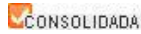


(Disposición Vigente)

Version vigente de: 21/2/2014

## **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. LAN 2012\42



**Suelo no urbanizable.** Regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

### **Consejería Obras Públicas y Vivienda**

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

El [Estatuto de Autonomía para Andalucía \(RCL 2007, 548\)](#), en su [artículo 56.3](#), atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo que incluye, entre otras facultades, la regulación del régimen urbanístico del suelo y la protección de la legalidad urbanística.

La promulgación de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \( LAN 2002, 588 y 2003, 96\)](#), de Ordenación Urbanística de Andalucía, supuso un hito significativo en el tratamiento del suelo no urbanizable que, perdido definitivamente el carácter residual establecido en legislaciones anteriores, adquiere en la legislación autonómica un contenido propio y sustantivo, siendo objeto de ordenación y regulación desde la propia Ley y a través del planeamiento urbanístico, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, regula el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable y las condiciones de ordenación, al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

La complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado. Es por ello que el presente Decreto tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido se desarrolla y complementa el [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.

Actualmente, existen en esta clase de suelo edificaciones en diferentes situaciones por su origen, características, ubicación, uso, etc. El Decreto diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística. Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#), establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

En el Capítulo I se define el término edificación a los efectos de este Decreto, y se especifican las distintas situaciones en las que se pueden encontrar las edificaciones según su forma de ubicación en el suelo no urbanizable. En el Capítulo II se clasifican las edificaciones aisladas según su situación jurídica y se regula su régimen urbanístico en función de dicha situación, según sean o no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente. Entre las edificaciones disconformes con esta ordenación, pueden distinguirse además diferentes situaciones: las edificaciones que se construyeron conforme al régimen jurídico existente en su momento, a las que una norma sobrevenida ha dejado fuera de ordenación, y las edificaciones que se han construido al margen de la legalidad. Para esta últimas la Ley establece la necesidad de restituir la realidad física alterada, siempre que no haya transcurrido el plazo establecido en el [artículo 185.1](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#). Si este plazo ha transcurrido, estas edificaciones quedan en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto por la [Disposición adicional primera](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#) y desarrollado por el [Decreto 60/2010, de 16 de marzo \(LAN 2010, 153\)](#). En ningún caso prescriben las medidas de restauración de la legalidad en el suelo no urbanizable cuando las edificaciones se han ubicado en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

Para las edificaciones conformes al Plan General y para las que se encuentran en el régimen legal de fuera de ordenación, el Decreto se limita a señalar que les será de aplicación el régimen general establecido por la legislación urbanística con la posibilidad de obtener la licencia de ocupación o utilización. El régimen establecido por el Decreto para la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se caracteriza por dos notas fundamentales. En primer lugar, las edificaciones siguen manteniendo su situación jurídica de ilegalidad y, en consecuencia, su reconocimiento o tolerancia por la Administración lo será sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular. En segundo lugar, el régimen al que están sometidas estas edificaciones es similar, aunque con mayores restricciones, al previsto para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, limitándose las obras autorizables a las exigidas para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble y, en lo que respecta a los servicios básicos, se establece que éstos se presten de forma autónoma, siempre que no se induzca la formación de un núcleo de población.

El reconocimiento por el Ayuntamiento de que la edificación se encuentra en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se produce por la emisión de la resolución correspondiente, siguiendo el procedimiento que se establece en este Decreto. Para acceder a este régimen se requiere, además, que la edificación pueda ser usada, por reunir las condiciones

de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso al que se destina y aunque para este tipo de edificaciones no procede conceder licencia de ocupación o utilización dado su carácter ilegal, el Decreto establece que en la propia resolución se especifique de forma expresa el reconocimiento de que la edificación puede ser usada.

Es relevante el tratamiento que se regula en el Decreto para las edificaciones antiguas, en las que se incluyen las 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. Se determina esta fecha por ser esta Ley la que estableció el régimen de licencia para las edificaciones en suelo no urbanizable que persiste en la actualidad en la Comunidad Autónoma de Andalucía. El régimen de estas viviendas, cuando no tengan licencia urbanística, se asimilará al de las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características de tipología que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, debiendo los propietarios solicitar al Ayuntamiento la acreditación de su situación. Se pretende con ello la clarificación de la situación jurídica de todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

El Capítulo III regula los requisitos y procedimientos que faciliten la integración en la ordenación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los asentamientos urbanísticos que sean conformes con el modelo territorial y urbanístico establecido en los mismos.

