

12/03/2015

Expte: 37401/99/14/02

**ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA PARA INCORPORAR MEDIDAS URGENTES EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SOBRE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 56, apartado 3, del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo.

La disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula la situación legal de fuera de ordenación, y el artículo 34 de dicha Ley, entre los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contiene, en su apartado 1.b), la declaración en situación legal de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones que, erigidas con anterioridad, resulten disconformes con la nueva ordenación que dicho instrumento establezca. Asimismo, dicho apartado prevé, para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, que reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación. En consonancia con ello, y en su desarrollo, el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, recoge la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, régimen que ha sido objeto de un pormenorizado desarrollo por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, tiene por objeto, por una parte, regular los requisitos y procedimientos que faciliten la integración en la ordenación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los asentamientos que sean conformes con el modelo territorial y urbanístico establecido en los mismos y, por otra parte, establece el régimen aplicable a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, teniendo en consideración las distintas situaciones jurídicas de las mismas, destacando entre todas estas situaciones la de las edificaciones aisladas construidas al margen de la legalidad urbanística y territorial para las que ya no es posible establecer medidas de protección de la legalidad urbanística y a las que se les aplica el régimen de asimilado al de fuera de ordenación.

Tras la entrada en vigor del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y de conformidad con sus normas, numerosos municipios de Andalucía han puesto en marcha los procedimientos de regularización de las edificaciones aisladas situadas en el suelo no urbanizable. No obstante, la aplicación del Decreto

se ha visto seriamente dificultada a la hora de establecer la regularización de las edificaciones construidas al margen de la legalidad que se sitúan en parcelaciones urbanísticas que no tengan la condición de asentamiento urbanístico. Para estas edificaciones, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación queda cuestionado por la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en la parcelación urbanística sobre la que se asientan, extendiéndola a las propias edificaciones.

La presente modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre tiene por objeto principal eliminar la incertidumbre en la que se encuentran las edificaciones descritas, de tal forma que a dichas edificaciones y sus parcelas, y sólo a éstas, les sea de aplicación el plazo establecido por el artículo 185.1 de dicha Ley para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas si bien, como regla general, se mantiene la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística para las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Para lograr este objetivo, se parte de considerar intrínsecamente ligada la edificación y la parcela donde ésta se asienta, de forma que el transcurso del plazo establecido por el referido artículo 185.1 conlleva la imposibilidad de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, tanto a la edificación, como a su parcela asociada. En este sentido, se modifica el apartado A) del artículo 185.2 de la citada Ley quedando excepcionadas de esa ilimitación de plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística en las parcelaciones urbanísticas las edificaciones de uso residencial y las parcelas asociadas a éstas, a las que se les aplica el plazo general del artículo 185.1, quedando sometidas a un régimen jurídico específico de asimilación al de fuera de ordenación.

Esta excepción de la ilimitación del plazo se circunscribe a las edificaciones de uso residencial de forma coherente con la mayor protección que de este uso concreto se ha venido efectuando por el legislador autonómico, en cuanto que responde a una problemática social existente que debe ser abordada, si bien de forma ponderada con las medidas correctoras medio ambientales que procedan.

En ningún caso, la limitación temporal del artículo 185.1 regirá para las edificaciones, y sus parcelas asociadas, situadas en parcelaciones urbanísticas en las que concurren alguno de los supuestos del artículo 185.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, manteniéndose, en estos casos, la regla general de la ilimitación de plazo para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Como consecuencia de lo anterior, se modifica el artículo 183.3, delimitando el alcance de la reagrupación de las parcelas no edificadas o con edificaciones para las que no haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. De esta forma, sólo las parcelas asociadas a las edificaciones que puedan acogerse a la excepcionalidad prevista en el artículo 185.2.A) quedarían excluidas de la reagrupación, sin que ello afecte al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación urbanística. También se indica en este artículo la posibilidad de aplicar un régimen específico de asimilado al de fuera de ordenación a las edificaciones para las que sí haya transcurrido dicho plazo, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico, en cuyo caso se estará a

lo dispuesto en la regulación vigente, siendo el planeamiento urbanístico en su ordenación el que debe dar la respuesta adecuada a estas situaciones.

Asimismo, y de acuerdo con la regulación ya establecida en el artículo 169.5 de dicha Ley, se modifica el artículo 68.2 declarando nulos de pleno derecho los actos administrativos que autoricen las parcelaciones urbanísticas en terrenos con régimen del suelo no urbanizable, permaneciendo expresamente prevista la prohibición de parcelación en suelo no urbanizable, con las consecuencias inherentes en el ordenamiento jurídico, a todos los efectos, tales como judiciales, registrales, civiles, administrativos, etc., a fin de comprender, asimismo, los supuestos de parcelación urbanística que no son objeto de actos administrativos.

