

## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

#### I. Antecedentes

El artículo 148.1.3.<sup>a</sup> de la Constitución establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a nuestra Comunidad Autónoma, en su artículo 56.3, la competencia exclusiva en materia de urbanismo, ordenación del territorio y del litoral.

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, han sido varios los intentos de regular en la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ha sido desarrollada y modificada en varias ocasiones con esta finalidad a través de las siguientes disposiciones: Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 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; 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, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable; y, recientemente, la Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

A pesar de la abundante producción normativa, no han conseguido solucionarse los problemas asociados a las edificaciones irregulares, lo que en gran medida se debe a que la regulación vigente en el ordenamiento jurídico andaluz sobre esta materia resulta extraordinariamente desordenada y compleja, lo que genera un escenario de incertidumbre e inseguridad jurídica.

La complejidad de la normativa aplicable y la ausencia de mecanismos de gestión eficaces han agudizado la problemática de unas urbanizaciones precarias con infraestructuras insuficientes. La existencia de graves riesgos sanitarios originados por vertidos incontrolados debido a la inexistencia de saneamiento y la aparición de una emergente economía sumergida al margen de todo control de las distintas Administraciones Públicas, cierran el cuadro.

## II. Necesidad de la nueva norma

De los datos obtenidos para la elaboración del «Análisis-diagnóstico de la ocupación edificatoria en el suelo no urbanizable de Andalucía», en mayo de 2009 por la Consejería con competencias en materia de urbanismo, y de análisis aproximativos del territorio andaluz en desarrollo de los distintos Planes Generales de Inspección, plasmados en información georreferenciada de la actividad inspectora durante el período 2009 -2019, se puede concluir que de un total de unas 500.000 edificaciones existentes en suelo no urbanizable en Andalucía, alrededor de 300.000 edificaciones son irregulares, de las cuales tan sólo han sido declaradas en asimilado a fuera de ordenación y por consiguiente han podido acceder a los suministros básicos en condiciones mínimas de seguridad y salubridad, un 26% de dichas viviendas.

Cuestiones de salubridad, con la creciente contaminación de los acuíferos, de seguridad o de enganches ilegales de energía, entre otros, son los que están marcando el devenir de estos ámbitos en los que la ingente aglomeración y el crecimiento de edificaciones parecen no tener límite alguno.

La situación descrita obliga a reconsiderar la estrategia seguida y exige adoptar, sin más dilaciones, medidas urgentes que minimicen el impacto territorial, ambiental y paisajístico que provocan las edificaciones irregulares, resuelva las deficientes condiciones de seguridad y salubridad que padecen cientos de miles de familias andaluzas y regule en un único texto legal la normativa en materia de edificaciones irregulares, derogando la normativa anterior (dos leyes, un decreto y una orden). Urge poner remedio a este grave problema configurando una única norma simple, clara, actualizada y coherente que dé respuesta y solución a la problemática existente y, a su vez, ponga freno de forma definitiva a la proliferación de edificaciones irregulares en Andalucía, mientras se redacta la nueva ley que regule y ordene de modo total y completo la actividad urbanística en Andalucía.

En este sentido, y dada la extraordinaria y urgente necesidad de controlar inmediatamente esta insostenible situación y paliar en la medida de lo posible sus efectos, se ha optado por la tramitación de este Decreto-ley, hasta tanto se apruebe la nueva ley en materia de urbanismo y suelo de Andalucía.

## III. Contenido

En el Título Preliminar se define el objeto del Decreto-ley, que es regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

En el Título I se establece el procedimiento de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación en la que se encuentran las citadas edificaciones irregulares y se establece el régimen al que deben estar sometidas, antes y después de la declaración. Dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación.

En dichas edificaciones y mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso.

En el Título II se introduce, como novedad, la posibilidad de formular, sin necesidad de que estén previstos o desarrollen los planes generales o los planes territoriales y, también, en ausencia de estos, Planes Especiales para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares, esté o no prevista su transformación mediante la urbanización. Ello supone no demorar la solución de esos ámbitos hasta la incierta aprobación del futuro plan general y su desarrollo posterior.

