

Problemas actuales en el Suelo No Urbanizable. Propiedad, Registro y Regulación.

Jesús JORDANO FRAGA.
Catedrático de Derecho Administrativo
Universidad de Sevilla.

SUMARIO: I. El suelo no urbanizable. II. el régimen jurídico de las edificaciones fuera de ordenación. A) Origen y evolución. B) El régimen jurídico fuera de ordenación en la LOUA II. El Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía A) Edificaciones aisladas. B)Asentamientos C)Hábitat rural diseminado. III. Suelo no urbanizable y Registro. últimos desarrollos

Bibliografía específica sobre clasificación y calificación del suelo

ALONSO CLEMENTE, Antonio, *El documento de adaptación parcial del PGOU a la LOUA no constituye un instrumento idóneo para introducir modificaciones sustanciales en la clasificación y categorización de suelo: modificación de la clasificación del suelo establecida en un PGOU* “Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo”, ISSN 1579-4911, Nº. 96, 2010, págs. 87-89.

BAÑO LEÓN, José María, *La clasificación del suelo: los imperativos del mercado y las competencias locales*, □ □Anuario del Gobierno Local, ISSN 2013-4924, Nº. 1, 2002, págs. 57-72.

BELTRÁN AGUIRRE, Juan Luis, *Clasificación, categorización y calificación del suelo en la legislación autonómica comparada*, Revista jurídica de Navarra, ISSN 0213-5795, Nº 41, 2006, págs. 81-112

BUSTILLO BOLADO, Roberto O., *Clasificación y calificación del suelo, Fundamentos de derecho urbanístico* / coord. por Luis Martín Rebollo, Roberto O. Bustillo Bolado, Vol. 1,

2009, ISBN 978-84-9903-305-1, págs. 507-514

-BARNÉS VAZQUEZ, Javier, *Distribución de competencias en materia de urbanismo: Estado, Comunidades Autónomas, Entes Locales. Análisis de la jurisprudencia constitucional*, Barcelona 2002.

-CALVO ROJAS, Eduardo, *Aprobación definitiva del planeamiento urbanístico municipal: autonomía municipal y competencias de la Administración autonómica*, "Praxis Urbanística. Boletín de Urbanismo", 1 de noviembre de 1992, B-7/293-B7/300.

-CASTILLO BLANCO, Federico, *Régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas sin título autorizante*, Thomson Aranzadi, Navarra 2006.

-DELGADO BARRIO J., *El control de la discrecionalidad del planeamiento urbanístico*. Cívitas, Madrid 1993.

-FERNÁNDEZ CARBALLAL, Almudena, *Sobre os efectos da sentenza do Tribunal Constitucional 164/2001, do 11 de xulio, na lexislación urbanística española*, "R.E.G.A.P.", núm. 28, Maio-agosto 2001, pp. 357-362.

-GUTIÉRREZ COLOMINA, Venancio, *Urbanismo y territorio en Andalucía. Régimen vigente tras la Ley 7(2002, de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía*, Aranzadi Elcano (Navarra), 2005.

JIMÉNEZ-BLANCO, Antonio REBOLLO PUIG, Manuel, MARIANO LÓPEZ Benítez, *Derecho urbanístico y ordenación del territorio en Andalucía*, Madrid , Iustel, 2007.

MENÉNDEZ REXACH, Angel, *La clasificación del suelo en la ley de 1956: precedentes y secuelas* □ □ *Revista de derecho urbanístico y medio ambiente*, ISSN 1139-4978, Año nº 40, Nº Extra 225, 2006, págs. 159-184.

Idem., *Urbanismo sostenible y clasificación del suelo: legislación estatal y autonómica*

Revista catalana de dret públic, ISSN 1885-5709, Nº. 38, 2009 (Ejemplar dedicado a: Dret a

l'habitatge, urbanisme i cohesió social), págs. 119-145

MERELO ABELA José , *Las situaciones básicas del suelo según la Ley 8/2007 de suelo y las técnicas de la clasificación y categorización del suelo* Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, N°. 15-16, 2007, págs. 2607-2614

-MUNAR FULLANA, Jaume, *El suelo rústico y los criterios de clasificación en la legislación de las Islas Baleares. El mantenimiento del carácter residual en el marco de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, "R.E.A.L.A.", núm. 284, septiembre-diciembre 2000, pp. 767-796.

-PAREJA I LOZANO, Carles, *Régimen jurídico del suelo no urbanizable*, Marcial Pons, Madrid 1990.

-QUINTANA LÓPEZ, Tomás, *El suelo excluido del proceso urbanizador. Referencia a Castilla-León*, "REALA", núms. 280-281, mayo-diciembre 1999, pp. 267-289.

-VALCÁRCEL FERNÁNDEZ, Patricia, Notas sobre disciplina urbanística: un estudio de la reciente jurisprudencia, "Revista de derecho urbanístico y medio ambiente", ISSN 1139-4978, Año nº 41, Nº 238, 2007, pags. 11-56

-SANTOS DíEZ, Ricardo & CRIADO SÁNCHEZ, Alejandro Javier, *Derecho urbanístico en Andalucía: en 20 lecciones sencillas para estudiantes y profesionales* Fundación Formación y Desarrollo Urbanístico, 2012. ISBN 978-84-616-0553-8

-VV.AA ., *Derecho urbanístico de Galicia*, (PAREJO ALFONSO, Luciano Dir.), Marcial Pons, Madrid 2001.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Castilla y León*, La Ley- El Consultor, 2ª ed., Madrid 2005.

