



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



Boletín OEG de Investigación, nº 4, abril de 2012

DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMA

El Decreto 2/2012, de 10 de enero (BOJA número 19, de 30 de enero de 2012) regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable. De manera más precisa, podemos decir que con esta nueva norma urbanística no se pretende una regularización (regulación) generalizada de todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, sino la de un número determinado de situaciones previamente delimitadas, con mayor o menor precisión, en la norma. Adviértase, asimismo, que el procedimiento para actuaciones en suelo no urbanizable, consistente en la realización de obras de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable, así como obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento de volumetría de dicho uso en suelo no urbanizable, está previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 60/2010, en desarrollo del artículo 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las situaciones planteadas en el Decreto son las siguientes:

1.- EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

El artículo 2.1.a) define las edificaciones aisladas, como aquellas edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto, y en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU). Se establece, asimismo, la forma de identificación de las edificaciones aisladas (artículo 4) y su régimen jurídico (artículos 6 a 12). Con este marco conceptual se clasifican las edificaciones aisladas en los siguientes grupos :

1.- Edificaciones aisladas que se ajustan al ordenamiento territorial y urbanístico vigente

El artículo 3, 1 A) distingue los siguientes supuestos:

A.- Las edificaciones aisladas conformes con el ordenamiento jurídico, que han sido construidas con licencia urbanística, en cuyo caso, procederá la concesión de licencia de ocupación o de utilización, si se mantiene el uso originario, y en el supuesto de haberse cambiado, si éste es compatible con el ordenamiento jurídico.

B.- Las edificaciones aisladas conformes con el ordenamiento jurídico, que han sido construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, en este caso, los titulares podrán solicitar la preceptiva autorización administrativa (licencia municipal de obras, previa aprobación del Proyecto de Actuación) en los términos establecidos en la LOUA y en el RDU.

Así las cosas, entendemos que resultaba innecesaria la mención que realiza el Decreto a estos dos supuestos, ya que se remite a la regulación contenida en la LOUA y en el RDU, sin añadir, por tanto, nada nuevo.

C.- Las edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, que sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente y no cuenten con autorización administrativa, deberán solicitar al Ayuntamiento certificación acreditativa de su situación legal (artículo 6,3), y en consecuencia, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que cumplan los siguientes requisitos: estar terminadas, mantener el mismo uso y tipología que tenían a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y, por último, no estar en estado de ruina urbanística (artículo 3,3).

Para la edificaciones conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico, construidas con autorización administrativa, procederá la concesión de la licencia de ocupación o de utilización, si se mantiene el uso originario, o en caso de cambio, resulta compatible con el ordenamiento vigente. El



Decreto crea, por tanto, un régimen especial para las edificaciones existentes que son conformes con el ordenamiento jurídico vigente, que se hayan construido con licencia, y por último, que sean anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

2.- Edificaciones aisladas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

En esta situación se pueden distinguir, según el artículo 3.1 B), las siguientes situaciones:

A.- Edificaciones aisladas 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, pero que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el presente momento. Estos supuestos estarán sometidos a los establecido en la legislación urbanística, tal como establece el artículo 7,1 del Decreto (véase la LOUA y el RDU).

Asimismo, serán tenidas en cuentas las indicaciones establecidas en el artículo 7,3 del Decreto en relación con la autorización de obras y usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanístico en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto de las a las distintas categorías del suelo no urbanizable.

B.- Edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado (Véase LOUA y RDU).

En cualquier caso, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilable al régimen de fuera de ordenación en los supuestos: a) Edificaciones en suelo no urbanizable de especial protección y demás situaciones contenidas en el artículo 8.2 a) del Decreto; b) Edificaciones aisladas integradas en una parcela urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Por el significado que este tipo de edificaciones tienen en el Decreto, se establece un régimen para la prestación de los servicios básicos (artículo 8,4 y 5 del), así como un detallado procedimiento para el reconocimiento de la situación (artículos 9 a 12 del Decreto).

