

DENOMINACIÓN:

**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 LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SOBRE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

El presente Anteproyecto de 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 de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones que, erigidas con anterioridad, resulten disconformes con la nueva ordenación que dicho instrumento establezca. Así mismo, 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 y prescritas que se sitúan en parcelaciones urbanísticas de poca entidad o escasamente edificadas. Para estas edificaciones, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación queda cuestionado por la imprescriptibilidad de la parcelación urbanística sobre la que se asientan, extendiendo la imprescriptibilidad 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, separando claramente el acto edificatorio del acto parcelatorio, 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 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas. Si bien, como regla general, se mantiene la imprescriptibilidad de la parcelación.

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.

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 no prescritas. También se especifica en este artículo la posibilidad de aplicar el régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones ilegales ya prescritas, 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.

Así mismo, y de acuerdo con la regulación ya establecida en el artículo 169.5 de dicha Ley, se modifica el artículo 68.2 declarando nulas de pleno derecho las licencias que autoricen las parcelaciones urbanísticas en terrenos con régimen del suelo no urbanizable.

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 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 Decreto 2/2012.

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 *ex lege* 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.

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, aunque actuaron al margen de la legalidad urbanística, desconocen con certeza cuáles son sus 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.

La presente norma cuenta con tres apartados en su artículo único, dos 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 nulas de pleno derecho las licencias que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta Ley."

**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), 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 actos 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."

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 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 el 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 del artículo 40 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 plazo máximo para facilitar la información a la que se refiere el párrafo anterior será de dos meses, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable respecto de los términos de la consulta. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades que la falta de contestación pudiera conllevar.

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 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 siempre que éstas no se encuentren incurso en un procedimiento judicial en tramitación o que sobre ellas se haya dictado resolución judicial o administrativa que determine la adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada.

**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.** 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.