

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

20 DE JUNIO DE 2011

BORRADOR

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	4
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	10
Artículo 1 . Objeto y ámbito.	10
Artículo 2 . De las edificaciones en el suelo no urbanizable.....	10
CAPÍTULO II. DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	11
Artículo 3 . Identificación de las edificaciones aisladas.....	11
Artículo 4 . Condiciones mínimas de habitabilidad.	12
Sección 1ª Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas.....	12
Artículo 5 . Edificaciones conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.....	12
Artículo 6 . Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.	13
Artículo 7 . Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.	13
Sección 2ª Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.....	15
Artículo 8 . Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento.	15
Artículo 9 . Inicio del procedimiento.	15
Artículo 10 . Instrucción del procedimiento.	16
Artículo 11 . Resolución del procedimiento.	17
CAPÍTULO III. INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE. 18	18
Artículo 12 . Incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable.....	18
Artículo 13 . De la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión.....	20
Artículo 14 . Obligaciones de propietarios de los asentamientos urbanísticos incorporados.....	21
Artículo 15 . Coordinación de la ordenación urbanística con las previsiones de las demás políticas sectoriales.	22

Artículo 16 . Reglas sustantivas y estándares de ordenación exigibles a los asentamientos urbanísticos.	22
Artículo 17 . Modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación.	22
Artículo 18 . Ejecución y conservación de la urbanización.	23
Artículo 19 . Proceso de legalización de las edificaciones.	24
CAPÍTULO IV. ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.....	24
Artículo 20 . Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.....	24
Artículo 21 . Determinaciones del planeamiento.	25
Artículo 22 . Ejecución de los servicios.	25
Artículo 23 . Régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.....	26
<i>DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Modificación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.</i>	26
<i>DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Municipios sin planeamiento general.....</i>	28
<i>DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Edificaciones en asentamientos urbanísticos.....</i>	29
<i>DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.....</i>	29
<i>DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Desarrollo y ejecución</i>	29
<i>DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Entrada en vigor.....</i>	29

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La promulgación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supuso un hito significativo en el tratamiento del suelo no urbanizable, que perdido definitivamente del 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 su consideración de instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, es el instrumento que, en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, establece el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable y regula las condiciones de ordenación que permitan 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 lo que el presente Decreto tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, singularizando su casuística y estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. Esta línea de desarrollo normativo ya fue iniciada por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Actualmente, existen en esta clase de suelo edificaciones en diferentes situaciones por su origen, ubicación, uso, etc. El Decreto diferencia básicamente las edificaciones por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural dispersado) y por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por el ordenamiento territorial y urbanístico. Entre las edificaciones disconformes, pueden distinguirse además diferentes situaciones: las edificaciones que se construyeron conformes al régimen jurídico existente en su momento a las que una norma sobrevinida las ha dejado fuera de ordenación, y las edificaciones que se han construido al margen de la legalidad, para las que la Ley establece la necesidad de restituir la realidad física alterada, si bien cuando ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley

7/2002, de 17 de diciembre, estas edificaciones quedan en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación. Las medidas de restauración de la legalidad no prescriben en ningún caso cuando las edificaciones se ubican en suelos protegidos o afectados por riesgos naturales.

En relación con los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable, los problemas territoriales y urbanísticos creados sólo 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 las edificaciones incluidas en estos asentamientos, el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación no acredita la posibilidad de acceso a los servicios básicos puesto que dicho acceso se producirá cuando estos asentamientos hayan sido incorporados a la ordenación urbanística del Plan General.

Bajo esta premisas, y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se establecen las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de las situaciones en las que pueden encontrarse las edificaciones existentes en suelo no urbanizable y, en especial, para las edificaciones aisladas asimiladas al régimen de fuera de ordenación y para la integración de los asentamientos en el Plan General de Ordenación Urbanística de cada municipio.

En el Capítulo I, se definen los conceptos básicos que van a ser desarrollados a lo largo de sus preceptos y se especifican las distintas situaciones en las que se pueden encontrar las edificaciones según la forma de implantación en el suelo no urbanizable y según su situación jurídica.

