

**Expte: 37401/99/14/02**

**INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA Y CONSULTA AL QUE SE HA SOMETIDO EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN 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.**

Con fecha 3 de octubre de 2014, se acuerda por la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el inicio del procedimiento de elaboración y tramitación del "Anteproyecto de Ley de modificación de 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" y proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la declaración de urgencia en su tramitación.

Con fecha 7 de octubre de 2014, se acuerda por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía declarar la urgencia en la tramitación del Anteproyecto de Ley citado, en virtud de lo establecido en el artículo 43.7 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que se continúe con la tramitación preceptiva hasta su definitiva aprobación como proyecto de Ley.

De conformidad con los artículos 43 y 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha 9 de diciembre de 2014 se ha concedido trámite de audiencia a la ciudadanía a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley que las agrupa o las representa y a las Administraciones que defienden los derechos e intereses que pudieran verse afectados por la modificación descrita.

El referido trámite de audiencia se ha realizado en el seno del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo teniendo en cuenta que en dicho Consejo se encuentran representadas las organizaciones, asociaciones y Administraciones descritas y a las funciones atribuidas al mismo en el artículo 18 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Todo ello con el fin de agilizar la tramitación del Anteproyecto de Ley tras haberse declarado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la urgencia en dicha tramitación.

La sesión del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo convocada al efecto de informar y conceder trámite de audiencia a las organizaciones, asociaciones y Administraciones en él representadas, en relación al Anteproyecto de Ley en cuestión, tuvo lugar el pasado 16 de diciembre de 2014, concediéndose un plazo de 15 días a partir del siguiente al de dicha sesión para la aportación de las observaciones que estimaran de interés.

A continuación se relacionan los organismos y entidades a los que se ha dado trámite de audiencia y el resultado de la misma, a la fecha del presente informe:



<b>ORGANISMOS Y ENTIDADES</b>	<b>RESULTADO DEL TRÁMITE DE AUDIENCIA</b>
Confederación de Empresarios de Andalucía. (CEA)	No formula observaciones
Unión General de Trabajadores. (UGT)	No formula observaciones
Comisiones Obreras. (CCOO)	No formula observaciones
Ecologistas en Acción	Formula observaciones
Federación de Consumidores en Acción de Andalucía (FACUA)	Formula observaciones
Confederación de Asociaciones Vecinales de Andalucía (CAVA)	No formula observaciones
Consejo Andaluz de Universidades (representante: D. Diego Vera Jurado)	No formula observaciones
Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos	Formula observaciones
Colegio de Geógrafos de Andalucía	No formula observaciones
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos	No formula observaciones
Colegio Notarial de Andalucía	Formula observaciones
Colegio de Registradores	Formula observaciones
Federación Andaluza de Municipios y Provincias (representantes: Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda Ayuntamiento de Dos Hermanas Ayuntamiento de Torrox)	No formula observaciones
Administración General del Estado (representante: Delegación del Gobierno en Andalucía)	No formula observaciones
Consejería de Presidencia	No formula observaciones
Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales	No formula observaciones
Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	No formula observaciones
Consejería de Hacienda y Administración Pública	No formula observaciones
Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales: Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica	No formula observaciones
Consejería de Educación, Cultura y Deporte: Secretaría General de Cultura Dirección General de Planificación y Centros	No formula observaciones
Consejería de Justicia e Interior	No formula observaciones
Consejería de Fomento y Vivienda: Dirección General de Infraestructuras Dirección General de Movilidad Dirección General de Vivienda Agencia Pública de Puertos de Andalucía Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	No formula observaciones
Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural	No formula observaciones
Consejería de Turismo y Comercio Secretaría General para el Turismo Dirección General de Comercio	No formula observaciones
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Secretaría General Técnica Dirección General de Planificación y Gestión del DPH Dirección General Gestión del Medio Natural Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental	No formula observaciones

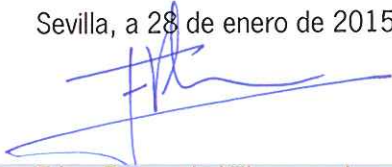
Las observaciones formuladas han sido estudiadas y valoradas por esta Dirección General en el sentido que se especifica en las fichas que se adjuntan como ANEXO a este informe, incorporándose al texto del Anteproyecto de Ley las modificaciones oportunas.

Asimismo, se han incorporado al texto correcciones y mejoras técnicas que afectan fundamentalmente a la Exposición de Motivos del Anteproyecto de Ley.