Esta nueva regulación se acompaña de unas medidas para garantizar la identificación de edificaciones en suelo no urbanizable, entre las que debe destacarse la obligación de los municipios de iniciar tal identificación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 4 del citado Decreto 2/2012, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley. En caso de incumplimiento la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en dicha obligación a fin de garantizar la puesta en práctica de forma efectiva del citado Decreto.

La modificación legislativa queda plenamente justificada por la clarificación que supone para los ciudadanos el conocer con certeza el régimen aplicable a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, para las que ha transcurrido el plazo establecido por el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

También la presente modificación permite aplicar el régimen de asimilado al de fuera de ordenación, que se especifica por el artículo 34.b) de esa Ley, a las edificaciones en las que concurren estas circunstancias, agilizando, de forma notable, el proceso de regularización iniciado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, si bien siguen permaneciendo en situación de ilegalidad.

Se justifica su necesidad a fin de garantizar en el menor plazo posible que el uso de estas edificaciones se lleve a cabo bajo condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y habitabilidad, con las garantías que ello comporta para un seguro tráfico jurídico y, sobre todo, posibilitar la adopción de medidas correctoras urgentes que permitan eliminar el impacto negativo que estas edificaciones están ocasionando sobre el medio ambiente, en especial la afección a los recursos hídricos y al paisaje del entorno.

De esta manera será posible solucionar, de forma eficaz, la incertidumbre en que se encuentran muchas personas titulares de edificaciones en suelo no urbanizable que puedan desconocer con certeza los derechos y obligaciones respecto a estas edificaciones para las que la Administración no adoptó en su momento medidas disciplinarias y haciéndolo de forma que permita satisfacer el interés general que representa la protección medioambiental y la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable.

Finalmente, se regulan algunas cuestiones complementarias del reconocimiento de la situación de asimilación a la de fuera de ordenación de las edificaciones residenciales en las citadas parcelaciones, en aras a la constancia registral de su régimen, incrementando la seguridad del tráfico jurídico.

En relación con el orden jurisdiccional, la presente modificación en nada afecta al ejercicio de la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado que corresponde en exclusiva a los Juzgados y Tribunales.

La presente norma cuenta con tres apartados en su artículo único, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

**Artículo único. Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

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

**Uno.** Se modifica el artículo 68.2 que queda con la siguiente redacción:

"2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta Ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable".

**Dos.** Se modifica el artículo 183.3 que queda con la siguiente redacción:

"3. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determine reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b), con las particularidades recogidas en la disposición adicional tercera de la Ley ... por la que se incorporan medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico."

**Tres.** Se modifica el artículo 185.2, que queda con la siguiente redacción:

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

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta Ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren

los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

b) Bienes o espacios catalogados.

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

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente."

**Disposición adicional primera.** Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente Ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal.

**Disposición adicional segunda.** Medidas para garantizar el acceso a la información urbanística de la ciudadanía.

En aplicación de los artículos 6.1 y 40.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ciudadanía tiene derecho a obtener de los municipios cuanta información dispongan sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas en relación a los terrenos o edificaciones en suelo no urbanizable.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de acceso se regirá por lo establecido en la legislación básica en materia de transparencia y por lo previsto en la legislación autonómica en dicha materia.

Como regulación básica y sin perjuicio de la especificidad de la ordenanza local, la resolución en la que se conceda o deniegue el acceso deberá notificarse al solicitante y a los terceros afectados que así lo hayan solicitado en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver. Este plazo podrá ampliarse por otro mes en el caso de que el

volumen o la complejidad de la información que se solicita así lo hagan necesario y previa notificación al solicitante. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se haya dictado y notificado resolución expresa se entenderá que la solicitud ha sido desestimada.

La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas.

**Disposición adicional tercera.** Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las que concurren los requisitos previstos el artículo 183.3 del mismo cuerpo legal, en la redacción dada por esta Ley.

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.
2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

**Disposición transitoria única.** Parcelaciones existentes.

La regulación establecida en la presente Ley será de aplicación a las parcelaciones urbanísticas existentes a la fecha de entrada en vigor de la misma en las que concurren los requisitos previstos en los artículos 183.3 y 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la redacción otorgada por esta Ley.

Esta Ley no es aplicable a los procedimientos relativos a la adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada respecto de los que haya recaído resolución administrativa, sea o no firme, antes de su vigencia, que se regirán por la normativa anterior.

**Disposición derogatoria.** Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan a lo establecido en la presente Ley.

**Disposición final única.** Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