-VV.AA., *Derecho Urbanístico. Estatal y autonómico*, (QUINTANA LÓPEZ, Tomás Coord) Tirant lo Blanch, Valencia 2001.

-VV.AA., *Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, 2ª edición, Aranzadi, Elcano (Navarra) 2002.

-VV.AA., (PEREZ MARIN, Antonio DIR.), *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*. (Estudio preliminar, comentarios a su articulado y formularios), 2003.

- VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (Antonio Jiménez-Blanco DIR.), Tirant lo Blanch, Valencia 2003.

- VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), El consultor, Madrid 2004.

- VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (DEL GUAYO CASTIELLA, dir), Marcial Pons, Madrid 2003

-VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (Antonio JIMÉNEZ-BLANCO & Manuel REBOLLO PUIG Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia 2003.

-VV.AA., *Ley del Suelo del Principado de Asturias. Edición comentada*, (CHAMORRO GONZÁLEZ Coor.), Trea Jurídica, Gijón 2003.

-VV.AA., *El Derecho urbanístico de las Comunidades Autónomas*, Tomos I y II, “Justicia Administrativa” número extraordinario. Ed. Lex Nova, Valladolid 2003 y 2004, respectivamente.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Galicia* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2004.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Extremadura* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.),Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2004.

-VVAA., *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, Thomson-Aranzadi, 1ª Ed., Madrid 2004.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Castilla y León* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, 2ª Ed., Madrid 2005.

-VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, 2ª ed. Madrid 2006.

VVAA., *Derecho Urbanístico de Castilla-La Mancha*, (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2006.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Valencia* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2006.

-VV. AA., *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, GUTIÉRREZ COLOMINA & CABRAL GONZÁLEZ SICILIA Dir.), Thomson-Aranzadi, 2ª Ed., Madrid 2007.

-VV.AA., *Fundamentos de Derecho Urbanístico*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra 2007.

-VV. AA., *Comentarios a la Ley de Suelo Estatal*, (Ley 8/2007, de 28 de mayo), MARTÍNEZ CALVO Coord., Ed. Lex Nova, Valladolid 2007.

-VV. AA., *Comentarios a la Ley de Suelo*, (AVEZUELA CÁRCCEL & VIDAL MONFERRER Coord.), Tirant lo Blanch, Valencia 2007.

-VV. AA., *Comentario sistemático de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo*, SÁNCHEZ GOYANES, Dir., La Ley- El consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2007.

-VV. AA., *Estudios Jurídicos de Derecho Urbanístico y Medioambiental (Libro Homenaje al Profesor Joaquín Mª PEÑARUBIA IZA)*, (MORENO REBATO, Mar Coord.), Editorial Montecorvo, Madrid 2007.

-VV.AA., **Manual práctico de derecho urbanístico de Andalucía** coord. por Venancio Gutiérrez Colomina, Francisco Javier Gutiérrez Julián, Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Interprovincial, CEMCI, 2009. ISBN 978-84-88282-88-0

-VVAA, *Memento Práctico Francis Leffebvre, Urbanismo* 2013. **Francis Lefebvre**, isbn: 9788415056270

Bibliografía específica sobre asimilación a fuera de ordenación

El régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación: la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación en el derecho urbanístico andaluz

Álvaro Cortés Moreno

Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, N°. 109, 2011, págs. 12-20

Breve aproximación al artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía: Situación asimilación a la fuera de ordenación □ José Domingo Gallego Alcalá □ Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, N°. 13, 2011, págs. 1646-1661

Reflexiones críticas sobre el nuevo régimen andaluz de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable: el problema de las viviendas "alegales"

Lorenzo Mellado Ruiz

Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, N°. 117, 2012, págs. 30-45

Cuestiones de derecho transitorio relacionadas con la declaración de edificaciones asimiladas a fuera de ordenación en Andalucía

Jesús Camy Escobar, Joaquín Delgado Ramos

Aletheia: Cuadernos Críticos del Derecho, ISSN-e 1887-0929, N°. 2, 2012, págs. 46-55

Aplicación práctica del Decreto 2/2012, de 10 de enero, de la Junta de Andalucía desde el prisma de un operador jurídico local, con especial incidencia en las edificaciones aisladas y la declaración de situación de asimilación a fuera de ordenación

José Domingo Gallego Alcalá

Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, N°. 5, 2013, págs. 525-537

La modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el régimen jurídico de las edificaciones y asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable

Venancio Gutiérrez Colomina

Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 46, Nº 272, 2012, págs. 129-206

Bibliografía general sobre la situación de fuera de ordenación

Alcance de la situación de fuera de ordenación

Mª Aránzazu García Garro

Revista de urbanismo y edificación, ISSN 1576-9380, Nº. 27, 2013, págs. 153-174

s.- Obras en edificaciones en situación de fuera de ordenación. Sentido de silencio administrativo

Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, Nº. 24, 2012, págs. 2739-2741

Petición Artículo

La pretendida deslegalización del régimen jurídico de fuera de ordenación

María Paz Ramos Medrano, José Antonio Ramos Medrano

Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 30, Nº 148, 1996, págs. 103-114

Revisión de oficio de licencias ilegales y concesión de nuevas licencias a edificaciones construidas fuera de ordenación □ José Manuel Rodríguez Muñoz □ Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, Nº. 93, 2010, págs. 103-107