Sin perjuicio de las puntualizaciones que se recogen en cada una de las Fichas adjuntas, las modificaciones introducidas afectan a:

- Título y Exposición de Motivos: correcciones y mejoras técnicas
- Artículo 68.2 LOUA: mejora, ampliando la aplicación de la nulidad a cualquier acto administrativo que autorice una parcelación urbanística en suelo no urbanizable y no sólo a las licencias, como recogía el borrador anterior.
- Disposición Adicional Tercera del Anteproyecto de Ley: nueva disposición a fin de regular y aclarar algunas cuestiones 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.
- Disposición Transitoria Única: mejoras técnicas para evitar interpretaciones inadecuadas.

Sevilla, a 28 de enero de 2015



Fdo.: Fernando Villanueva Lazo  
Jefe del Servicio de Órganos Urbanísticos  
y Seguimiento Normativo

Conforme,

Fdo.: Rafael Márquez Berral  
Director General de Urbanismo

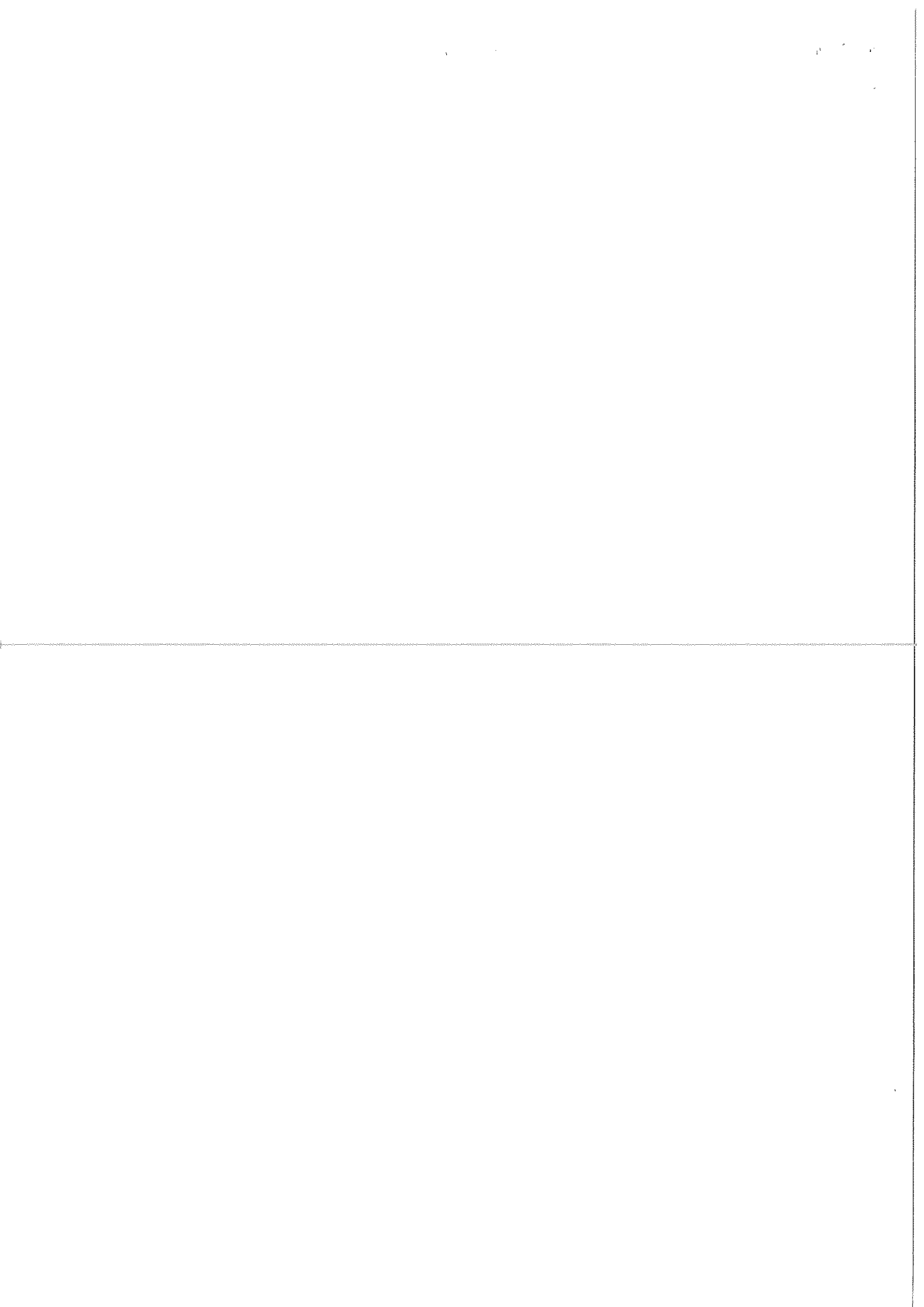




## **ANEXO**

### **Trámite de audiencia y consultas**

**FICHAS DE LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA Y CONSULTA AL QUE SE HA SOMETIDO EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN 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.**