El Plan Especial, de iniciativa y competencia municipal, adoptará las soluciones más convenientes para los ámbitos que delimite, en un marco amplio y flexible, ajustado a la problemática real de cada uno de esos ámbitos. El régimen de deberes de los titulares de las edificaciones incluidas en dichos ámbitos exige que las personas propietarias asuman las cargas que se establezcan en el Plan Especial.

La aprobación del Plan Especial no modifica la clasificación del suelo pero permite, en estas edificaciones, el acceso a los servicios básicos, así como la ejecución de obras de conservación y de reforma. De igual modo, se admite, si así lo establece el Plan Especial, la posibilidad de ejecutar pequeños elementos auxiliares que no afecten negativamente al paisaje y al entorno.

En el Título III se regula el régimen de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, simplificando la regulación vigente y reforzando la potestad municipal de ordenar los ámbitos con agrupaciones de viviendas a través del Plan General de Ordenación Urbanística. Es el Plan General el que define el modelo territorial y le corresponde, por tanto, decidir sobre la compatibilidad o no con el modelo que proponga de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes sin condicionantes previos. Se renuncia a imponer, desde la ley, los requisitos que deben cumplir los ámbitos a incorporar, aunque se establecen algunos criterios indicativos para ello.

Las personas propietarias de edificaciones situadas en los ámbitos que se incorporen al Plan General, mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas que procedan si bien el régimen de cesiones establecido con carácter general en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se podrá modular oportunamente en los propios instrumentos de planeamiento en atención a las características propias de cada ámbito. También se permite modular en estos ámbitos la aplicación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Una vez ejecutada la urbanización conforme a las determinaciones del planeamiento y recibidas, total o parcialmente, las correspondientes obras, las edificaciones existentes podrán ser legalizadas, permitiendo en ellas, las obras de conservación, reforma y, en su caso, ampliación.

Para las agrupaciones que no puedan incorporarse al planeamiento general por no ser compatibles con el modelo territorial adoptado, se podrán formular los correspondientes Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial previstos en el título II del Decreto-ley, siéndoles de aplicación el régimen establecido en dicho título.

La disposición final primera modifica varios preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con objeto de mantener la coherencia del citado texto legal con el nuevo Decreto-ley. En ese sentido, se definen y regulan los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial y se concretan y sistematizan las definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Además, con el fin de reforzar de forma urgente el control de los procesos de parcelación, se regula la necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable, eliminando la declaración de innecesariedad de licencia que tantos problemas ha ocasionado; se tipifica de forma expresa como infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales, la ejecución de las acometidas a los suministros básicos sin autorización y la emisión de certificados técnicos de antigüedad con información falsa.

Por todo ello, en ejercicio de la facultad concedida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 24 de septiembre de 2019.

**D I S P O N G O****TÍTULO PRELIMINAR****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Objeto.**

1. El Decreto-ley tiene por objeto la adopción de medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general, con la finalidad de satisfacer el interés general que representa la preservación del medio ambiente, del paisaje y de los recursos naturales afectados: suelo, agua y energía.

2. A efectos del Decreto-ley se entiende por:

a) Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

b) Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

c) Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

e) Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

**Artículo 2. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.**

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

## TÍTULO I

### RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 3. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 4. Acreditación, a efectos registrales, de la situación urbanística de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

La resolución municipal que, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal básica en materia de suelo, tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, hará mención expresa a las limitaciones indicadas en el apartado 2 del artículo 3.

#### CAPÍTULO II

##### Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 5. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y en este Decreto-ley y, en su caso, conforme a las ordenanzas municipales en la materia.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales,

tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 6. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se iniciará de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. A tal efecto, se deberán acreditar los siguientes aspectos:

a) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

c) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del presente Decreto-ley y acreditado mediante certificado de técnico competente.

3. Aportada la documentación relacionada en el apartado 2, 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. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

4. A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación señalada en el apartado 2 y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Decreto-ley para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, 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 obras.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 3.

6. Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

7. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

**Artículo 7. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.**

1. En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las necesarias condiciones de seguridad estructural 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.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c) Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

2. Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.

c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

**Artículo 8. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación.

b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 9.4.

e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto-ley para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 9. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas.

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

4. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

## TÍTULO II

### PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

Artículo 10. Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

Artículo 11. Criterios de identificación y delimitación.