En el Capítulo II se establece el régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en función de su situación jurídica: edificaciones conformes con el ordenamiento urbanístico vigente, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones a las que es de aplicación el asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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. También se reafirma que para tales edificaciones opera la licencia de ocupación o utilización, siempre que el uso sea adecuado según la legislación y el planeamiento urbanístico.

Para las edificaciones aisladas sin autorización administrativa, o contraviniendo las condiciones de ésta, para las que la Administración no cuenta con acción para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, el Decreto les reconoce el régimen de asimilado al fuera de ordenación, que se caracteriza por dos notas fundamentales. En primer lugar, las edificaciones siguen manteniendo su situación jurídica y, en consecuencia, su reconocimiento o tolerancia por la Administración no supone la concesión de ningún derecho que pueda alegarse ante posibles procedimientos administrativos (expropiaciones, deslindes, etc...) o acciones penales que se ejerzan tras dicho reconocimiento. En segundo lugar, por analogía, el régimen al que están sometidas estas edificaciones es similar al que corresponde a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, lo que permite a estas edificaciones el acceso a los servicios básicos siempre y cuando esto no de lugar a riesgo de 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, pues para este tipo de edificaciones, no procede conceder licencia de ocupación o utilización. No obstante, el Decreto establece que en la propia resolución se puede reconocer que la edificación puede ser usada, siempre que se demuestre por el interesado que la misma reúne las condiciones de seguridad, de habitabilidad y salubridad adecuadas para tal uso, y que la edificación posee un uso efectivamente implantado en el momento de la solicitud.

Es relevante el tratamiento que se establece en el Decreto para las edificaciones antiguas, en las que se incluyen las construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se determina esta fecha por ser esta Ley la que estableció el régimen de autorización para las edificaciones en suelo no urbanizable que persiste en la actualidad en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dado que en la práctica, hasta entonces no se exigía a las edificaciones autorización para su implantación en suelo no urbanizable, el régimen de estas viviendas, cuando no tengan autorización administrativa, se asimila al de las edificaciones con autorización administrativa de fecha posterior a dicha Ley, si bien deberán 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 del Decreto regula los requisitos y procedimientos que faciliten la integración de los asentamientos urbanísticos conformes con el modelo territorial y urbanístico en la ordenación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Se parte de la base de que el costo de la urbanización, la implantación de las infraestructuras y demás deberes urbanísticos deben ser soportados por los propietarios de cada asentamiento urbanístico, y que la incorporación debe hacerse en el proceso de redacción del Plan General, o en su revisión total o parcial, 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 colmatación de estos asentamientos para constituir nuevos núcleos de población.

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.

El Capítulo IV desarrolla las normas de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 demandan ciertas dotaciones y servicios comunes.

El Plan General, o su revisión, reconocerán e identificará 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, pudiéndose imputar el coste de las mejoras a los propietarios beneficiados 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 más básicas a los municipios sin planeamiento urbanístico, la Disposición Transitoria primera hace la distinción entre los terrenos que deben considerarse como suelo urbano y los que se deben considerara como suelo no urbanizable, partiendo de las condiciones exigidas para el suelo urbano por el artículo 45 de la Ley 7/2002.

En la Disposición Transitoria segunda se especifica que para las edificaciones incluidas en asentamientos urbanísticos, mientras no se incorporen éstos a la ordenación del Plan General, solamente procederá para ellas el reconocimiento de la prescripción de la acción de la administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, sin que les sea de aplicación la normativa establecida por este Decreto para las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

La Disposición Adicional única incorpora un nuevo artículo al Reglamento de Disciplina Urbanística relativo a los Planes Municipales de Inspección Urbanística con la intención de homogeneizar sus contenidos y también modifica la redacción del artículo 53 de ese Reglamento restringiendo el ámbito de aplicación de su apartado 5 al suelo urbano, a la vista de la prolija regulación del régimen urbanístico que efectúa el presente Decreto para las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito.

El presente Decreto tiene por objeto satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable, estableciendo el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones aisladas y de los asentamientos existentes en esta categoría de suelo, a fin de garantizar el reconocimiento de la situación jurídica de cada una de las edificaciones.