**ORGANISMOS Y ENTIDADES**

- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN

**OBSERVACIONES**

- 1.- Con carácter general, argumentan que la modificación propuesta fomenta la actividad infractora.
- 2.- Solicitan ampliar el plazo de prescripción de edificaciones y urbanizaciones ilegales en suelo no urbanizable hasta los 10 años.
- 3.- Solicitan la retirada de las competencias en disciplina urbanística a aquellos municipios que no la apliquen.
- 4.- Solicitan la modificación Decreto 2/2012 para que:
  - No se puedan acoger al mismo las viviendas que se hayan construido o construyan con posterioridad a su entrada en vigor.
  - No se puedan acoger al mismo los municipios que no estén aplicando la disciplina urbanística en la totalidad de las edificaciones no prescritas.
  - Sea obligatorio, previo al procedimiento de regularización, la restauración de los terrenos donde se encuentren edificaciones que pueden acogerse a dicho procedimiento.
- 5.- Plantean la necesidad de reforzar y ampliar las competencias de la Junta Andalucía en materia de inspección y disciplina urbanística.
- 6.- Consideran necesario crear un protocolo común en relación a las autorizaciones que deben otorgar los Ayuntamientos para la construcción de viviendas en suelo no urbanizable.
- 7.- Instan promover un cambio legal para que se aplique responsabilidad civil y penal a representantes y técnicos municipales por conceder licencias ilegales o por omisión en las actuaciones disciplinarias.

**INFORME**

- 1.- La modificación en trámite mantiene la prohibición de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, la nulidad de los actos que las autoricen y la no existencia de limitación temporal para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra dichas parcelaciones, salvo el supuesto concreto objeto de la modificación (edificaciones terminadas y sus parcelas respecto de las que haya transcurrido el plazo general del artículo 185.1 LOUA). Además, el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación no supone la legalización de la edificación, sino que ésta mantiene su carácter ilegal, pero permite imponer medidas de corrección y compensación medioambiental, de salubridad, etc. El régimen del suelo no urbanizable no se ve alterado, ni las prohibiciones que sobre el mismo existen en la normativa vigente, por ello, deben rechazarse los argumentos esgrimidos sobre el fomento de la actividad infractora.
- 2.- Lo previsto en la presente modificación es excepcional, para edificaciones de uso residencial en parcelaciones que no constituyen un asentamiento, manteniendo la ilimitación temporal para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística, con carácter general, para las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Además no debe olvidarse que el plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad previsto en la LOUA ya fue ampliado recientemente mediante la Ley 2/2012, pasando de 4 años a 6 años.
- 3.- Los municipios ejercen sus competencias en materia de disciplina urbanística de acuerdo con la legislación vigente (Constitución Española, Estatuto de Autonomía para Andalucía, Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, LOUA, etc.) La Comunidad Autónoma ejerce las propias en esta materia de forma subsidiaria. Para la retirada de esas competencias municipales, que le son propias, deben concurrir unos supuestos específicos, según el marco constitucional y legal vigente; en concreto, los expuestos en el artículo 61 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

4.- EL Decreto 2/2012 tuvo su tramitación preceptiva, fue aprobado y se encuentra en vigor desde el día 29 de febrero de 2012. Más de un tercio de los municipios de Andalucía ya han realizado los trámites necesarios para su aplicación, de acuerdo con su regulación, sin perjuicio de seguir ejerciendo sus competencias en materia de disciplina urbanística, según exige la legislación vigente. Este Decreto contiene medidas suficientes para su aplicación, con absoluto respeto a la normativa en materia de disciplina urbanística, no siendo necesaria la modificación del mismo para que ésta siga ejerciéndose.

5.- La Junta de Andalucía desarrolla sus funciones y competencias en materia de disciplina urbanística de forma subsidiaria. (art. 188 y 195 LOUA), sometida al principio de planificación y programación (art. 30.2 RDU), a través del correspondiente Plan Autonómico de Inspección Urbanística y de la cooperación y colaboración interadministrativas. Para ello se utilizan todos los medios materiales y personales disponibles.

La necesidad o no de ampliar, reforzar o redistribuir esos medios es una cuestión interna de ámbito presupuestario y administrativo que excede del objeto de la modificación planteada y que será abordada, si fuera el caso, por el departamento correspondiente.

6.- La vinculación de la vivienda en suelo no urbanizable a una explotación agrícola, forestal o ganadera es un requisito exigido por la LOUA, en su artículo art. 52.1.B.b. El procedimiento de autorización, de competencia municipal, ya se encuentra regulado en los artículos 42 y 43 de la LOUA, no siendo alterado por la presente modificación.

