencias normativas a través del respectivo plan de ordenación.

Con el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 – en gran medida luego declarado inconstitucional por la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo – se abre la posibilidad de que el plan urbanístico en cada caso vigente pueda matizar las consecuencias de la declaración de un edificio en situación de fuera de ordenación. Esta remisión a lo que establezca el plan de ordenación también es contemplada, para la comunidad madrileña, por la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo*, cuyo artículo 64.b) sienta al respecto dos principios esenciales: los términos de la declaración de un inmueble en situación de fuera de ordenación serán los que se dispongan en el plan de ordenación aplicable y la obligada distinción, en estos casos, entre situaciones de total y parcial incompatibilidad de las edificaciones e instalaciones existentes con el nuevo plan, a las que se conecta una diferente batería de consecuencias jurídicas.

En consecuencia con lo anterior, el Plan General de Ordenación Urbana vigente establece, en el apartado 2.9 de las Normas Urbanísticas, distintos grados de fuera de ordenación.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el régimen de situaciones de fuera de ordenación y asimilables a la de fuera de ordenación, interesando en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

En este sentido, se ha optado por la Ordenanza Municipal como herramienta e instrumento normativo independiente del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz, no solo por razones de eficacia en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento normativo que regule esta cuestión en el municipio, sino antes de ello y fundamentalmente - la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública - porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 32 de la *Ley 9/20011, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, cuando prevé que a través de esas Ordenanzas municipales pueda regularse de manera pormenorizada *“cuantas (...) condiciones no definitivas de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación... ..en concreto: deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones...” y “podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico” (artículos 35 y 42 de la *Ley 9/2001*).*

Unido a lo anterior, la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, en su disposición final duodécima, modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, y establece una serie de medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, una de las cuales se refiere al procedimiento de inscripción registral por el que habrán de regirse aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y todo ello con el fin 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.

Además, dicha Ley regula 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 dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de la misma, con delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, garantizándose así a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe el conocimiento de la misma y de las limitaciones que implica.

De esta forma, se modifica el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo para dejar constancia de la situación de fuera de ordenación, debiendo aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación con delimitación de su contenido.

Por todo lo cual, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, en consonancia con estos principios, 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 de ese orden jurídico infringido.

En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas edificaciones -en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable de protección- a las que, transcurrido el plazo previsto en el artículo 236 de la *Ley 9/2001*, ya no se pueden aplicar las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción, posibilitando con el máximo control administrativo la regularización de la contratación de los suministros necesarios para su uso en condiciones adecuadas y su alta en el Catastro de Bienes Inmuebles.

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

---

### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto establecer los requisitos y regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 64 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, desarrollada por el art. 2.9 del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y de reconocimiento de situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, para aquellos actos del uso del suelo y, en particular, para aquellas obras, instalaciones y edificaciones en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no es posible adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere incoado expediente y recaído resolución ordenando el restablecimiento del orden jurídico infringido.

A los efectos de esta Ordenanza, según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones, se distinguen:

1. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.
- b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

2. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que son aquellas construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia (artículo 64, *Ley 9/2001*).

También se encuentran en situación de fuera de ordenación aquellas obras, edificaciones e instalaciones emplazadas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección en los que concurren las circunstancias del artículo 16.1.a) de la *Ley 9/2001*, en el caso de que fueran construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

- b) Edificaciones en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, que son aquellas 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 y siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada a partir del momento en que esté dispuesta para servir al fin o el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 196 de la *Ley 9/2001*.
- c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

## **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo y, en particular, a las siguientes edificaciones, construcciones e instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciándose:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.
- b) Edificaciones en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. No será de aplicación el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se produzca, en relación con las obras, edificaciones e instalaciones, alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la finalización total de las obras.
- b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

## **TÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN ASIMILABLE AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

---

### **Artículo 3. Procedimiento.**

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo y, en particular, de las obras, edificaciones e instalaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable al régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 1.1.b).

El procedimiento para otorgar la resolución de declaración o reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, así como a las especialidades procedimentales establecidas en la presente Ordenanza.

### **Artículo 4. Inicio del procedimiento.**

El procedimiento para la declaración o reconocimiento se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

1. En todos los casos:
  - a) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].
  - b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o, en el caso de no existir los anteriores, contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la edificación.
  - c) 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 técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca)* o por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

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:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
- Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

d) Documentación suscrita por técnico competente y visada por el Colegio profesional correspondiente, en formato papel y digital, acreditativa de los siguientes extremos:

- Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y señalando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 ó 1:2.000 en el que se grafíe la edificación objeto de la solicitud.
- Plano de emplazamiento, acotado y superficializado, con indicación de la escala y en el que se señalen las distancias de la edificación o edificaciones a los linderos de la parcela.
- Planos a escala y acotados por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.
- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y presupuesto de ejecución material de las mismas a la fecha de la solicitud de la declaración.
- Certificado, gráfico y descriptivo, en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, así como la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina, acreditando que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, incluso adaptación al Código Técnico de la Edificación si, por la antigüedad del inmueble, se encontrara afectado por su vigencia.
- Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.
- La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente qué parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o número de plantas.

e) Documentación suscrita por técnico competente relativa a la descripción de las obras necesarias e indispensables, en su caso, 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 los servicios urbanísticos.