□ □

URBANISMO. Disciplina urbanística.- Constancia registral de la situación de fuera de ordenación de parte de un edificio. □ Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, Nº. 18, 2009, pág. 2595

Petición Artículo

□ □

El régimen jurídico de fuera de ordenación □ Luis Fernando Prieto González □ Veinte años de derecho urbanístico canario: (Texto adaptado a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo) / coord. por Carmelo Padrón Díaz, Francisco José Villar Rojas, Luciano José Parejo Alfonso, 2007, ISBN 978-84-7111-461-7, págs. 397-410 □ □ □

URBANISMO. Licencias Urbanísticas.- Posibilidad de conceder licencia de apertura a local situado en edificio fuera de ordenación □ Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia

municipal, ISSN 0210-2161, Nº. 1, 2008, pág. 19

Petición Artículo

□□

Edificios e instalaciones fuera de ordenación: estudio de conjunto y aplicación práctica□Jaume Munar Fullana□Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 39, Nº 220, 2005, págs. 11-84

Petición Artículo

Edificios fuera de ordenación y obras permitidas□María Teresa Carballeira Rivera□Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 38, Nº 214, 2004, págs. 11-44

Petición Artículo

□□

La adecuación y adaptación de los planes en la vigente Legislación urbanística. Los edificios fuera de ordenación□Ana Blanco Nespereira □Administración de Andalucía: revista andaluza de administración pública, ISSN 1130-376X, Nº. 32, 1997, págs. 51-72

Petición Artículo

□□

No es procedente la concesión de licencias de primera ocupación en edificios fuera de ordenación si el uso de los mismos no es admisible en la normativa urbanística□Pedro Bocos Redondo□Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, Nº. 103, 2011, págs. 49-51

Petición Artículo

□□

URBANISMO. Planeamiento urbanístico. Gestión Urbanística.- Posibilidad de exigir la demolición de los edificios fuera de ordenación y las correspondientes indemnizaciones.□Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, Nº. 22, 2011, págs. 2607-2609

Petición Artículo

Fuera de ordenación□Patricia Valcárcel Fernández□Fundamentos de derecho urbanístico / coord. por Luis Martín Rebollo, Roberto O. Bustillo Bolado, Vol. 2, 2009, ISBN 978-84-9903-348-8, págs. 1167-1179□□□

□□

Edificios fuera de ordenación en la Jurisprudencia (1985-1999)□Rafael Ariño Sánchez□Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 34, Nº 181, 2000, págs. 11-48

La consideración de fuera de ordenación de un edificio no debe impedir el uso del mismo□Pedro Bocos

Redondo □ Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, Nº. 106, 2011, págs. 75-76

□ □

Reflexiones sobre el régimen de fuera de ordenación en Canarias □ Eduardo A. Risueño Díaz □ Estudios sobre planeamiento territorial y urbanístico / coord. por Juan José Santana Rodríguez, 2011, ISBN 978-84-9004-079-9, págs. 309-342

Algunos aspectos del régimen de fuera de ordenación en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria 2/2001 □ José Ramón Cuerno LLata □ Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, Nº. 54, 2006, págs. 27-38

□ □

URBANISMO. Gestión Urbanística.- Situación de fuera de ordenación en cuanto a los usos llevados a cabo en suelo no urbanizable. □ Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, Nº. 6, 2009, págs. 840-841

La pretendida deslegalización del régimen jurídico de fuera de ordenación

María Paz Ramos Medrano, José Antonio Ramos Medrano

Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 30, Nº 148, 1996, págs. 103-114

Bibliografía específica sobre disciplina urbanística

-ARREDONDO GUTIÉRREZ, José Manuel, *Las infracciones urbanísticas*, Comares, Granada 1995.

-CASTILLO BLANCO, Federico, *Régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas sin título autorizante*, Thomson Aranzadi, Navarra 2006.

idem., *Demolición de edificaciones ilegales y protección de la legalidad urbanística* / José Manuel Arredondo Gutiérrez, Granada Comares, 2000.

Idem., *Las infracciones urbanísticas en la Legislación de Andalucía* (Doctrina, jurisprudencia y formularios), Comares, Granada 2004.

-CHOLBI CACHÁ, Francisco Antonio, *El procedimiento de otorgamiento de las licencias de urbanismo*, El consultor, Madrid 2005.

-BERNALDO DE QUIRÓS, Joaquín García **Notas sobre la disciplina urbanística en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Incidencia de la Ley 13/2005 del Parlamento de Andalucía** Derecho urbanístico de Andalucía / coord. por Fernando Otonín Barrera, Alfonso J. Vázquez Oteo, Enrique Sánchez Goyanes, 2006, pags. 893-946

-BRUGUERA MANTÉ, *Protección de la legalidad urbanística. Infracciones y sanciones*, Cuadernos de Derecho Judicial, Urbanismo(I) 1992.

-CARCELLER FERNÁNDEZ, Antonio, *Manual de Disciplina Urbanística*, Ed. Tecnos, Madrid 1983.

idem., *Derecho urbanístico sancionador*, Barcelona : Atelier, 2004.

-CASTILLO BLANCO, Federico, *Régimen jurídico de las actuaciones Urbanísticas sin Título Jurídico Autorizante*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor Navarra 2006.

-CORELLA MONEDERO, José Mario, *La infracción Urbanística*, Madrid 1977.

-CHICHILLA PEINADO, Juan Antonio, *El derecho administrativo sancionador en la práctica urbanística. especial referencia al procedimiento sancionador*, RDU núm. 168, 1999.