7.- La regulación de las responsabilidades civiles o penales de cargos públicos en el ejercicio de sus funciones, no es objeto de regulación en el Anteproyecto de Ley, es más ni tan siquiera es competencia de la Comunidad Autónoma su regulación. La responsabilidad civil o penal en las que pudieran incurrir los cargos o técnicos municipales derivadas de sus actuaciones es materia de competencia exclusiva del Estado (art. 149.1.6 CE).

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN:**

Por ello, no procede introducir alteración alguna en el texto del Anteproyecto de Ley.

**ORGANISMOS Y ENTIDADES**

- FACUA ANDALUCÍA, CONSUMIDORES EN ACCIÓN

**OBSERVACIONES**

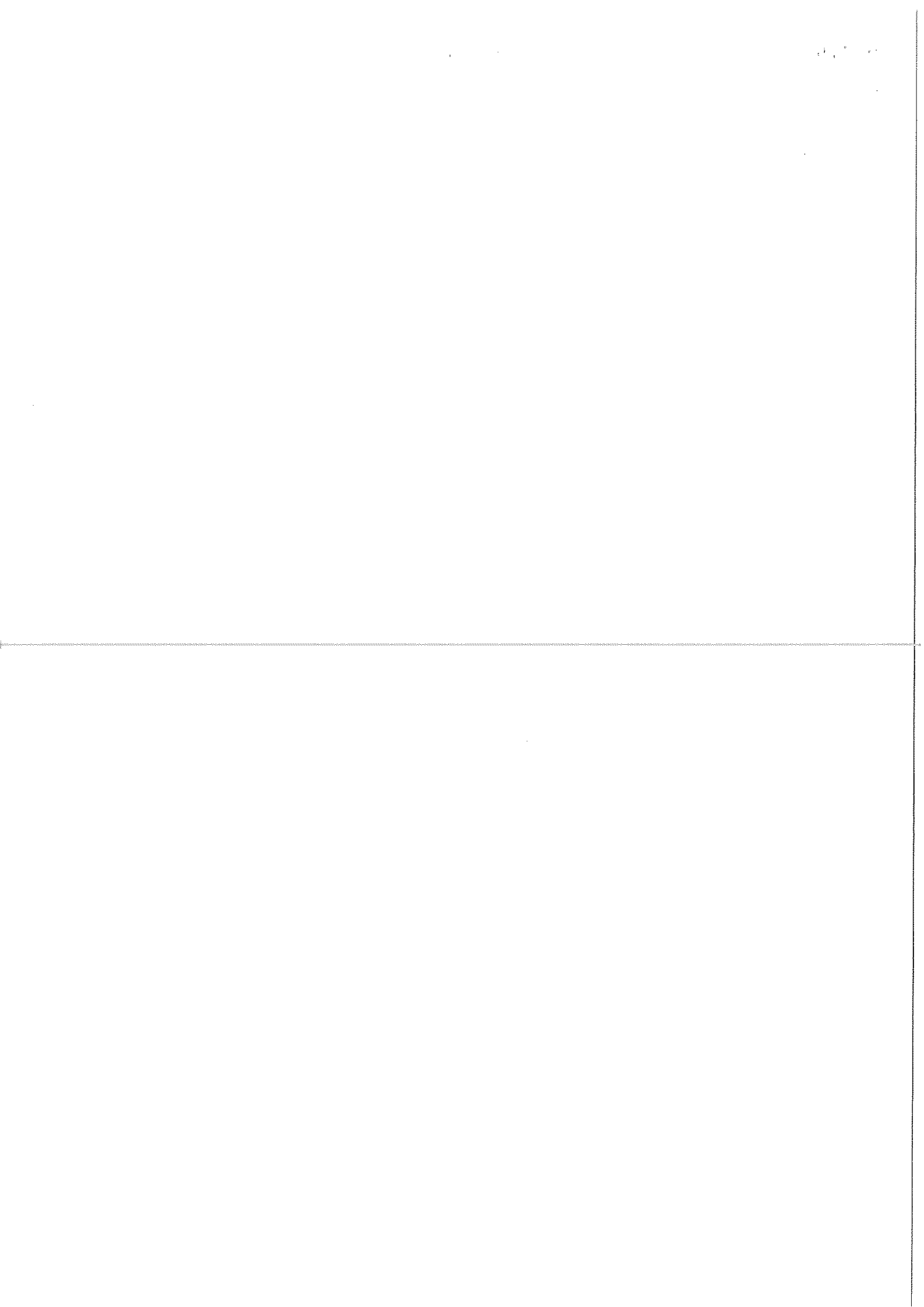
- 1.- Con carácter general, argumentan que la modificación planteada supone una "amnistía urbanística generalizada" y una "legalización" de actuaciones contrarias a la normativa urbanística.
- 2.- Solicitan la modificación de la Disposición Adicional Primera, relativa a la sustitución de la inactividad del municipio para la identificación de las viviendas aisladas en suelo no urbanizable, incorporando el término "sustituirá" por "podrá".
- 3.- Solicitan la modificación de la Disposición Transitoria Única de manera que queden incluidas en su regulación las parcelaciones que se encuentren incursas en un procedimiento administrativo.