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, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad 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 residuales, como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
- El suministro de energía eléctrica deberá realizarse mediante sistemas que no produzcan molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

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 sean accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
  - 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.
- f) Compromiso de cesión de la parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.
- g) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.
- h) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente Ordenanza.
- i) Copia del modelo 902 -N de alta en Catastro, de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero del presente artículo.
- j) Documento acreditativo de haber abonado la correspondiente tasa.
- k) La Certificación descriptiva y gráfica catastral será incorporada de oficio.



2. Para el caso de edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación es necesario que el titular del inmueble aporte, además, la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

3. En todas las solicitudes será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de declaración o reconocimiento, o los datos catastrales no se correspondan con la construcción realizada, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral o solicitud de la alteración jurídica de la previamente declarada.

#### **Artículo 5. Tramitación del procedimiento.**

1. Formulada la solicitud a la que se hace referencia en el artículo anterior y una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores 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 técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 2.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada y de los informes emitidos, está facultado para requerir la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, así como 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, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística.

4. La acreditación de la realización de las obras requeridas en el apartado anterior se realizará, en el plazo previsto en el requerimiento, mediante certificado final de obra suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 6. Resolución del procedimiento.**

1. La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el artículo 4.1.c), d) y e) de la presente Ordenanza, los informes técnicos, y en la no existencia de procedimiento en curso de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, los informes jurídicos.

2. La certificación de la propuesta de resolución será título suficiente para que por parte del promotor se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad la situación jurídica del inmueble.

3. Una vez aportado por el promotor el documento acreditativo de la inscripción realizada, se emitirá la propuesta de resolución, que contendrá la declaración expresa del inmueble en situación de fuera de ordenación o en situación de asimilable al régimen de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, debiendo consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 4.1.d), indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y señalando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Clasificación y calificación urbanística del suelo en el que se ubica la edificación o instalación.
- c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación -por estar construida con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia- o en situación de asimilable al régimen de fuera de ordenación -por haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido- y, en este último caso, la mención expresa de esta circunstancia.
- d) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.
- e) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- f) Especificación de los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- g) Indicación expresa de las obras que pueden ser ejecutadas en el inmueble en función del grado de fuera de ordenación aplicable conforme al apartado 2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, indicando la posibilidad de ejecutar las obras excepcionales a que se refiere el art. 11 de la presente Ordenanza.

4. La concesión de la declaración de fuera de ordenación o el reconocimiento de la situación asimilable al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

#### **Artículo 7. Competencia.**

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación fuera de ordenación o asimilable a la de fuera de ordenación, así como en este último caso, el reconocimiento del transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

#### **Artículo 8. Plazos para resolver.**

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de 6 meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud

tenga entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud, los plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, así como 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, apartado 3.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá denegada. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

3. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada y, en su caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

### **TÍTULO III. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DEL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN ASIMILABLE AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

---

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

1. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de declaración o reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilable 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 las mismas.

Dicha resolución administrativa se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La escritura pública 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 certificación de la propuesta de resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

#### **Artículo 10. Obras permitidas en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o asimilables al régimen de fuera de ordenación.**

1. Para las edificaciones, construcciones o instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación o en situación asimilable a la de 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, de acuerdo con lo

establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (apartado 2.9.2 de las Normas Urbanísticas).

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la *Ley 9/2001*, se considerarán totalmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino, o bien que ocupen suelo que tenga carácter demanial o esté afectado por servidumbres de uso público general.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medioambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilables 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la presente Ordenanza.

3. Asimismo, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilables al régimen de fuera de ordenación, resolverán su situación en lo que se refiere a la evacuación y/o depuración de aguas residuales, solicitando la conexión a la red de saneamiento municipal, si esto fuera posible, o bien solicitando la autorización de vertidos, en su caso, a la Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo previsto en el artículo 245 del *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.

#### **Artículo 11. Obras excepcionales.**

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de fuera de ordenación o en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de quince años, circunstancia que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración.

De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

#### **Artículo 12. Prestación de los servicios en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y asimilables al régimen de fuera de ordenación.**

1. La prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, en la resolución de la declaración de fuera de ordenación o del reconocimiento de la situación asimilable 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 sean accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

### **Artículo 13. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios, la acreditación de la declaración o reconocimiento de la edificación en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en la resolución municipal de declaración o reconocimiento.

2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.

### **Artículo 14. Inspección Técnica.**

Las edificaciones en las que proceda su declaración o reconocimiento administrativo bajo las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones (ITE) de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios.

### **Artículo 15. Formación de censo.**

El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación o en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, que complementaría el Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable del vigente Plan General.

## **TÍTULO IV. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y EN SITUACIÓN ASIMILABLE AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

---

### **Artículo 16. Condiciones de seguridad.**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones de que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

#### **Artículo 17. Condiciones de salubridad.**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos urbanos en la forma legalmente establecida, bastando para ello estar dado de alta en el Padrón de la tasa de recogida de residuos sólidos urbanos del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama.

#### **Artículo 18. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.**

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las condiciones establecidas en el apartado 4.5.1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Toda vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de apartados sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ello de dispositivos sifónicos.

Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

#### **Disposición adicional.**

La expedición del acuerdo municipal de declaración de situación de fuera de ordenación o reconocimiento de la situación asimilable al régimen de fuera de ordenación dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

#### **Disposición transitoria.**

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, deberán obtener la declaración de asimilable a que se refiere la presente Ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

#### **Disposición final.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local*, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Fuente el Saz de Jarama, 23 de enero de 2014