-

-GUTIÉRREZ COLOMINA, Venancio, *Urbanismo y territorio en Andalucía. Régimen vigente tras la Ley 7(2002, de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía*, Aranzadi Elcano (Navarra), 2003, 2005.

-HERNANDEZ SALGUERO, E., *Propiedad ante el Urbanismo, La Planificación y Gestión Urbanística. Licencias y Disciplina Urbanística*, Granada 2006.

- HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, Francisco Lorenzo, *Disciplina urbanística en Derecho urbanístico de Canarias* / coord. por Francisco Lorenzo Hernández González; Francisco José Villar Rojas (dir.), 2010, ISBN 978-84-9903-439-3, pags. 483-532

- **JORDANO FRAGA, Jesús, *La reclasificación de suelo no urbanizable*, 2009 Thomsom-Reuter Aranzadi Madrid 2009.**

-MATEOS AMDRADE, Nieves FERNÁNDEZ-CANIVELL Y TORO, Juan Ramón, *El restablecimiento de la legalidad urbanística: Caducidad de la Acción*, Aranzadi, Pamplona 1999.

-OLEA GODOY, Wenceslao, *Infracciones y sanciones: legalización y sanción, Infracciones y sanciones urbanísticas en la Ley del suelo de Extremadura*, "Revista de Derecho Urbanístico" número 203,julio-agosto 2002.

-ORTIZ MALLOL, José, *Algunos apuntes en relación con el ejercicio de la disciplina urbanística: competencia, objetivos y carácter de las potestades que la integran* , "Reflexiones".Núm.3.III/2007(http://www.giasa.com/inetfiles/publicaciones_giasa/periódicas/Reflexiones/Num_03_III_07/02_reflexiones_num3_ejercicio_disciplina_urbanistica.pdf)

-PEMÁN GAVÍN, Ignacio, *La demolición en la disciplina urbanística: una mirada retrospectiva*, "Revista de Derecho Urbanístico" número 187,julio-agosto 2001.

-PAREJO ALFONSO, Luciano, *Disciplina Urbanística*, Capítulo XLII del Tratado de Derecho Municipal II, 2ª ed, dirigido por MUÑOZ MACHADO, Civitas, Madrid 2003, pp. 2359-2443.

Idem, La disciplina Urbanística, Iustel, Madrid 2006.

- REBOLLO PUIG Manuel, *disciplina urbanística, Lecciones y materiales para el estudio del derecho administrativo* / coord. por Tomás Cano Campos, Vol. 6, 2009 (Ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente), ISBN 978-84-9890-073-, pags. 133-161

-SAMPEDRO CAYÓN, Ángela, & CASA GARCÍA, Ignacio, *La disciplina urbanística, Tratado técnico-jurídico de la edificación y del urbanismo* / coord. por Antonio Eduardo Humero Martín, Vol. 4, 2009 (Derecho urbanístico y protección del patrimonio), ISBN 978-84-9903-393-8, pags. 731-847

-SALA ARQUER, Manuel, *La prescripción de la acción sancionadora en las infracciones urbanísticas*, RDU núm. 50, 1976.

-SANCHEZ GOYANES, Enrique, *Protección de la legalidad urbanística: problemas prácticos*, RDU núm. 168, 1999.

SANZ JUSDADO, Ignacio & ANTÓN OLIVA, Ángel, *Las licencias urbanísticas a la luz de la más reciente jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia*, "Revista de Derecho Urbanístico" número 213 noviembre 2004.

-SANTOS DÍEZ, Ricardo & CASTELAO RODRÍGUEZ, Julio, *Derecho Urbanístico, Manual para juristas y técnicos*, 6ª ed., El Consultor, Madrid 2005.

-TOLOSA TRIBIÑO., César, *La intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y la disciplina urbanística en la nueva Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* 133, "Revista de Derecho Urbanístico" número 188,septiembre 2001.

-VVAA, *Memento Práctico Francis Leffebvre, Urbanismo 2005-2006*.

-VALCÁRCEL FERNÁNDEZ, Patricia, Notas sobre disciplina urbanística: un estudio de la reciente jurisprudencia, “Revista de derecho urbanístico y medio ambiente”, ISSN 1139-4978, Año nº 41, Nº 238, 2007, pags. 11-56

-VV.AA., *Derecho urbanístico de Galicia*, (PAREJO ALFONSO, Luciano Dir.), Marcial Pons, Madrid 2001.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Castilla y León*, La Ley- El Consultor, 2ª ed., Madrid 2005.

-VV.AA., *Derecho Urbanístico. Estatal y autonómico*, (QUINTANA LÓPEZ, Tomás Coord) Tirant lo Blanch, Valencia 2001.

-VV.AA., *Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, 2ª edición, Aranzadi, Elcano (Navarra) 2002.

-VV.AA., (PEREZ MARIN, Antonio DIR.), *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*. (Estudio preliminar, comentarios a su articulado y formularios), 2003.

- VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (Antonio Jiménez-Blanco DIR.), Tirant lo Blanch, Valencia 2003.

- VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), El consultor, Madrid 2004.

- VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (DEL GUAYO CASTIELLA, dir), Marcial Pons, Madrid 2003

-VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (Antonio JIMÉNEZ-BLANCO & Manuel REBOLLO PUIG Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia 2003.

-VV.AA., *Ley del Suelo del Principado de Asturias. Edición comentada*, (CHAMORRO GONZÁLEZ Coord.), Trea Jurídica, Gijón 2003.