**INFORME (siguiendo el orden de las observaciones)**

- 1.- La modificación de la LOUA no es general sino puntual y no pretende legalizar sino regularizar. La modificación en trámite mantiene la prohibición de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, la nulidad de los actos que las autoricen y la no existencia de limitación temporal para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra dichas parcelaciones, salvo el supuesto concreto objeto de la modificación (edificaciones terminadas y sus parcelas respecto de las que haya transcurrido el plazo general del artículo 185.1 LOUA). Además, el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación no supone la legalización de la edificación, sino que ésta mantiene su carácter ilegal, pero permite imponer medidas de corrección y compensación medioambiental, de salubridad, etc.
- 2.- La planificación, gestión y disciplina urbanística son potestades municipales, en cuyo desarrollo la Comunidad Autónoma interviene de acuerdo con la normativa vigente (informes, resoluciones, etc), pero siempre con absoluto respeto a la autonomía local. En el caso concreto de la disciplina urbanística, la Junta de Andalucía actúa de forma subsidiaria, sometida al principio de planificación y programación. Para el caso del procedimiento de identificación de edificaciones en suelo no urbanizable, de acuerdo con el Decreto 2/2012, de 10 de enero, éste está concebido como plenamente municipal, contando con un informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. De hecho, el documento de Avance que se regula en dicho Decreto tiene carácter de Ordenanza Municipal.  
Por ello la actuación autonómica, ante la posible inactividad municipal en el ejercicio de una potestad propia, no puede ser imperativa, sino potestativa. Precisamente, para respetar la autonomía local. Todo ello es coherente y respetuoso con la regulación que en relación a las competencias de las Administraciones Locales y Autonómica contiene la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- 3.- Ampliar la inaplicación de la reforma a los procedimientos de protección de la legalidad en tramitación sería una excepción a la regla general de irretroactividad de normas sancionadoras o restrictivas de derechos, por lo que al no haber culminado el procedimiento de protección de la legalidad pueden ampararse en una norma que les sea más favorable. Además, no debe obviarse que el propio Decreto 2/2012, de 10 de enero, contiene suficientes cautelas al respecto, como puede ser la establecida en el artículo 11.4 en relación a las comprobaciones que sobre procedimientos en curso deben realizar los servicios jurídicos municipales.  
No obstante, la redacción de la Disposición Transitoria Primera se ha mejorado para evitar interpretaciones inadecuadas.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN:**

Por ello, no procede introducir alteración alguna en el texto del Anteproyecto de Ley .



**ORGANISMOS Y ENTIDADES**

- CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS

**OBSERVACIONES**

- 1.- Solicitan que se estudie, en relación a la Disposición Transitoria Primera, la desigualdad que se puede producir si no pueden acceder a su regularización las viviendas que tienen procedimiento judicial en tramitación, ni resolución judicial o administrativa que determine la reposición de la realidad física alterada.
- 2.- Indican la necesidad de regular la documentación técnica requerida para garantizar la seguridad, salubridad y habitabilidad de las viviendas y que se especifique que los arquitectos son los únicos técnicos competentes que pueden intervenir en el procedimiento.
- 3.- Apuntan que la modificación legislativa no contempla la condición de tercero de buena fe.
- 4.- Consideran que la legalización no debe estar sólo prevista para viviendas, debe extenderse a otros usos.
- 5.- No entienden por qué siguen fuera del proceso de regularización las viviendas situadas en suelos no urbanizables especialmente protegidos y consideran necesario unificar los criterios para la protección de los suelos a través del planeamiento urbanístico.
- 6.- Proponen ayudas a los Ayuntamientos, en colaboración con los Colegios Profesionales de Arquitectos para poner en marcha los Planes urbanísticos que incorporen los asentamientos urbanísticos para su regularización.

**INFORME (siguiendo el orden de las observaciones)**

1.- El reconocimiento del régimen de asimilación al régimen de fuera de ordenación es una declaración administrativa que no puede impedir la apertura de los procedimientos que correspondan, ir en contra de resoluciones firmes ya adoptadas, ni interferir en la potestad jurisdiccional, dada cuenta que no legaliza la edificación sino que la regulariza.

No obstante, la redacción de la Disposición Transitoria Primera se ha mejorado para evitar interpretaciones inadecuadas.