Artículo 2. De las edificaciones en el suelo no urbanizable.

1. A los efectos de este Decreto, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones, construcciones y edificaciones susceptibles de soportar un uso que debe de ser autorizado por la Administración.

2. Según la forma de implantación 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: conjunto de edificaciones próximas entre sí, ubicadas en un área territorial definida consolidada por la edificación, generadoras de actividades propiamente urbanas con entidad suficiente como para necesitar de dotaciones y servicios urbanísticos colectivos.
- c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: conjunto de edificaciones cuyo origen está ligado al medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar de ciertas dotaciones y servicios para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

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

- A. Edificaciones que se ajustan al ordenamiento territorial y urbanístico vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:
 - a) Edificaciones construidas con autorización administrativa.
 - b) Edificaciones construidas sin autorización administrativa, o contraviniendo sus condiciones

B. Edificaciones que no se ajustan al ordenamiento territorial y urbanístico vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con autorización administrativa conforme al ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la autorización.
- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin autorización administrativa o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración no puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.
- c) Edificaciones construidas sin autorización administrativa, o contraviniendo sus condiciones, sobre las que la Administración puede ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

4. Las edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no posean autorización administrativa para su implantación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con autorización administrativa siempre que se encuentren terminadas, 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.

CAPÍTULO II. DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3. 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 los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio, susceptibles de integrarse en la ordenación urbanística.

2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera las determinaciones precisas, el Ayuntamiento elaborará un avance de planeamiento en el que se identifiquen los asentamientos urbanísticos del municipio. Dicho Avance, en desarrollo de los principios de coordinación administrativa y participación pública, se deberá someter a información pública por plazo no inferior a veinte días. Simultáneamente se dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. Se considerarán edificaciones aisladas aquellas que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos incluidos en el documento de Avance aprobado.

Artículo 4. Condiciones mínimas de habitabilidad.

1. En el caso de que no se definan por el Plan General de Ordenación Urbanística, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad que deben presentar las edificaciones para permitir el reconocimiento del uso implantado en las mismas.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo formulará Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita en el apartado anterior, con el efectos establecidos en el apartado 2.a) del artículo 20 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de la remisión que a ellas puedan hacerse por los municipios en ausencia de determinaciones propias.

3. Los organismos responsables en materia de aguas, energía, vertidos, gestión de residuos, y otros intereses públicos afectados, podrán dictar normas con la finalidad descrita en el apartado 1 de este artículo.

Sección 1ª Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

Artículo 5. Edificaciones conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.

1. Las edificaciones conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente que se relacionan en el Artículo 2.3.A) estarán sometidas al régimen establecido por este ordenamiento.

2. Los titulares de las edificaciones referidas en el apartado anterior que carezcan de autorización administrativa para su implantación en el suelo no urbanizable deberán solicitar dicha autorización con los requisitos y el procedimiento que se especifican en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La autorización podrá 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 llevar a cabo las acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. Los titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente y no cuenten con autorización administrativa, deberán recabar del Ayuntamiento certificación

administrativa acreditativa de su situación legal por cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 2.4.

4. Para las edificaciones conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente que cuenten con autorización administrativa procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con este ordenamiento.

Artículo 6. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones que se relacionan en el Artículo 2.3.B).a) estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Los titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente y no cuenten con autorización administrativa, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación por cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 2.4.

3. Las obras y usos autorizables serán los 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 el apartado 3 de la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se considerarán totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos naturales 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 si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si éste resulta compatible con el ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 7. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones que se relacionan en el Artículo 2.3.B).b) serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que no se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Edificaciones ubicadas en terrenos que presenten las siguientes condiciones:

- Suelos con la condición de bienes de dominio público, sin perjuicio del régimen de utilización o tolerancia del uso que prevea la legislación específica.
- Suelos con riesgos acreditados de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Suelos sujetos a algún régimen de especial protección por la legislación específica o la planificación territorial o urbanística, salvo cuando el uso sea compatible con dicho régimen y cuente con pronunciamiento expreso favorable de la Administración u organismo competente gestor del interés público afectado.

b) Edificaciones incluidas en los asentamientos urbanísticos identificados por el Avance a que se hace referencia en el Artículo 3.2

c) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el presente Decreto, 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.

2. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilada al régimen de fuera de ordenación, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del inmueble.

3. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso existente, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

4. Excepcionalmente, podrá autorizarse la acometida a determinados servicios por compañía suministradora siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la formación de núcleo de población.

5. 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.

6. La concesión de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación no otorga derecho alguno a su poseedor ante cualquier procedimiento administrativo o penal que corresponda ejercitar.

Sección 2ª Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 8. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento.

1. El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas será otorgado mediante resolución del órgano municipal competente.
2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el presente Decreto.
3. El Ayuntamiento establecerá las tasas que correspondan conforme a la legislación de Régimen Local, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga carga económica alguna a la Corporación municipal.
4. Cuando proceda, el Ayuntamiento comunicará al interesado la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el Artículo 2.3.A.b) de este Decreto.

Artículo 9. Inicio del procedimiento.

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación, suscrita por técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:
 - a) Localización de la edificación mediante la aportación de la referencia catastral y número de la finca registral.
 - b) Fecha de terminación de la edificación así como el estado de conservación del edificio y, en su caso, las instalaciones y suministros con que cuente. La edificación se considerará terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia edificación.

- c) Especificación del uso real y efectivo que esté soportando la edificación, con manifestación de la aptitud de la misma para ese uso y con expresa comprobación de las condiciones mínimas de habitabilidad a las que hace referencia el Artículo 4 de este Decreto. En el caso de que la edificación no posea ningún uso real y efectivo en el momento de la solicitud, se hará constar esta circunstancia.
- d) Descripción, en su caso, de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios 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 7, apartados 3 y 4, de este Decreto.

2. En los supuestos previstos en el Artículo 7.1.a) de este Decreto, relativos a edificaciones ubicadas en suelos de dominio público, protegidos o con riegos, a la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones o pronunciamientos correspondientes.

3. 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 los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida.

4. Los titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, 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. En este caso se establecerá un procedimiento unificado para todos los propietarios firmantes de la solicitud que compartirán la documentación a que hace referencia la letra d) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 10. Instrucción del procedimiento.

1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento podrá solicitar los informes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que considere oportunos.

2. A la vista de la documentación aportada, las circunstancias que concurren y los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, se emitirán informes técnico y jurídico de los servicios municipales que se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el presente Decreto.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales deberán constatar:

- a) La fecha de terminación de las obras mediante la consulta de las fotografías aéreas, ortofotos y planimetría disponibles en la fecha inmediatamente posterior a declarada por el solicitante.
- b) El estado constructivo de la edificación para posibilitar la habitabilidad y su uso efectivo.
- c) La idoneidad de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el Artículo 7, apartados 3 y 4, de este Decreto.
- d) La inexistencia de procedimiento de protección de la legalidad urbanística respecto de la edificación objeto de reconocimiento.

4. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en la letra d) del apartado 1 del artículo anterior, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables para la dotación de servicios, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En ningún caso, estas obras darán lugar a un incremento del valor de la edificación a efectos expropiatorios.

5. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato así como para evitar el impacto ambiental y paisajístico de la edificación sobre su entorno.

6. El interesado o los interesados deberán acreditar, en el plazo previsto en la orden de ejecución, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras constatar la correcta ejecución de las mismas, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 11. Resolución del procedimiento.

1. Las resoluciones de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberán ser motivadas y deberán consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación y expreso pronunciamiento del cumplimiento de la realización correcta de las obras indicadas el apartado 4 del Artículo 10 o en la orden de ejecución, en el caso de que se hubiere dictado.
- b) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo previsto en la normativa urbanística

para la adopción de medidas de reposición de la realidad física alterada, con indicación del régimen jurídico aplicable al mismo.