1. La identificación y delimitación del ámbito de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial deberá tomar en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se medirá mediante la densidad edificatoria. La superficie del ámbito y su densidad edificatoria deberán ser suficientes para que resulte sostenible la implantación de las infraestructuras comunes. Dichos extremos deberán quedar justificados expresamente en el Plan Especial.



2. En los ámbitos, de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente, no se podrán formular los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regulados en este título.

3. Tampoco procede la formulación de los citados Planes Especiales en ámbitos donde no existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Cuando existan en el ámbito edificaciones irregulares sobre las que sí sea posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística, el Plan Especial contemplará las medidas necesarias que impidan el acceso de estas edificaciones a las redes de infraestructuras.

#### Artículo 12. Contenido del Plan Especial.

El Plan Especial de adecuación ambiental y territorial deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

a) La identificación y delimitación del ámbito, que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito.

b) La clase y la categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos, según el planeamiento vigente, donde se sitúa la agrupación de edificaciones irregulares.

c) La identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y su situación jurídica.

d) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

e) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.

f) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores.

g) Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 15.2.

h) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación.

i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

j) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración.

k) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.

l) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable.

m) Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio.

Artículo 13. Medidas de adecuación ambiental y territorial.

1. Se incorporarán al Plan Especial las medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos ambientales y territoriales de la agrupación de edificaciones irregulares que, como mínimo, incluirán las siguientes:

a) Medidas de mejora de las condiciones de salubridad para evitar que se vea afectada la salud de las personas o se alteren las condiciones medioambientales del entorno. A estos efectos se diseñará la red de evacuación de aguas residuales y el sistema de depuración necesario para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

b) Medidas que corrijan los impactos generados por la agrupación de las edificaciones irregulares que pongan en peligro las condiciones ambientales o paisajísticas del entorno y, en especial, aquellos impactos que:

1.º Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio.

2.º Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

3.º Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c) Medidas que minimicen los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, y, en concreto:

1.º En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre en terreno forestal o contiguo a éste, se contemplarán las medidas que la legislación forestal establezca.

2.º En caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre ubicada en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, se adoptarán las medidas que eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección.

En los casos anteriores, las personas propietarias deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable deberá incorporarse a la documentación del Plan Especial.

2. El cumplimiento de estas medidas se realizará mediante la comprobación de la adecuación de las obras ejecutadas a las determinaciones del Plan Especial y del Proyecto de obras públicas ordinarias.

Artículo 14. Procedimiento y ejecución.

1. Corresponde al Ayuntamiento la formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

Dichos planes se podrán formular y aprobar sin necesidad de que estén previstos o desarrollen el Plan General de Ordenación Urbanística o Planes de Ordenación Territorial y, también, en ausencia de los citados instrumentos.

2. El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial será el establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial se someterán a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y a Informe de Evaluación de Impacto en Salud conforme a la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

4. La ejecución del Plan Especial se efectuará mediante Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización.

Artículo 15. Efectos de la aprobación del Plan Especial.

La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial.

2. En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título I, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

En ningún caso, se podrá conceder licencia de obra o uso alguna que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.

3. En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados. Sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los términos previstos reglamentariamente para los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, pudiendo consistir dicho cumplimiento en la participación de la persona propietaria en las cargas derivadas del Plan Especial, en la forma y plazos que en el mismo se establezcan.

4. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes permanecerán sin edificación manteniendo el uso que les corresponda y quedando exentas del pago de los costes de urbanización, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística de acuerdo con lo establecido en el título III.

5. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

### TÍTULO III

## LA INCORPORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 16. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, o mediante su modificación o revisión, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico.

2. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.

00162285

Artículo 17. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17.1 de la citada Ley, aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen en el Plan General de Ordenación Urbanística, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio Plan que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación.

Artículo 18. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones.

1. Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la medida de regularización.

2. La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

## CAPÍTULO II

### Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable

Artículo 19. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable.

1. La incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares realizadas sobre suelo urbano o urbanizable deberá fundamentarse en el interés general de la actuación urbanística y podrá realizarse mediante la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, caso de no disponer el municipio de instrumento de planeamiento general, o mediante la modificación o revisión del planeamiento general vigente, según el alcance de la innovación propuesta.