2.- La documentación técnica requerida será aquella que acredite que las edificaciones reúnen los requisitos exigidos, entre ellos los de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a lo previsto en la normativa de edificación, dictándose dicha normativa por los propios Ayuntamientos y, con carácter orientativo, las Normas Directoras Autonómicas para la Ordenación Urbanística, sin perjuicio de la aplicación de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismo, entidades o administraciones públicas (art. 5 del Decreto 2/2012). La modificación en trámite no debe pronunciarse sobre qué técnico es competente para efectuar dicha acreditación, dado que se trata de una materia de competencia estatal.

En relación a ello, el legislador estatal, respecto del Informe de Evaluación del Edificio, ha establecido la siguiente regulación art. 6 del Real Decreto-ley 8/2013:

*"1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de*

*obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava”.*

3.- En cuanto al tercero de buena fe, la jurisprudencia no lo considera como una causa de imposibilidad legal de ejecución de sentencia, ni impide la imposición de medidas de protección de la legalidad en vía administrativa (principio de subrogación real, art. 38 RDUJ). No obstante, la regulación vigente de la LOUA ya protege sus intereses a través de la publicidad informativa; cuestión ésta, que se refuerza con la Disposición Adicional Segunda de la modificación en trámite.

4.- La modificación de la LOUA no pretende legalizar sino regularizar. Sobre la discriminación que aducen entre uso residencial y otros usos, debe tenerse en cuenta que la mayoría de las parcelaciones en suelo no urbanizable son de uso residencial y que la vivienda está recogida en la Constitución como un derecho fundamental, lo que viene a reforzar la regulación propuesta.

5.- La regularización en suelo no urbanizable es y debe seguir siendo, restrictiva. Es decir, debe perseguir mantener tal condición de suelo no urbanizable y proteger los valores medio ambientales que en él confluyen. Por ello, no pueden acogerse la propuesta de extender la regulación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a los suelos especialmente protegidos pues se pondrían en peligro los valores que precisamente determinaron tal condición.

Sobre la unificación de criterios, se considera que la regulación vigente de la LOUA así como la legislación sectorial de aplicación es suficientemente clara a este respecto, en lo referente a las competencias autonómicas. En este sentido, en relación a la protección que cada planeamiento general pudiera adoptar, de forma adicional, resulta de aplicación del art. 46.2.b) de la LOUA.

6.- Finalmente, sobre las ayudas económicas, habrá que estar a la disponibilidad presupuestaria ya que existe normativa vigente que puede respaldar la aprobación de las mismas. No obstante, no es objeto de la modificación en trámite.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN:**

Por ello, no procede introducir alteración alguna en el texto del Anteproyecto de Ley.

**ORGANISMOS Y ENTIDADES**

- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ANDALUCÍA

**OBSERVACIONES**

1. Recomiendan que a la autorización administrativa de AFO le sea de aplicación la caducidad recogida en el art.66 LOUA para licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad.
- 2.-Entienden conveniente recoger de manera expresa que el otorgamiento de las autorizaciones de AFO requerirá en todo caso y con carácter previo de la delimitación de los asentamientos. También creen recomendable incluir el concepto de superficie mínima de parcela o una normativa de delimitación de las parcelas así como que a las edificaciones objeto de la modificación les es de aplicación las exigencias de salubridad y habitabilidad recogidas en el Decreto 2/2012.
- 3.- Consideran necesario incluir una regulación en relación a la unidad mínima de cultivo y que esta cuestión este expresamente contemplada en la autorización administrativa de AFO.
- 4.- Recomiendan estudiar el caso de las parcelas que quedan lindando por todos sus lados con la finca resultante de la reagrupación. Igualmente, plantean que no se establece un plazo máximo para acogerse a la regularización.
- 5.- En materia registral, plantean dos supuestos: segregación/división y proindivis así como cuestiones u obstáculos relacionados con el Libro del Edificio, el Seguro Decenal, acuerdos entre propietarios, etc. Llegando a concluir la necesidad de modificar el art. 27 del RDUa.
- 6.- Consideran que se beneficia al infractor que ha edificado respecto al que sólo ha parcelado.