El Decreto sólo contempla incluir en este grupo las edificaciones existentes, que no se ajustan al ordenamiento vigente y que han sido construidas sin autorización administrativa, pero sobre las que la Administración no puede iniciar el

expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, es decir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 185.1 LOUA, sólo se incluyen las edificaciones construidas en suelo no urbanizable común, en los supuestos de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su terminación, sin haberse iniciado el expediente de restablecimiento de la legalidad, es decir, en los supuestos en que se haya producido la prescripción de la infracción urbanística.

C.- Edificaciones aisladas construidas sin licencias urbanísticas 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 según lo establecido en la LOUA y el RDU.

En este supuesto, se encuentran las siguientes edificaciones:

C.1.- Las edificaciones aisladas disconformes con el ordenamiento vigente, construidas sin autorización administrativa, en suelo no urbanizable común, no habiendo transcurrido cuatro años desde su terminación, o en su caso, de haber transcurrido que la Administración haya iniciado el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

C.2.- Las edificaciones aisladas disconformes con el ordenamiento vigente, construidas sin autorización administrativa, en suelo no urbanizable de protección especial por normativa territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

En este supuesto, según lo dispuesto por el artículo 185.2 LOUA, se elimina el límite temporal para el restablecimiento de la legalidad urbanística, y en consecuencia, la infracción urbanística no prescribe por el transcurso del tiempo. En cualquier caso, se aplicarán los siguientes criterios:

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

- Si fueron construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones y se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en este Decreto, procederá el reconocimiento de la situación de asimilación al de fuera de ordenación.



- En los demás casos, la Administración competente 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 Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

E.- Las edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, que no sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente y no cuenten con autorización administrativa, los titulares deberán solicitar al Ayuntamiento certificación acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, siempre que cumplan los siguientes requisitos: estar terminadas, mantener el mismo uso y tipología que tenían a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y por último, no estar en estado de ruina urbanística.

En conclusión, El tratamiento a las edificaciones aisladas, que son disconformes con el ordenamiento vigente, pero que fueron construidas con autorización administrativa, pero con posterioridad a la Ley 19/1975, o en su caso, sin autorización administrativa, pero con anterioridad a la referida Ley 19/1975 es de situación legal de fuera de ordenación.

Para las edificaciones disconformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, y en consecuencia, en estado legal de fuera de ordenación, procederá la concesión de la licencia de ocupación, si se mantiene el uso originario, o en caso de cambio, resulta compatible con el ordenamiento vigente.

2.- ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

El concepto de asentamiento urbanístico está contenido en el artículo 2.1.b) que define el asentamiento como "ámbito territorial definido, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos". Serán, en cualquier caso, los PGOU los que deberán desarrollar el concepto, y de esta forma, podremos diferenciar las edificaciones aisladas de los asentamientos urbanísticos.

En ausencia de PGOU, o en su caso, si éste no contuviese las determinaciones precisas, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento, en el que se identifiquen los asentamientos urbanísticos del municipio. El procedimiento de aprobación exigirá período de información pública no

inferior a veinte días y el Ayuntamiento dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo.

El artículo 12 del Decreto contempla la incorporación de los asentamientos urbanísticos como suelos urbanos no consolidados, o en su caso, urbanizables ordenados o sectorizados, en los procesos de revisión total o parcial de los PGOU, en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Corresponderá a los propietarios de las edificaciones existentes en los asentamientos urbanísticos, que se incorporen como suelo urbano no consolidado, o en su caso, como suelo urbanizable, soportar las cargas de urbanización para dotar de infraestructura los referidos suelos, y a su vez, para obtener las dotaciones y los espacios libres, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la LOUA para cada clase de suelo (artículo 15).

3.- ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Definidos en el artículo 2.1 c), los referidos ámbitos del hábitat rural diseminado deberán ser delimitados en los PGOU, de acuerdo con los siguientes criterios: a) constituir asentamientos con una estructura urbanística preestablecida y desconectada de los núcleos de población existentes; b) estar formados mayoritariamente por edificaciones y viviendas unifamiliares, en su origen, vinculadas al medio rural; c) existir una relación funcional entre las edificaciones, que precisen de servicios y dotaciones no generadores de asentamientos urbanísticos, y d) poseer características que convenga preservar según las propias del municipio.

Diego Vera

Catedrático de Derecho Administrativo



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones

<http://www.gerontomigracion.uma.es/v2>

