



DECRETO REGULADOR DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE

El día 30 de enero de 2012 se ha publicado en el BOJA nº 19/2012 el Decreto que regula la situación de las edificaciones construidas en suelo no urbanizable, aprobado el pasado 10 de enero de 2012. La norma establece vías para la legalización o el reconocimiento de estas construcciones, cuando sea posible, en el marco de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en función de sus circunstancias físicas y jurídicas particulares. El Decreto procede a definir las características jurídicas de todas las edificaciones aisladas existentes, agrupadas en cuatro categorías:

- Conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.
- Declaradas en situación de fuera de ordenación.
- Reconocidas en régimen asimilado al de fuera de ordenación.
- Las disconformes con el ordenamiento y sujetas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

En consecuencia, no estamos en presencia de una regularización o legalización generalizada de las edificaciones existentes, por tanto, no se trata de una “ley de amnistía” como se ha puesto de manifiesto en distintos medios de comunicación.

El tratamiento dado por el Decreto a las edificaciones aisladas y a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable es el siguiente:

Edificaciones aisladas, que son conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico, que se han construido con o sin autorización administrativa.

El Decreto se refiere a las edificaciones aisladas, que son conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, que se han construido con o sin autorización administrativa, es decir, legales o legalizables, por ello, el Decreto se remite a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 60/2010, para que los titulares soliciten la preceptiva autorización administrativa si no la tuviesen, o en su caso, soliciten la licencia de ocupación o utilización, si las han construido con autorización administrativa. En definitiva, estamos en presencia de las edificaciones denominadas legales o legalizables, por su compatibilidad con el ordenamiento vigente, sobre las que se mantiene su régimen jurídico ya establecido en la LOUA.

Edificaciones aisladas: fuera de ordenación.

Se incluyen las edificaciones aisladas, disconformes con el ordenamiento vigente, pero que fueron construidas con autorización administrativa, con posterioridad a la Ley 19/1975, o en su caso, sin autorización administrativa pero con anterioridad a la referida Ley 19/1975. Se mantiene el régimen jurídico establecido en la LOUA para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.



Edificaciones aisladas en régimen asimilado al de fuera de ordenación.

Se incluyen las edificaciones aisladas, disconformes con el ordenamiento vigente, que fueron construidas sin autorización administrativa, pero sobre las que la Administración ya no puede iniciar el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, por prescripción de la infracción urbanística, es decir, por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su terminación, sin que la Administración haya iniciado el expediente de restablecimiento de la legalidad. Esta es la gran novedad del Decreto, en cuanto que incorpora la regulación de las edificaciones aisladas en régimen asimilado al de fuera de ordenación.

Edificaciones aisladas sujetas al régimen de restablecimiento de la legalidad.

Por último, las edificaciones aisladas, que son disconformes con el ordenamiento vigente, construidas sin autorización administrativa, sobre las que el Decreto se remite a la LOUA y al RDU, por no existir prescripción de la infracción urbanística, y en consecuencia, están sujetas al restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso, hay que tener presente que en caso de construcción en suelo no urbanizable de especial protección no prescribe la acción de la administración, por lo que, no cabría acogerse a dicho régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Asentamientos urbanísticos.

La otra gran novedad del Decreto es la incorporación de los asentamientos urbanísticos como suelos urbanos no consolidados, o en su caso, como suelos urbanizables ordenados o sectorizados, a través del Avance del PGOU, o en su caso, a través de los expedientes de revisión total o parcial del PGOU del municipio correspondiente. Los propietarios tendrán que asumir las cargas urbanísticas y obtención de equipamientos.

Conclusiones

Señalar que estamos en presencia de una regulación jurídica de las edificaciones reseñadas, y en consecuencia, no se trata de una legalización generalizada de todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable. Los titulares de las edificaciones conformes con el ordenamiento, las declaradas en situación legal de fuera de ordenación y las reconocidas en régimen asimilado al de fuera de ordenación, podrán formular la correspondiente declaración de obra nueva de las edificaciones, que podrán ser inscritas en el Registro de la Propiedad, previa obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas habilitantes (licencia de primera ocupación, certificación del estado legal de fuera de ordenación o resolución administrativa de reconocimiento en régimen asimilado al de fuera de ordenación).