**INFORME (siguiendo el orden de las observaciones)**

- 1.- Respecto al sometimiento del reconocimiento de AFO a la caducidad que para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad contemplan los artículos 66 de la LOUA y el 22 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDUa), para evitar diferencias con las actuaciones legales y mantener un mayor control del destino de la misma, al excepcionarse de la regla general de la inexistencia de plazo para adoptar medidas en las parcelaciones urbanísticas, se estima su inclusión en la modificación prevista.
- 2.- El art. 4 del Decreto 2/2012 establece la obligatoriedad de la aprobación del Avance donde se identifiquen los asentamientos urbanísticos o la Declaración de Innecesariedad del mismo por inexistencia de tales asentamientos, como requisito previo al reconocimiento de la situación de AFO de las edificaciones a las que proceda. En este sentido, para reforzar e impulsar la aplicación del Decreto 2/2012, se introduce la intervención de la Junta de Andalucía para el caso de inactividad municipal en la Disposición Adicional Primera de la presente modificación.  
El caso de las edificaciones ilegales respecto de las que ha transcurrido el plazo para el ejercicio de medidas del art. 185.1 LOUA en parcelaciones urbanísticas es una situación excepcional; por ello, para este tipo de edificaciones, en virtud del principio de especialidad, se ha especificado la extensión o superficie de la parcela mediante las lindes existentes en una nueva Disposición Adicional Tercera.  
En cuanto a que estas edificaciones deben cumplir las exigencias de salubridad y habitabilidad que exige el Decreto 2/2012 aún cuando se entienden de aplicación sin necesidad de mención expresa, se ha recogido de forma concreta en la nueva Disposición; de tal forma, que a las edificaciones en parcelaciones les será de aplicación el régimen general establecido en el Decreto 2/2012, con las particulares que establece esa Disposición.
- 3.- Respecto a la unidad mínima de cultivo y el posible acceso de las edificaciones en cuestión, y sus parcelas, al registro, se ha introducido en el texto de la modificación esta previsión (nueva Disposición Adicional Tercera), de manera que el reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación

tenga los efectos de la licencia urbanística prevista en el art. 25.1.b) Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

4.- La regulación de parcelas que quedan lindando por todos sus lados con la finca resultante de la reagrupación se considera que es un aspecto que sobrepasa el régimen y ámbito de aplicación de un texto con rango de Ley, debiendo ser resuelto en el desarrollo reglamentario, que de forma expresa ya recoge el artículo 183.3, *"...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"*.

No se establece un plazo límite de regularización dado que se trata de una ampliación del régimen de asimilado al de fuera de ordenación que fue introducido por la Ley 2/2012, de 30 de enero, y desarrollado por el Decreto 2/2012, sin que dichos textos normativos contemplaran tal plazo. Además, no puede olvidarse que no se trata de una legalización sino de una regularización y que el régimen que resulta de aplicación es muy estricto y limitativo.

5.- La obligación de contar o no con Seguro Decenal así como de la aportar el Libro del Edificio son cuestiones contenidas en la regulación estatal sobre edificación, excediendo por tanto las competencias autonómicas. No se considera necesaria la modificación del art. 27 del RDUa porque éste contempla, en concordancia con la regulación estatal, estos requisitos para las obras nuevas realizadas con proyecto y licencia; cuestión ésta que no se da en las edificaciones que pudieran acogerse al régimen AFO, pues se trata del reconocimiento de una edificación terminada respecto de la que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas.

Además, no debe olvidarse que el art 20 del TR-Ley de Suelo estatal de 2008 regula los requisitos de acceso al Registro de las obras antiguas entre los que no existe referencia alguna al Libro del Edificio.

La situación urbanística de la edificación a la que fuera de aplicación el régimen de AFO parte de la ilegalidad de dicha edificación y la mantiene; únicamente prevé la tolerancia de su uso ante la imposibilidad de adoptar medidas contra ella. El reflejo registral de esta edificación deberá ser coherente con esta situación. Las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad habrán debido quedar acreditadas en la tramitación del procedimiento previo a la declaración de AFO.

Por todo ello, se considera que con la normativa vigente puede resolverse las cuestiones planteadas, no siendo necesario introducir en la misma modificación alguna.

En cuanto a los proindivisos, se trata de cuestiones de derecho civil que no pueden abordarse mediante la modificación de la normativa urbanística autonómica, por tratarse de una materia de competencia del Estado (art. 149.1.8 CE).

6°.- Uno de los objetivos de la disciplina urbanística es devolver los terrenos a su estado original, en la medida que las actuaciones sobre ellos desarrolladas así lo permitan. En ningún caso, la normativa urbanística puede propiciar que las irregularidades puedan perpetuarse en el tiempo ni que se continúen desarrollando bajo el paraguas de un supuesto trato desigual. La reforma legislativa emprendida sólo pretende abordar un caso particular equiparándolo a la regulación actual sobre edificaciones aisladas en suelo no urbanizable para las que ya haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de disciplina urbanística. Se trata de edificaciones residenciales terminadas, en uso y con una antigüedad de más de 6 años (tras la última reforma de la LOUA). No es posible extender esta regulación a las parcelas vacantes o a las edificaciones no terminadas o respecto de las que no haya transcurrido el plazo general del art. 185.1 LOUA, pues con ello estaríamos propiciando el mantenimiento y continuidad de las irregularidades. Quienes no han edificado, pueden tener una edificación legal, en este caso, vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y no perecerá.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN:**

Se incorporan modificaciones al texto, de acuerdo con lo recogido anteriormente

**ORGANISMOS Y ENTIDADES**

- COLEGIO DE NOTARIOS DE ANDALUCÍA

**OBSERVACIONES**

1. Plantean la necesidad de revisar y mejorar la redacción de la Exposición de Motivos en relación a los términos Caducidad-Prescripción-Transcurso del plazo.