El punto de partida es que los problemas territoriales y urbanísticos creados en estos asentamientos solo pueden ser resueltos por el Plan General en todos sus niveles: clasificación del suelo adecuada, determinación de las dotaciones y servicios, conexión de éstos con las infraestructuras exteriores, accesibilidad, eliminación de impactos ambientales negativos, etc. De aquí que para estas edificaciones se exija que su legalización deberá producirse una vez que estos asentamientos hayan sido incorporados a la ordenación urbanística del Plan General y se hayan cumplido los deberes exigidos por la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#). El propio Plan determinará, así mismo, el régimen aplicable a los asentamientos que no pueden integrarse en la ordenación por resultar incompatibles con el modelo urbanístico establecido.

Se parte de la base de que con la integración de estos asentamientos, cuando proceda, se está resolviendo un problema de orden territorial, social y ambiental, pero que su regularización no puede suponer costo alguno para la administración, por lo que el costo de la urbanización, la implantación de las infraestructuras y demás deberes urbanísticos deben ser soportados por las personas titulares de los terrenos en cada asentamiento urbanístico. La incorporación debe hacerse en el proceso de revisión total o parcial del Plan General, mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado, o como suelo urbanizable si teniendo un menor nivel de consolidación son contiguos a los núcleos existentes. La clasificación como suelo urbanizable de asentamientos urbanísticos desligados de los núcleos existentes tiene carácter excepcional y requiere el cumplimiento de mayores condiciones territoriales y ambientales que minoren el impacto que supone la consolidación de estos asentamientos para constituir nuevos núcleos de población.

Una vez aprobado el Plan General, para las edificaciones pertenecientes a los asentamientos urbanísticos que no se hayan incorporado a la ordenación establecida por el mismo, se permite el acceso al reconocimiento de su situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación si reúnen los requisitos que se exigen a las edificaciones aisladas para esta situación.

Por último, en este Capítulo, el Decreto modula la aplicación de la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, estableciendo reglas para la determinación de los límites del crecimiento poblacional y superficial para la ordenación propuesta por el Plan General cuando se incorporen asentamientos urbanísticos surgidos al margen del planeamiento, de forma que no se distorsionen las previsiones de crecimiento natural del municipio.

El Capítulo IV desarrolla las normas de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#), sobre los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Se parte de la definición que de los mismos hace el [artículo 46.1.g\)](#) de esta Ley para determinar sus características esenciales: asentamientos sin estructura urbana, propios del medio rural, con determinadas características que deben protegerse y que precisan ciertas dotaciones y servicios comunes.

El Plan General, o sus innovaciones, reconocerán e identificarán los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes, y los clasificará como suelo no urbanizable. Las determinaciones para su ordenación pueden establecerse directamente por el planeamiento general o bien posteriormente mediante la redacción de planes especiales de iniciativa municipal, para los que se establece su alcance y contenido. Dado que estos asentamientos se sitúan en el suelo no urbanizable, se prevé que la mejora de las comunicaciones y la implantación de los servicios se lleve a cabo mediante obras públicas ordinarias, debiéndose imputar el coste de las mejoras a las personas propietarias beneficiadas por la actuación.

Aunque para la aplicación plena de este Decreto se exige que el municipio cuente con Plan General de Ordenación Urbanística, con la intención de hacer aplicable sus normas sobre edificaciones aisladas a los municipios sin planeamiento urbanístico ni Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, la Disposición transitoria primera distingue entre los terrenos que deben considerarse como suelo urbano y los que se deben considerar como suelo no urbanizable, partiendo de las condiciones exigidas para el suelo urbano por el [artículo 45](#) de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LAN 2002, 588 y LAN 2003, 96\)](#).

En la disposiciones transitorias segunda y tercera se especifica que en tanto se produzca la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística del respectivo municipio, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en los asentamientos urbanísticos; así mismo, en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones les será de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas.

La disposición final primera incorpora un nuevo artículo al [Reglamento de Disciplina Urbanística \(LAN 2010, 153\)](#) relativo a los Planes Municipales de Inspección Urbanística con la intención de armonizar su documentación; se modifica también la redacción del [artículo 53](#) de ese Reglamento al objeto de adaptar su contenido a lo dispuesto en este Decreto y se añade una nueva Disposición transitoria consecuencia de la promulgación del [Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de](#)

[julio \( RCL 2011, 1309 y 1356\)](#), de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con los [artículos 21.3 y 27.9](#) de la [Ley 6/2006, de 24 de octubre \(LAN 2006, 504\)](#), del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de enero de 2012, dispongo:

## **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 a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses.

3. En los casos en los que no sea necesaria la tramitación del Avance, bien por estar delimitados los asentamientos por el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el Pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance, previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá emitirlo en el plazo de un mes. Para la emisión de éste último informe, será suficiente la solicitud de la persona titular de la alcaldía indicando la intención de la Corporación de adoptar acuerdo de innecesariedad del Avance, acompañada del informe de los servicios técnicos municipales.

Este acuerdo será requisito necesario para la tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas y



deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

4. 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 [artículo 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.