- c) El reconocimiento, en su caso, de que la edificación posee un uso efectivamente implantado y que la misma reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad adecuadas para soportar este uso. En caso contrario, se especificará expresamente que la edificación no puede ser utilizada.

2. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses. El plazo comenzará a contar desde el día siguiente a la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá durante el plazo previsto para la realización de las obras previstas en el Artículo 10, apartados 4 y 5, de este Decreto.

3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, esta podrá entenderse otorgada siempre que reúna los requisitos establecidos en este Decreto.

4. En el caso de los procedimientos unificados a que se hace referencia en el Artículo 9.4, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

CAPÍTULO III. INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 12. 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 asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su continuidad y conexión con la ciudad existente, 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 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, 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 incompatibles con el régimen de aplicación.
- 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.
- d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial y verificados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano competente.

4. Se incorporarán los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para su clasificación como suelo urbano no consolidado y 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.

5. La integración de los asentamientos 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.

6. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere conveniente la incorporación como suelo urbanizable ordenado o sectorizado de asentamientos desvinculados de los núcleos existentes, cuyo grado de consolidación por la edificación sea superior al 50%, se requerirá además el cumplimiento de 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

Artículo 13. De la formulación 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 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 dotadas, 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 y dotación de energía eléctrica.
- h) Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la parcelación.
- i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

3. El inventario, en función de las especificaciones previstas en el apartado anterior, concluirá con un diagnóstico en el que justificadamente se deberá señalar los asentamientos urbanísticos que son susceptibles de integración en la ordenación urbanística 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 la viabilidad de la actuación.

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

- a) Su clasificación urbanística como suelo urbano no consolidado o excepcionalmente, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado conforme a los apartados 4, 5 y 6 del Artículo anterior.
- b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva especificadas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- 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 infraestructuras exteriores que deban ejecutarse a los efectos de dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos.

6. El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá definir los esquemas de las infraestructuras generales en su término municipal necesarios para dotar a los asentamientos de los servicios básicos urbanísticos, especificando el orden de su implantación, la participación 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 incluya varios asentamientos urbanísticos que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

Artículo 14. Obligaciones de propietarios de los asentamientos urbanísticos incorporados.

Corresponderá a los propietarios 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, así como la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y los demás deberes asignados a los propietarios por la referida Ley en función de la clase de suelo donde se sitúa la actuación.

Artículo 15. Coordinación de la ordenación urbanística con las previsiones de las demás políticas sectoriales.

1. Conforme establece el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tras la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, o de su revisión, cuando tenga por objeto la integración urbanística de los asentamientos urbanísticos se exigirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

2. 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, que deberá pronunciarse expresamente sobre la idoneidad de la integración territorial de los asentamientos urbanísticos.

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

Artículo 16. Reglas sustantivas y estándares de ordenación exigibles a los asentamientos urbanísticos.

En el caso de los asentamientos urbanísticos que se integren a la ordenación urbanística en continuidad con los núcleos de población existentes en el término municipal y ya reconocidos por el planeamiento general, cuando no sea posible técnicamente y se justifique que las dotaciones establecidas para los mismos por el Plan General de Ordenación Urbanística son suficientes para absorber la demanda que genere la incorporación de estos asentamientos colindantes, conforme establece el segundo párrafo del artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el apartado 17.1 de dicha Ley.

Artículo 17. 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, regirán las siguientes reglas:

- A. Para el cálculo del crecimiento superficial se seguirán los siguientes criterios:

- 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 no computará la población atribuible a las viviendas edificadas ya existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, ni la 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, en otros ámbitos 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 objeto de la concentración, si tales terrenos se clasifican como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

Artículo 18. 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, los propietarios costearán las obras de urbanización que sean necesarias preferentemente mediante el sistema de cooperación.
2. Procederá el sistema de compensación cuando los propietarios lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. Concluida la urbanización conforme al proyecto de urbanización, el Ayuntamiento la recepcionará siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística. Los propietarios deberán participar en el mantenimiento en la forma que se determine en el planeamiento urbanístico.

Artículo 19. Proceso de legalización de las edificaciones.