Asimismo, consideran oportuno introducir una mención a los "terceros adquirentes".

2.- Consideran necesario incluir una regulación en relación a los asentamientos urbanísticos mientras estos se incorporan o no a la ordenación urbanística del planeamiento.

3.- Se cuestionan la posibilidad de modificar la Disposición Adicional Primera en relación a la identificación de asentamientos urbanísticos.

4.- Por claridad interpretativa, plantean modificar la redacción de la Disposición Transitoria Única.

5.- Entiende necesario recoger en el Anteproyecto de Ley la excepcionalidad prevista en el art. 25.1.b) Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

6.- Plantean unas cuestiones prácticas sobre las relaciones entre edificación y parcela y el reconocimiento de AFO.

**INFORME (siguiendo el orden de las observaciones)**

1.- Las cuestiones referidas a los términos Caducidad-Prescripción-Transcurso del plazo, atendiendo a la regulación establecida en la diferente normativa y legislación expuesta en las observaciones así como a la diferenciación conceptual que ha efectuado la jurisprudencia, deben ser acogidas, incorporándose la expresión de *"transcurso del plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA"* a lo largo del texto del Anteproyecto.

En la Exposición de Motivos se incluye una referencia a las "personas titulares de edificaciones", sin que se considere necesario introducir matices respecto a los "terceros adquirentes", por no suponer, en términos urbanísticos, alteración alguna de la regulación vigente.

2.- En cuanto a la cuestión que se plantea respecto de los asentamientos urbanísticos se considera que el tratamiento de los mismos, su incorporación a la ordenación urbanística, su regulación, etc. ya está suficientemente contemplada y desarrollada tanto en la LOUA, tras su última modificación por la Ley 2/2012 como por el propio Decreto 2/2012.

En todo caso, hasta tanto el municipio no decida sobre su incorporación al proceso urbanístico, que culminará con la legalización, en este caso sí, de las edificaciones que en ellos se encuentren y que sean conformes con la ordenación propuesta, no puede establecerse un procedimiento de otorgamiento del reconocimiento de AFO, pues éste sólo procede, por definición, para 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 y que sean disconformes con la ordenación urbanística. Cuestión ésta que no puede concretarse pues tal ordenación está pendiente de materializarse. Además, no puede olvidarse que el régimen de AFO no es un régimen transitorio que se otorgue mientras se legaliza la edificación. Este régimen reconoce la ilegalidad de la edificación, que permanece en tal estado, aún cuando se tolera su uso por imposibilidad de actuación mediante la disciplina urbanística al haber transcurrido el plazo para ello.

3.- Sobre la Disposición Adicional Primera, la identificación de asentamientos urbanísticos ya está contemplada en el artículo 4 del Decreto 2/2012, mediante la aprobación del documento de Avance o Declaración de innecesariedad, pero tal identificación no puede distinguir sobre los que se incorporan o no a la ordenación urbanística, pues esto es competencia de los instrumentos de planeamiento general.

4.- Se admite la observación sobre la Disposición Transitoria Única, mejorándose su redacción, aún cuando no según el texto propuesto.

5.- Se acoge la observación sobre la excepcionalidad prevista en el art. 25.1.b) Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (edificación de carácter no agrario), de forma que en el texto de la modificación se ha otorgado a la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación los efectos de la licencia urbanística a que se refiere dicho artículo. Se ha introducido una nueva Disposición Adicional Tercera que recoge este extremo.

6.- Respecto a los problemas prácticos para las edificaciones sobre parcelaciones ilegales, en la nueva Disposición Adicional Tercera se le ha otorgado al AFO doble contenido, sobre la edificación y la parcela. En relación a la acreditación del transcurso del plazo, ésta se contiene en el propio pronunciamiento sobre el AFO (art. 12.1.c) del Decreto 2/2012).

Respecto de las edificaciones sobre parcela no ilegal y la necesidad de un certificado municipal que acredite esta circunstancia, debe puntualizarse que esta cuestión excede del objeto de la modificación planteada, por lo que no puede darse respuesta en la misma.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN:**

Se incorporan modificaciones al texto, de acuerdo con lo recogido anteriormente