2. En el supuesto de que la incorporación a la ordenación urbanística se efectúe mediante la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, el citado instrumento de planeamiento deberá considerar la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla. Dicha rectificación podrá ser efectuada directamente por el propio instrumento de planeamiento general o a través del planeamiento parcial o especial que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.

3. En el supuesto de que la incorporación al planeamiento urbanístico general se efectúe mediante la modificación del instrumento de planeamiento general vigente, se seguirán las siguientes reglas:

a) El instrumento de planeamiento general, podrá incorporar, como suelo urbano no consolidado las edificaciones irregularmente materializadas en suelo urbano o suelo urbanizable del planeamiento vigente en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, siempre que expresamente se justifique la integración y coherencia de éstas respecto del modelo urbano propuesto y se dé cumplimiento a los deberes regulados en el artículo 55.3 de la citada ley para dichas actuaciones.

b) El porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías se fija en el diez por ciento, que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Acreditada la dificultad de aportar los terrenos para compensar el defecto de dotaciones o la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, el instrumento de planeamiento general podrá imponer su sustitución en metálico, cuyo pago se hará efectivo al solicitar la correspondiente autorización en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. El pago en metálico como

medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para las dotaciones se integrará en el depósito referido en el artículo 139.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia cuando los deberes anteriores hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que el instrumento de planeamiento general establezca, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

c) En los casos que, tratándose de suelo urbano, no concurren las circunstancias precisas descritas en el artículo 45.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para su adscripción al suelo urbano no consolidado, la resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia cuando haya sido íntegramente satisfecha la indemnización que, en su caso, se prevea en dicha resolución en la forma y plazos establecidos en la misma.

### CAPÍTULO III

#### Incorporación al planeamiento urbanístico general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable

Artículo 20. Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, o la modificación o revisión de dicho plan, según el alcance de la innovación propuesta, identificará, delimitará e incorporará aquellas agrupaciones de edificaciones irregulares que bien en su estado actual, por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, o bien tras la adopción de las medidas que proponga el propio instrumento de planeamiento general, se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado.

2. La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares al Plan General de Ordenación Urbanística se producirá en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. No procederá la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

a) Las ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica o por planificación territorial que sean incompatibles con el régimen de protección.

b) Las ubicadas en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general vigente salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en la propia agrupación de edificaciones.

c) Las ubicadas en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente y salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

Artículo 21. Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.

1. A efectos de considerar la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el instrumento de planeamiento general, se valorarán, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El grado de proximidad entre las edificaciones existentes que se medirá mediante su densidad edificatoria. La densidad edificatoria deberá ser suficiente para que resulte

sostenible la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano.

b) La aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana, lo que puede venir justificado por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes.

2. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a las agrupaciones de edificaciones irregulares que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

3. El resto de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio, pero cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado, y sean contiguos con los núcleos existentes, se incorporarán como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

4. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de los terrenos correspondientes a agrupaciones de edificaciones irregulares desvinculadas de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que se cumpla alguno de los siguientes requisitos:

a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.

b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por la agrupación de edificaciones, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

5. La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a una agrupación de edificaciones irregulares exigirá la posterior implantación de las infraestructuras, dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, así como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio, que se hayan previsto en los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo.

A estos efectos, el Plan General podrá delimitar ámbitos que incluyan varias agrupaciones de edificaciones irregulares en los que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

6. La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

Artículo 22. Modulación de los parámetros de crecimientos en agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al planeamiento general.

1. Sin perjuicio de lo que dispongan los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la aplicación de los parámetros de crecimiento previstos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Para el cálculo del crecimiento superficial:

1.º No se computarán como suelo urbano existente los terrenos ocupados por las agrupaciones de edificaciones irregulares a las que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado.