-VV.AA., *El Derecho urbanístico de las Comunidades Autónomas*, Tomos I y II, “Justicia Administrativa” número extraordinario. Ed. Lex Nova, Valladolid 2003 y 2004, respectivamente.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Galicia* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2004.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Extremadura* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.),Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2004.

-VVAA., *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, Thomson-Aranzadi, 1ª Ed., Madrid 2004.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Castilla y León* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, 2ª Ed., Madrid 2005.

-VV.AA., *Derecho Urbanístico de Andalucía*, (SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, 2ª ed. Madrid 2006.

VVAA., *Derecho Urbanístico de Castilla-La Mancha*,(SÁNCHEZ GOYANES Dir.), Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2006.

-VVAA., *Derecho Urbanístico de Valencia* (SÁNCHEZ GOYANES Dir.),Ed. La Ley- El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2006.

-VV. AA., *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, GUTIÉRREZ COLOMINA & CABRAL GONZÁLEZ SICILIA Dir.),Thomson-Aranzadi, 2ª Ed., Madrid 2007.

-VV.AA., *Fundamentos de Derecho Urbanístico*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra 2007.

-VV. AA., *Comentarios a la Ley de Suelo Estatal*, (Ley 8/2007, de 28 de mayo), MARTÍNEZ CALVO Coord., Ed. Lex Nova, Valladolid 2007.

-VV. AA., *Comentarios a la Ley de Suelo*, (AVEZUELA CÁRCCEL & VIDAL MONFERRER Coord.), Tirant lo Blanch, Valencia 2007.

-VV. AA., *Comentario sistemático de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo*, SÁNCHEZ GOYANES, Dir., La Ley- El consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid 2007.

-VV. AA., *Estudios Jurídicos de Derecho Urbanístico y Medioambiental (Libro Homenaje al Profesor Joaquín Mª PEÑARUBIA IZA)*, (MORENO REBATO, Mar Coord.),Editorial Montecorvo, Madrid 2007.

-Franco Quijada, José Ramón, *Disciplina urbanística* / [redactado por José Ramón Franco Quijada], Madrid Banco de Crédito Local de España, 1987.

Bibliografía específica sobre declaración de obra nueva

Declaración de obra nueva de edificaciones, construcciones e instalaciones. La declaración de obra nueva prescrita

Teófilo Arranz Marina

Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, N°. 115, 2012, págs. 42-56

Régimen jurídico del acto declarativo en obras nuevas prescritas y de la situación de fuera de ordenación

Teófilo Arranz Marina

Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, ISSN 1579-4911, N°. 116, 2012, págs. 42-54

ANEXO

Ley 2/2012, de 30 de enero - LAN\2012\62

Modifica Ley 7/2002, de 17-12-2002 (LAN 2002\588), de Ordenación Urbanística de Andalucía
Parlamento de Andalucía

BO. Junta de Andalucía 8 febrero 2012, núm. 26, [pág. 6]

BOE 23 febrero 2012, núm. 46, [pág. 15877]

Disposición transitoria tercera. Medidas para garantizar la habitabilidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios

1. A los efectos de garantizar la habitabilidad en condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el [artículo 185](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) , y siempre que tales edificaciones constituyan la vivienda habitual de sus propietarios a la entrada en vigor de esta Ley, los municipios podrán autorizar, con carácter excepcional y transitorio hasta que se resuelva el procedimiento de reconocimiento y en su caso regularización de las edificaciones en suelo no urbanizable establecido reglamentariamente, la contratación provisional de los servicios básicos con compañía suministradora. Dicha autorización no conllevará la ejecución de obras de reparación, conservación o de cualquier otra naturaleza.

2. Para conceder dicha autorización el Ayuntamiento deberá acreditar, mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales, que la edificación se encuentra terminada, en uso, y constituye la vivienda habitual de sus propietarios; que no concurren ninguna de las circunstancias descritas en el apartado 2 del [artículo](#)

185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96) , y que no está en curso procedimiento administrativo ni judicial alguno. Asimismo, será preceptiva la acreditación por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, la acometida es viable y no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

3. Pasado un año de la entrada en vigor de la presente Ley, no se podrán conceder nuevas autorizaciones y cesará la contratación del suministro autorizado, salvo que con anterioridad a dicho plazo se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación , en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.

Artículo 34. Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento

Ap. 1 b) modificado por [art. único.13.1 de Ley 2/2012, de 30 de enero LAN\2012\62](#).

Ap. 2 añadido por [art. único.13.2 de Ley 2/2012, de 30 de enero LAN\2012\62](#).

Ap. 1 renumerado por [art. único.13.2 de Ley 2/2012, de 30 de enero LAN\2012\62](#). Su anterior numeración era ap. único.

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones 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.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá

distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que

supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que éste establezca.

Decreto 60/2010, de 16 de marzo - LAN\2010\153

Aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Cerrar Notas de Vigencia

Consejería Vivienda y Ordenación del Territorio

BO. Junta de Andalucía 7 abril 2010, núm. 66, [pág. 12]

Artículo 30 bis. Planes Municipales de Inspección Urbanística

Añadido por disp. final 1.2. 1 de Decreto 2/2012, de 10 de enero LAN\2012\42.

1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente documentación:

- a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.
- b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.
- c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.
- d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.
- e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

artículo 53. Declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación

Modificado por [disp. final 1.2. 2 de Decreto 2/2012, de 10 de enero LAN\2012\42](#).