1. Aprobado el proyecto de reparcelación, los propietarios podrán inscribir en el Registro de la Propiedad las parcelas que les hayan sido asignadas.
2. Para la legalización de las edificaciones que estén ya terminadas, será necesario que la urbanización esté recepcionada por el Ayuntamiento y se hayan cumplido los deberes legales establecidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. Para la legalización de edificaciones en proceso de construcción y para la autorización de las de nueva planta, se requerirá el cumplimiento de los deberes legales establecidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha Ley para simultanear éstas y las de edificación. A tales efectos, los titulares solicitarán al Ayuntamiento licencia de obra nueva, con los requisitos que exige la legislación urbanística.

CAPÍTULO IV. ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Artículo 20. Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

1. Los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán identificarse por el Plan General de Ordenación Urbanística en base a los siguientes criterios:
 - a) Constituir asentamientos sin que necesariamente presenten una estructura urbanística preestablecida y que se encuentren desvinculados de los núcleos de población existentes.
 - b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas al medio rural.
 - c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que precisen ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.
 - d) Poseer características que proceda preservar, atendidas las del municipio.
2. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

Artículo 21. Determinaciones del planeamiento.

1. El Plan General o su revisión delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado identificables en el territorio, los clasificará como suelo no urbanizable conforme a lo dispuesto por el artículo 46.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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. Justificadamente la regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado podrá extenderse a terrenos exteriores a los mismos si ello favorece su conservación, protección y mejora.

2. La normativa del Plan General contendrá las determinaciones tendentes a la conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. También podrá encomendar el establecimiento de estas determinaciones 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.

3. Los Planes Especiales, de forma justificada, podrán reajustar los límites de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado fijados por el Plan General, sin que ello se considere como 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.
- 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, especificando su localización y sus características y sin que ello suponga menoscabo del carácter rural de estos asentamientos. En este sentido, no se permitirá la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos

Artículo 22. Ejecución de los servicios.

La mejora de las comunicaciones y la implantación de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, pudiéndose imputar el coste de las mejoras a los propietarios beneficiados por la actuación.

El planeamiento urbanístico establecerá la forma de conservación y mantenimiento de los servicios comunes.

Artículo 23. Régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

1. En los ámbitos delimitados como Hábitat Rural Diseminado, sólo 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 podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.
3. Respecto de las edificaciones, construcciones e instalaciones no incluidas en el apartado anterior, deberán someterse para su autorización al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.
4. Mientras no estén aprobadas las normas sobre 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, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Modificación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística 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 sus Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística.

Para la elaboración de estos planes, podrán suscribirse Protocolos o Convenio de colaboración entre la administración local y la Consejería competente en materia de inspección urbanística, al objeto de establecer programas de colaboración específica en esta materia.

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

a) *Memoria informativa, que en base al planeamiento territorial y urbanístico vigente en su territorio, analizará la situación del municipio en el ámbito de la disciplina urbanística.*

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 urbanística autonómica.*

c) *Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección en base a 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 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 en situación de asimilación 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.*

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. *En el supuesto del apartado primero de este artículo, el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación podrá acordarse por el órgano municipal competente, de oficio o a*

instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución de reconocimiento deberá identificar el inmueble afectado, y acreditar la fecha de terminación de la edificación, así como la aptitud del mismo para destinarse al uso real y efectivo que actualmente esté soportando.

La edificación se considerará terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia edificación, construcción o instalación.

Dicha resolución, que podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, indicará el régimen jurídico aplicable, con indicación expresa que sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de sostenibilidad y habitabilidad necesarias.

En el caso de que el inmueble declarado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad sin mención expresa de las limitaciones derivadas de este régimen, la Administración competente deberá instar dicha constancia en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

5. En el suelo urbano, podrán concederse licencias de ocupación o utilización 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. 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, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la sostenibilidad, seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.>>

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Municipios sin planeamiento general

En los municipios sin planeamiento general y, 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

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 3, no serán de aplicación las normas establecidas por este Decreto para las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos urbanísticos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por los ayuntamientos la prescripción de la acción de la administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

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. Desarrollo y ejecución

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

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Entrada en vigor

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