2.º Para las agrupaciones de edificaciones irregulares que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, de la superficie de los ámbitos delimitados se deducirá la superficie de las parcelas ocupadas por edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística. La superficie asignada a cada edificación será la que se establezca por la normativa urbanística a la agrupación de edificaciones en su incorporación al Plan General.

b) Para el cálculo del crecimiento poblacional:

- 1.º No computará la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en las agrupaciones de edificaciones irregulares que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado.
- 2.º Para las agrupaciones de edificaciones irregulares que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichas agrupaciones.
- 3.º En ningún caso computará la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención conforme establece el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en otras áreas o sectores del Plan General.

2. Cuando se lleven a cabo actuaciones de concentración de edificaciones en agrupaciones de edificaciones existentes con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación, no computará para el cálculo del crecimiento superficial ni poblacional los terrenos donde se sitúen las parcelas edificables destinadas a las edificaciones objeto de la concentración, si tales terrenos se clasifican como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

Artículo 23. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general.

1. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación o se determinen posteriormente mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

2. Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con su objeto y alcance.

Asimismo, en el marco de las competencias atribuidas a los municipios por la normativa vigente, estos podrán redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estas agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y la igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos.

Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento y conservación de la urbanización en la forma que se determine en el Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Para la legalización de las edificaciones terminadas o en proceso de construcción y que sean conformes con la ordenación urbanística y para concesión de licencias de obras de edificaciones de nueva planta, será necesario que la urbanización haya sido recepcionada por el Ayuntamiento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística y se hayan cumplido los deberes legales establecidos por el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La preceptiva garantía que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

4. Podrán otorgarse licencias de edificación de forma simultánea a las obras de urbanización, de conformidad a lo previsto en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los siguientes términos:

a) En el supuesto de parcelas que carezcan de edificación o con edificación no terminada o que carezca de las necesarias condiciones de seguridad y salubridad reguladas en el artículo 7, la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en proporción a su participación, podrá limitarse solo a aquella parte de dichas obras susceptible de recepción parcial independiente, conforme a lo recogido en el apartado 1 de este artículo.

La recepción parcial de las obras de urbanización habilitará la concesión de la correspondiente licencia de ocupación o utilización.

b) En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad reguladas en el artículo 7, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de las actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso. Se consideran servicios mínimos necesarios a estos efectos las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica definidas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

Para que pueda otorgarse la citada autorización provisional de uso, mediante la correspondiente licencia municipal, debe haberse procedido, como mínimo, a la previa puesta en servicio y a la recepción municipal de las referidas infraestructuras.

El plazo de validez de la referida licencia provisional de uso será equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de la urbanización que permitan su recepción, ya sea total o parcial, conforme a la legislación vigente, a lo establecido en este artículo y en los instrumentos y proyectos aprobados. Este plazo estará expresamente indicado en la citada licencia provisional, sin perjuicio de la prórroga que pudiera otorgarse, si se reúnen los requisitos para ello, mediante el correspondiente procedimiento.

Las autorizaciones provisionales de uso serán título suficiente para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, a los efectos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y serán válidas hasta la recepción total o parcial, de las restantes obras de urbanización.

**Artículo 24. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística.**

1. Las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable que no sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico establecido por el nuevo instrumento de planeamiento general mantendrán su clasificación como suelo no urbanizable.

2. Dichas agrupaciones podrán incluirse en el ámbito de un Plan Especial para su adecuación ambiental y territorial conforme a lo establecido en el título II. Igualmente, las edificaciones pertenecientes a una agrupación podrán acceder al reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el título I.

**Disposición transitoria primera.** Sobre los asentamientos urbanísticos delimitados en los Avances de planeamiento regulados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

El Plan General de Ordenación Urbanística, o la modificación o revisión del mismo, según el alcance de la innovación propuesta, podrá incorporar los asentamientos urbanísticos ya delimitados en los Avances de planeamiento aprobados en desarrollo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, como suelo urbano o suelo urbanizable, respetando los criterios y previsiones de este Decreto-ley.



Disposición transitoria segunda. Procedimientos resueltos y en tramitación.

1. Los procedimientos de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación que, al momento de la entrada en vigor del Decreto-ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo al mismo. Los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley con resolución denegatoria podrán volver a iniciarse y tramitarse conforme a lo dispuesto en éste.