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el [artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o 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; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de

reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Redaccion de este articulo vigente desde el 07-05-2010 hasta el 29-02-2012

Artículo 53. Declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el [artículo 185.1](#) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación previsto en la [Disposición adicional primera](#) de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

4. La resolución dictada por el órgano competente, por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, declarará el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que la motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, con indicación expresa de que sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino

establecido. 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. La Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

5. Podrán concederse licencias en los supuestos contemplados por este artículo, siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud. Tales licencias describirán la situación de asimilación a la de fuera de ordenación por el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística o por imposibilidad legal o material de ejecución en sus propios términos de la resolución de un procedimiento para la protección de la legalidad urbanística, y precisarán el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, tales licencias sólo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiese sido íntegramente satisfecha.

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

SUELO NO URBANIZABLE. Regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Decreto 2/2012, de 10 de enero

Consejería Obras Públicas y Vivienda

BO. Junta de Andalucía 30 enero 2012, núm. 19, [pág. 19]

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad

El presente Decreto tiene por objeto regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo.

Artículo 2. Forma de ubicación de las edificaciones

1. A los efectos de este Decreto, bajo el término genérico de edificación se incluye también 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.

2. Según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el [artículo 45.1.a\)](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#) ([LAN 2002, 588 y 2003, 96](#)) .

c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben

preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

CAPÍTULO II. □ De las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

Sección 1. Clasificación, identificación y normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones aisladas

Artículo 3. Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica

1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

A. 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.

B. 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, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

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

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.

2. Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el [artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

3. Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la [Ley 19/1975, de 2 de mayo \(RCL 1975, 918 \)](#) , 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 siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7.

Artículo 4. Identificación de las edificaciones aisladas

1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos

meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

3. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Artículo 5. Normas mínimas de habitabilidad

1. En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o en el caso de que no se definan por el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a 3 meses unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita en el apartado anterior, con los efectos establecidos en el apartado a) del [artículo 20.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) .

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Sección 2. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

Artículo 6. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que se relacionan en el artículo 3.1.A) estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los [artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su [Reglamento de Disciplina Urbanística \(RCL 1978, 1986 \)](#) . La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la [Ley 19/1975, de 2 de mayo \(RCL 1975, 918 \)](#) , que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a), estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la [Ley 19/1975, de 2 de mayo \(RCL 1975, 918 \)](#) , que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la [Disposición adicional primera, apartado 3](#) , de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) . A los efectos de lo dispuesto en el [artículo 34.b\)](#) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

4. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y

urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado b), serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el [artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) .

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, 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.

5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá

autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96) .

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

Sección 3. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Artículo 9. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento

1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en este Decreto.

3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

4. 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 3.1.A), apartado b).

Artículo 10. Inicio del procedimiento

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona

titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

a) Identificación del inmueble afectado, 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 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 \(RCL 2008, 1260 \)](#) .

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

d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5.

2. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

3. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

Artículo 11. Instrucción del procedimiento

1. 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 técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la

idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5.
- c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5.

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

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en apartado 1.d) del artículo anterior, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

6. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 12. Resolución del procedimiento

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a).

b) 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.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el [artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística \(LAN 2010, 153 \)](#) .

d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6.

3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el [artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio \(RCL 2011, 1309 y 1356 \)](#) o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

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

CAPÍTULO III. □ Incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable

Artículo 13. Incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General

de Ordenación Urbanística o mediante su revisión total o parcial, incorporarán a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

2. La incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá en el marco de lo establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y por los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. Para la incorporación de los asentamientos urbanísticos, el Plan General valorará para cada uno de ellos si se encuentra en alguna de las situaciones que se especifican en el [artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.

b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.

c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor 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 el propio asentamiento.

d) Los ubicados 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.

e) Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

4. Para los asentamientos que no se incorporen a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística, la Administración adoptará las medidas que procedan para el restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido. En el caso de los asentamientos ubicados en suelos protegidos o con riesgos señalados en el apartado anterior, la

Administración establecerá las prioridades y los plazos para el ejercicio de estas medidas, que se concretarán en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

5. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en el [artículo 45.1.b\)](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) , y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

6. La integración de los terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.

7. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al 50%, y que se cumpla además 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 el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

c) Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.

8. La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos, exigirá la posterior implantación en ellos de las dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado así como de las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio.

9. La incorporación de los asentamientos urbanísticos 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 14. De las determinaciones y documentación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión

1. Los Ayuntamientos con motivo de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión, elaborarán un inventario de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su municipio.

2. El inventario estará constituido por una memoria y los planos de información necesarios para recoger las siguientes especificaciones de cada asentamiento:

- a) La situación y delimitación de su ámbito territorial.
- b) El proceso histórico de su implantación.
- c) La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.
- d) Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.
- e) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
- f) Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.
- g) Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- h) Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.
- i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

3. El inventario, en función de las especificaciones enumeradas en el apartado anterior, concluirá con un diagnóstico en el que justificadamente se deberá identificar los asentamientos urbanísticos que son susceptibles de integración en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística.

4. El inventario de asentamientos urbanísticos formará parte de los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística. Dicho Plan General, para cada asentamiento susceptible de integración en la ordenación urbanística, deberá realizar un estudio de viabilidad técnica, jurídica y económica, que contemple todas las variables que puedan incidir en el desarrollo y ejecución de la actuación.

