



Resumen y otros recursos sobre el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Publicado en el [BOJA 25/09/2019](#). Validado por el Parlamento de Andalucía el 25/10/2019, trámite en virtud del que el texto normativo queda ratificado como Ley. (Ver publicación en [BOJA 15/11/2019](#))

A continuación, puede consultarse la siguiente documentación:

- Resumen del Decreto-ley elaborado por el departamento de Asesoramiento y Visado del COA Málaga.
- Enlace a la página web de la Consejería con otras informaciones y [Consultas sobre el Decreto-Ley](#) de la Junta de Andalucía.
- Cuadro sintético de todos los procesos de regularización de edificaciones previstos en el Título I del Decreto-ley.
- Modelo de [Documentación para el trámite de Reconocimiento](#) de SAFO elaborado por el COA Córdoba

Juan Pedro Sánchez García

Servicio de asesoramiento y visado. COA Málaga

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2019/523/1>

- **Artículo 1**

Objeto

1. La adopción de medidas urgentes para el reconocimiento de la situación jurídica, adecuación ambiental y territorial y, en su caso, incorporación al planeamiento general de las Edificaciones Irregulares, en adelante E.I., aisladas o agrupadas, que se encuentren fuera del plazo del art. 185.1 LOUA, en todas las categorías de suelo.

2. Se entiende por:

Edificación: Obras, Instalaciones, Construcciones susceptibles de soportar uso que debe contar con licencia.

Agrupación de edificaciones: Conjunto de edificaciones próximas entre sí. (ver art. 21)

Edificación aislada: la que no forma parte de Agrupación

Edificación irregular: edificación realizada con infracción de la normativa urbanística.

Edificación terminada: la que no requiere actuación para servir al uso, salvo las obras que garanticen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

- **Artículo 2**

Régimen asimilado a edificaciones con licencia

1. Las edificaciones en SNU, sin licencia, terminadas antes del 25/05/1975 (entrada en vigor de la L19/1975) y las E.I. situadas en Suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiese transcurrido el plazo de restablecimiento antes del 16/08/1990 (terminadas el 25/07/1986, 4 años antes de la entrada en vigor de la L8/1990), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia.

2. Las personas propietarias, en adelante PP, pueden recabar certificación donde conste el régimen aplicable a las mismas.

Modifica lo que regulaba el artículo 2 del Decreto 2/2012 (derogado).

Modifica lo que regulaba el apartado 3.3 del Decreto 2/2012 (derogado). El DL ha suprimido los requisitos previos (DA 13 LOUA) que debían acreditarse de no encontrarse en ruina y de mantener uso y tipología.

TITULO I. REGIMEN E.I. EN SITUACION ASIMILADO A FUERA DE ORDENACION

- **Artículo 3**

Régimen aplicable a E.I. en SAFO no declaradas

1. Se encuentran en Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, en adelante SAFO, las E.I. terminadas para las que haya transcurrido el plazo del art. 185.1 LOUA

2. Hasta su reconocimiento por resolución, no pueden acceder a servicios básicos ni podrán ser objeto de obra alguna (E.I. en SAFO No Declarado)

- **Artículo 4**

Acreditación

La resolución municipal para el Registro de la Propiedad para una E.I. en SAFO No Declarado hará constar las limitaciones del art. 3.2.

- **Artículo 5**

Competencia y normas generales

1. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del Reconocimiento de SAFO.

2. Esta tramitación y resolución serán conformes a la legislación sobre régimen local, procedimiento administrativo común, especialidad normativa urbanística, este DL y, en su caso, ordenanza municipal en la materia.

3. No procede Reconocimiento de SAFO en E.I. para las que no haya transcurrido el plazo del 185.1 LOUA. Tampoco para las situadas en suelos con riesgos ciertos, salvo que se hubieran adoptado medidas para evitarlos.

Antes del Reconocimiento de SAFO, además de acreditar la adopción de medidas conforme al artículo 6.6., las PP deben suscribir Declaración Responsable donde expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y medidas aplicables.

- **Artículo 6**

Procedimiento

1. El procedimiento se iniciará de oficio o a solicitud del interesado

2. Documentación acreditativa: identificación finca registral (si inscrita) y situación mediante referencia catastral o cartografía oficial georreferenciada; fecha de terminación por cualquier medio de prueba legal y Certificado de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad (art. 7) para la habitabilidad o uso.

3. Ayuntamiento solicita informes sobre los intereses públicos afectados.

4. Los servicios técnicos/jurídicos municipales se pronuncian sobre el cumplimiento de requisitos para el Reconocimiento.

5. Previo al Reconocimiento, el Ayuntamiento podrá ordenar: obras para garantizar condiciones mínimas de seguridad y salubridad, obras que resulten indispensables por ornato publico incluidas las necesarias para evitar impacto negativo en paisaje y la ejecución de medidas para minimizar o evitar riesgo puestos de manifiesto en los informes del 3 (estas últimas también pueden solicitarse directamente a la administración que corresponda)

6. Se acreditará la realización de las obras anteriores mediante Certificado Técnico. Los servicios técnicos emitirán informe en relación a la ejecución de las obras.