2. Las autorizaciones de acceso provisional a los servicios básicos que a la entrada en vigor del Decreto-ley se hubieran otorgado a edificaciones irregulares, conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, mantendrán su vigencia hasta que se cumpla el plazo previsto en las mismas o se acojan a la regulación de este Decreto-ley.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a este Decreto-ley y, en particular, quedan derogadas expresamente las siguientes:

a) Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

b) Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

c) Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

d) 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, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Asimismo quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones adicionales de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Disposición adicional décima, «Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano».

b) Disposición adicional decimotercera, «Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.»

c) Disposición adicional decimoquinta, «Régimen complementario del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la disposición temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3».

3. El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, se aplicará conforme a las previsiones contenidas en este Decreto-ley.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 14 en los siguientes términos:

1. Se añade un nuevo apartado 1.h) al artículo 14, que queda redactado de la siguiente forma:

«h) Identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios

básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.»

2. El actual apartado 1.h) pasa a ser apartado 1.i).

3. Se incluye un nuevo apartado 2.e) que queda redactado de la siguiente forma:

«e) La finalidad prevista en la letra h) del apartado 1, estén o no previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística o en los Planes de Ordenación del Territorio o, cuando se formulen en ausencia de los citados instrumentos.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 17 «Ordenación de áreas urbanas y sectores», que queda redactado de la siguiente forma:

«2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los ámbitos en los que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.»

Tres. Se modifican los apartados 1.b) y 2 del artículo 34 «Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento», que quedan redactados de la siguiente forma:

«1.b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.»

«2. Fuera de ordenación.

A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.<sup>a</sup> Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.»

Cuatro. Se suprime el último párrafo del apartado 1.B).e) del artículo 52 «Régimen del suelo no urbanizable».

Cinco. Se modifican los apartados 4, 5 y 6 del artículo 66 «Parcelación urbanística», que quedan redactados de la siguiente forma:

«4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.»

Seis. Se modifica el artículo 169 «Actos sujetos a licencia urbanística municipal» en los siguientes términos:

1. Se modifica el apartado 1.a), que queda redactado de la siguiente forma:

«a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II de la presente ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.»

2. Se añade un nuevo apartado 1.b), que queda redactado de la siguiente forma:

«b) Las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.»

3. Los actuales apartados 1.b) a 1.g) pasan a ser los apartados 1.c) a 1.h).

Siete. Se modifica el apartado 2 del artículo 178 «Información y publicidad en obras», que queda redactado de la siguiente forma:

«2. La publicidad que se haga de las obras y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.»

Ocho. Se modifica el apartado 3 del artículo 183 «Reposición de la realidad física alterada», que queda redactado de la siguiente forma:

«3. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación con las particularidades siguientes:

a) Dicho reconocimiento comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

b) La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista

para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

c) Este régimen será también de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 que se encuentren sobre parcelaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.»

Nueve. Se modifica el artículo 185 «Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística», que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.»

Diez. Se modifican los apartados 1.a) y 3 del artículo 193 «Personas responsables», que quedan redactados de la siguiente forma:

«1.a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, urbanizadores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, los redactores de los proyectos así como las empresas publicitarias que utilicen cualquier medio de comunicación, incluidos los que utilicen las nuevas tecnologías, cuando concurren dolo, culpa o negligencia graves.»

«3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2. a) y b) son responsables las empresas suministradoras y cualquier persona física o jurídica que ejecute materialmente dichos actos a título de dolo, culpa o negligencia graves.»

Once. Se modifica el apartado 2 del artículo 207 «Clases de infracciones», que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese

transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

c) La publicidad que se haga de las obras y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, que contenga indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o sea susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

d) Las certificaciones emitidas por técnico competente acreditativas de la antigüedad o características de las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajusten a la realidad física o jurídica.

e) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.»

Doce. Se modifica la disposición adicional primera, que queda redactada de la siguiente forma:

«Primera. Situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

3. El reconocimiento de la situación señalada en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones.

4. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento general que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que, de conformidad a lo previsto en la legislación aplicable, contenga dicho instrumento de planeamiento y en la forma y plazos que establezca.»

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 24 de septiembre de 2019

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA  
Consejera de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

JUAN MANUEL MORENO BONILLA  
Presidente de la Junta de Andalucía

00162285