5. El Plan General de Ordenación Urbanística definirá para cada uno de los asentamientos que se integren en el mismo las siguientes determinaciones:

a) Su clasificación urbanística como suelo urbano no consolidado o excepcionalmente, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado conforme a los apartados 5, 6 y 7 del artículo anterior.

b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva, especificadas por el [artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) .

c) Las medidas que sean precisas en orden a la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limiten su crecimiento e imposibiliten su extensión.

d) Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada y para la ejecución de las obras de urbanización.

e) Las características y condiciones que como mínimo debe cumplir la urbanización interior del asentamiento.

f) Las infraestructuras exteriores que deban ejecutarse a los efectos de dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos especificados en el [artículo 45.1.a\) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) .

6. El Plan General de Ordenación Urbanística deberá definir los esquemas de las infraestructuras generales en su término municipal necesarias para dotar a los asentamientos que se incorporen a la ordenación de los servicios básicos urbanísticos, especificando el orden de su implantación, la participación de las personas propietarias de los terrenos y edificaciones de cada asentamiento en el coste de las mismas y la forma de ejecución.

7. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá delimitar ámbitos homogéneos que incluyan varios asentamientos urbanísticos en los que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

8. El Plan General de Ordenación Urbanística definirá el régimen aplicable a los asentamientos que no se integren en la ordenación propuesta por resultar incompatibles con el modelo urbanístico adoptado, y que reúnan los requisitos establecidos en el [apartado 2 de la Disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) .

Artículo 15. Obligaciones de las personas propietarias de los asentamientos urbanísticos incorporados

Corresponderá a las personas que ostenten la titularidad de los

terrenos y edificaciones en aquellos asentamientos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística costear la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos enumerados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LAN 2002, 588 y 2003, 96) , así como la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y los demás deberes asignados por la referida Ley en función de la clase de suelo donde se sitúa la actuación.

Artículo 16. Coordinación de la ordenación urbanística con las previsiones de las demás políticas sectoriales

1. Tras la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, o de su revisión, que tenga por objeto la integración urbanística de los asentamientos urbanísticos, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LAN 2002, 588 y 2003, 96) . En todo caso, será preceptivo el informe de incidencia territorial que se especifica en la Disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96) , que deberá pronunciarse expresamente sobre la idoneidad de la integración territorial de los asentamientos urbanísticos.

2. Los instrumentos de planeamiento general que incluyan algún asentamiento urbanístico desvinculado de los núcleos existentes requerirán la valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, previamente a la emisión del Informe de Incidencia Territorial.

Artículo 17. Excepción a las reglas sustantivas y estándares de ordenación exigibles a los asentamientos urbanísticos

En los términos establecidos en artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LAN 2002, 588 y 2003, 96) , podrán eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el apartado 17.1 de la citada Ley, a los asentamientos urbanísticos que se integren en la ordenación urbanística en continuidad con los núcleos de población existentes reconocidos por el planeamiento general, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio Plan General de Ordenación Urbanística que las dotaciones establecidas por el mismo son suficientes para absorber la demanda que genere la incorporación de estos asentamientos colindantes.

Artículo 18. Modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación

1. Sin perjuicio de lo que dispongan los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para la aplicación de los parámetros de crecimiento previstos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del

Territorio de Andalucía (LAN 2006, 364) , regirán las siguientes reglas:

A. Para el cálculo del crecimiento superficial:

a) No se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular a los que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado.

b) Para los asentamientos 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 del asentamiento tras su incorporación al Plan General.

B. Para el cálculo del crecimiento poblacional:

a) No computará la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado.

b) Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichos asentamientos.

c) 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 (LAN 2002, 588 y 2003, 96) , en otras áreas o sectores del Plan General.

2. Cuando se lleven a cabo actuaciones de concentración de edificaciones en parcelaciones urbanísticas 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 19. Ejecución y conservación de la urbanización

1. Una vez producida la incorporación de un asentamiento a la ordenación urbanística del Plan General, y cumplidos los requisitos legales exigidos para abordar la actividad de ejecución, las personas propietarias costearán las obras de urbanización que sean necesarias.

2. En los términos establecidos en el [artículo 108](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#) ([LAN 2002, 588 y 2003, 96](#)) , procederá el sistema de compensación cuando las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por el [artículo 129 y siguientes](#) de la referida Ley. En los demás casos procederá, preferentemente, el sistema de cooperación.

3. Concluida la urbanización conforme al proyecto de urbanización, el Ayuntamiento la recepcionará siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística. Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento en la forma que se determine en el planeamiento urbanístico.

Artículo 20. Proceso de legalización o reconocimiento de las edificaciones

1. Para la legalización de las edificaciones terminadas y conformes con la ordenación urbanística, será necesario que la urbanización esté recepcionada por el Ayuntamiento y se hayan cumplido los deberes legales establecidos por el [artículos 51](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#) ([LAN 2002, 588 y 2003, 96](#)) .

2. Para la legalización de edificaciones en proceso de construcción y para la licencia de las de nueva planta, se requerirá el cumplimiento de los deberes legales establecidos por el [artículo 51](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#) ([LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96](#)) , y la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por los [artículos 54.3 y 55.2.B\)](#) de dicha Ley para simultanear éstas y las de edificación.