7. Previo al Reconocimiento, las obras referidas en apartados anteriores deben estar terminadas.

- **Artículo 7**

Condiciones

1. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad (supletorias a las de la Normativa Municipal)

a) seguridad estructural, ausencia de lesiones.

b) estanqueidad y aislamiento, evitar presencia de agua y humedades.

c) sistema de abastecimiento o autoabastecimiento de agua y electricidad, con instalaciones ajustadas a normativa de aplicación y garantía de aptitud para consumo humano.

d) sistema evacuación residuales y depuración. Homologado y con contrato de mantenimiento si es autónomo.

2. Si el uso es residencial, además:

a) como mínimo incluirá una estancia de estar y descanso, cocina y un aseo independiente.

b) no se situarán piezas habitables en sótano.

d) estas contarán con iluminación y ventilación natural desde espacio abierto exterior o patio de luces.

Referencia a lo que regulaba el apartado 8.1. Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 9.1. del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 9.2. del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 8.2. del Decreto 2/2012 (derogado)

Recoge lo que regulaba el apartado 10.1 del Decreto 2/2012 (derogado).

Modifica lo que regulaba el apartado 11.1. del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 11.2. del Decreto 2/2012 (derogado)

Referencia a lo que regulaban los apartados 11.5, 11.6 y 11.7 D. 2/2012

Modifica lo que regulaba el Anexo II. Orden 1 marzo 2013 (derogado)

- **Artículo 8**
Resolución

1. La Resolución de SAFO indicará el régimen jurídico y condiciones de la edificación, en concreto:

- identificación de la edificación.
- reconocimiento de caducidad art. 185.1 LOUA.
- reconocimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en la edificación.
- servicios básicos que las compañías suministradoras pueden prestar.
- procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.
- régimen aplicable (art.9 DL 3/2019)

2. Si la resolución es denegatoria, se motivará y hará referencia al régimen del art. 3.2. (E.I. SAFO no declaradas)

3. Plazo para resolver 6 meses. Silencio negativo. Caducidad de oficio.

- **Artículo 9**
Régimen aplicable a E.I. en SAFO

1. No supone legalización. No procede conceder licencias de ocupación o utilización.

2. El reconocimiento de la aptitud para el uso no presupone cumplimiento de condiciones para autorizar actividades.

3. Solo pueden autorizarse obras de conservación.

4. Podrán autorizarse accesos a servicios básicos (agua, saneamiento y electricidad) si no existen redes se resolverá mediante instalación autónoma.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio del desarrollo ordenación y destino que, para las E.I. en SAFO, acuerde el correspondiente instrumento de planeamiento.

Modifica lo que regulaba el artículo 12. Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 12.5. Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaban los apartados 12.2.y 12.3 Decreto 2/2012 (derogado)

Recoge y amplía lo que regulaba el apartado 8.6. Decreto 2/2012 (derogado)

TITULO II. PLAN ESPECIAL DE ADECUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Este Título constituye una novedad del Decreto-Ley

- **Artículo 10**
Objeto

Identificar y delimitar agrupaciones de E.I. en todas las categorías de suelo y amparar infraestructuras comunes de servicios básicos en las mismas que garanticen la seguridad y salubridad de la población, mejoren la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística.

- **Artículo 11**
Criterios

1. Grado de proximidad de edificaciones medido mediante densidad edificatoria. La superficie del ámbito y la densidad deben hacer sostenibles la implantación de las infraestructuras comunes.

2. No se podrán formular en suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada aprobada.

3. No se podrán formular en ámbitos donde no existan E.I. con plazo 185.1 LOUA transcurrido. Cuando existan E.I. sin plazo 185.1 LOUA transcurrido, el Plan Especial contemplará medidas para que no accedan a redes de infraestructuras.

- **Artículo 12**
Contenido

a) Identificación y delimitación del ámbito (el estrictamente necesario para implantar infraestructuras y adoptar medidas de mejora ambiental e integración territorial y paisajística)

b) Clase y categoría de suelo, régimen de usos permitidos según planeamiento vigente.

c) Identificación de las parcelas y edificaciones existentes.

d) Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

e) Infraestructuras viarias y de servicio existentes, incluidas conexiones exteriores.

f) Mejoras de las existentes y propuesta de nuevas infraestructuras viarias, para suministro de servicios básicos y su conexión exterior.

g) Determinación tipo máximo de obra autorizable (con el máximo de las indicadas en art. 15.2)

h) Análisis de los riesgos, impacto ambiental y territorial y medidas que permiten minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación.

i) Limitaciones de las legislaciones sectoriales y justificación de su cumplimiento.

j) Estudio Paisajístico.

k) Estudio de viabilidad económica. Impacto económico sobre Hacienda Local de obras que asuma el Ayuntamiento.

l) Otros requeridos por la normativa ambiental y territorial.

m) Plazos y programación temporal, fases. Previsión de independencia funcional de cada infraestructura cara a su puesta en servicio.