3. Las edificaciones incluidas en los asentamientos integrados en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística que, situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida, podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

4. Las edificaciones incluidas en los asentamientos no integrados en la ordenación urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán acceder a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

5. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones a que se hace referencia en los apartados 3 y 4 anteriores, será el

establecido en la Sección 3.^a del Capítulo II y se concederá conforme a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística para dichos asentamientos y a lo dispuesto en este Decreto.

CAPÍTULO IV. □ Ámbitos del hábitat rural diseminado

Artículo 21. Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

Artículo 22. Determinaciones del planeamiento

1. El Plan General o sus innovaciones clasificarán los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado como suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto por el [artículo 46.2.d\)](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , y establecerá la normativa aplicable para ellos. En el caso de que se sitúen en suelo no urbanizable de especial protección, la normativa que los regule será compatible con la preservación de los valores objeto de protección. El Plan General adoptará respecto a los terrenos exteriores a los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado las determinaciones precisas para favorecer su conservación, protección y mejora.

2. La normativa del Plan General contendrá las determinaciones básicas y pormenorizadas tendentes a la conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. También podrá encomendar el establecimiento de las determinaciones pormenorizadas a Planes Especiales de iniciativa municipal, tal como se prevé por el [artículo 14.1.e\)](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) .

3. Los Planes Especiales, en los términos fijados por el Plan General, podrán reajustar los límites de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado sin que ello se considere modificación de sus determinaciones.

4. Las determinaciones de conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado se referirán como mínimo a los siguientes aspectos:

a) Los usos compatibles e incompatibles en dichos ámbitos.

b) Normas higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones.

c) Normas de protección de las características rurales de estos asentamientos con especificación de las tipologías admisibles.

d) El régimen aplicable a las edificaciones existentes que sean propias del Hábitat y a las que no lo sean.

5. El Plan General o, en su defecto, los Planes Especiales, definirán las dotaciones y servicios que necesiten los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, especificando su localización y sus características y sin que ello suponga menoscabo del carácter rural de estos asentamientos. No se permitirá la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos.

Artículo 23. Ejecución de las infraestructuras y servicios

1. La mejora de las infraestructuras y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el [artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) .

2. El planeamiento urbanístico establecerá la forma de conservación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios de cada ámbito.

Artículo 24. Régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

1. En los ámbitos delimitados como Hábitat Rural Diseminado, solo se permitirán nuevas viviendas cuando estén vinculadas al medio rural y así se prevea en el Plan General o en el Plan Especial.

2. Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estén expresamente permitidas por el Plan General o, en desarrollo de éste, por los Planes Especiales en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

3. Respecto de las edificaciones, construcciones e instalaciones no incluidas en el apartado anterior, deberán someterse para su licencia

al procedimiento establecido por el [artículo 42 y siguientes](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

4. Mientras no esté aprobada la normativa de ordenación pormenorizada para la conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables serán las establecidas por el [artículo 155.1](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) , para la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios.

Disposición transitoria primera. Municipios sin planeamiento general

1. Hasta tanto se apruebe el Plan General de Ordenación Urbanística, en los municipios sin planeamiento general y que no cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, a los efectos de aplicación de este Decreto, para la legalización o reconocimiento de las edificaciones aisladas, se considerará como suelo no urbanizable los terrenos que no cumplan los criterios establecidos por el [artículo 45](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#)

2. En estos supuestos, se considerará suelo no urbanizable de especial protección el que lo sea por legislación específica y por planificación territorial o urbanística de carácter supramunicipal, de conformidad con lo establecido por el [artículo 46.2](#) de la citada Ley.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones en asentamientos urbanísticos

Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por los ayuntamientos que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Disposición transitoria tercera. Edificaciones en ámbitos de Hábitat Rural Diseminado

Hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados por el Avance de planeamiento establecido en el artículo 4.2 le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas.

Disposición transitoria cuarta. Incorporación de los asentamientos a la ordenación urbanística

La incorporación a la ordenación urbanística municipal de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, a la que se refiere el Capítulo III de este Decreto, no será de obligado cumplimiento para los Planes Generales de Ordenación Urbanística en tramitación que ya hayan sido objeto de aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto, sin perjuicio de la posterior formulación de la revisión parcial que tenga por objeto tal incorporación.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. Modificación del [Decreto 60/2010, de 16 de marzo \(LAN 2010, 153 \)](#) , por el que se aprueba el [Reglamento de Disciplina Urbanística \(RCL 1978, 1986 \)](#) de la Comunidad Autónoma de Andalucía

El [Decreto 60/2010, de 16 de marzo \(LAN 2010, 153\)](#) , queda modificado como sigue:

Primero. Se añade una nueva Disposición transitoria con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria tercera. Acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación con anterioridad al [Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio \(RCL 2011, 1309 y 1356 \)](#) .

En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del [Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio \(RCL 2011, 1309, 1356\)](#) , sin mención expresa de las condiciones derivadas de este régimen, la Administración competente deberá instar dicha constancia en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral correspondiente.»

Segundo. El [Reglamento de Disciplina Urbanística \(LAN 2010, 153\)](#) de la Comunidad Autónoma de Andalucía queda modificado como sigue:

Uno. Se añade el artículo 30 bis con la siguiente redacción:

«Artículo 30 bis. Planes Municipales de Inspección Urbanística.

1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la

siguiente documentación:

a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.

b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.

c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.

d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.

e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo.»

Dos. El artículo 53 queda modificado con la siguiente redacción:

«Artículo 53. Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el [artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#) , quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o 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; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.»

Disposición final segunda. Desarrollo y ejecución

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Vivienda para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.