- **Artículo 13**

Medidas de adecuación ambiental y territorial

1. Medidas correctoras mínimas:

a) red de evacuación de aguas, sistema de depuración.

b) corrección de impactos que:

1º afecten a las condiciones de estabilidad, erosión de terrenos o pudiera provocar peligro de incendio.

2º provoquen contaminación de la tierra, agua o aire.

3º alteren la contemplación del paisaje y de elementos singulares del patrimonio histórico.

c) minimicen riesgos que puedan sufrir edificaciones y personas: (conlleva Declaración Responsable de la PP en el Plan Especial)

1º medidas de la legislación forestal (si la agrupación se sitúa en dicho ámbito)

2º medidas para evitar vulnerabilidad y garantizar la autoprotección (si la agrupación se sitúa en suelo con riesgo cierto natural, tecnológico o de otra procedencia)

2. El cumplimiento de las medidas se comprobará por la adecuación de las obras a las determinaciones del Plan Especial y del Proyecto de obras públicas ordinarias.

- **Artículo 14**

Procedimiento y ejecución

1. Corresponde al Ayuntamiento la formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial. Se podrán formular sin estar previstos en PGOU, Plan Ordenación Territorial y en ausencia de estos.

2. Tramitación y aprobación del Plan Especial conforme a LOUA.

3. Los Planes Especiales se someterán a EAE y a Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

4. La Ejecución del Plan Especial será mediante Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización.

- **Artículo 15**
Efectos de la aprobación

1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificación serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial.
2. En las E.I. en SAFO, una vez acreditadas la ejecución de las medidas previstas en el Plan Especial, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares. No se concederá licencia a ampliación de edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.
3. En las E.I. en que no hubiera transcurrido el plazo del 185.1 LOUA, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados. En la reposición de la realidad física alterada se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia.
4. Las parcelas no edificadas permanecerán sin edificación manteniendo el uso que les corresponda y exceptuadas de pago de costes de urbanización.
5. El régimen previsto para las edificaciones del ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

TITULO III. INCORPORACION DE E.I. AL PLAN
--

- **Artículo 16**
Régimen general

1. Los Ayuntamientos podrán incorporar en la ordenación urbanística las E.I. que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico (en adelante, modelo) mediante Plan (PGOU, su revisión o su modificación)
2. Para la efectiva incorporación son necesarios la aprobación del Plan y el cumplimiento de deberes y cargas.

- **Artículo 17**
Estándares en ámbitos con agrupaciones

Podrá eximirse a los ámbitos incorporados de cumplir el 17.1 LOUA cuando no sea posible técnicamente. Se justificará en el propio Plan que las dotaciones son suficientes para la demanda

- **Artículo 18**
Costes y obligaciones derivadas de la regularización

1. Los beneficiarios de la regularización financian los costes de las medidas que requiera.
2. La incorporación de las E.I. al Plan se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o la instrucción de otros procedimientos.

- **Artículo 19**
Incorporación de las E.I. en suelo urbano y urbanizable

1. Fundamentada en el interés general, La incorporación seguirá los procedimientos mencionados en el art. 16.1.
2. En caso de incorporación por revisión de Plan, se conservará o rectificará la situación urbanística existente, directamente por el propio instrumento o a través de planeamiento de desarrollo.
3. En el caso de incorporación por modificación de Plan, las reglas son:
 - a) Se incorporarán como SUNC si E.I. reúnen circunstancias del art. 45.2.B)c) LOUA y se cumplen los deberes del art. 55.3 LOUA.
 - b) El 10% de la plusvalía (participación de la comunidad) se integrará en depósito (art. 139.2 LOUA). Acreditada la dificultad para aportar terrenos, cabe sustitución en metálico, cuyo pago se hará efectivo al solicitar licencia. La reposición de la realidad física alterada se podrá entender cumplida por equivalencia cuando los deberes anteriores hayan sido cumplidos.
 - c) En suelo urbano que no reúna circunstancias del 45.2.B) LOUA, la reposición de la realidad física alterada se podrá entender cumplida por equivalencia cuando haya sido íntegramente la indemnización que en su caso prevea la resolución.

- **Artículo 20**
Identificación y delimitación de agrupaciones

1. Las agrupaciones compatibles con el modelo se incorporarán en su estado o tras adoptar medidas.
2. La incorporación de agrupaciones se producirá en el marco establecido en POTA y POTS.
3. No procede incorporación de agrupaciones cuando se ubiquen en:
 - a) SNU de especial protección por legislación específica o plan territorial cuando sean incompatibles al régimen que establezcan.
 - b) SNU protegido por planeamiento salvo que se acredite inexistencia de los valores que no haya sido causada por la propia agrupación
 - c) Suelos con riesgo ciertos acreditados (naturales, tecnológicos o de otra procedencia) salvo que se hubieran adoptado o pudieran imponer medidas para evitarlos o minimizarlos

- **Artículo 21**
Criterios para la incorporación de agrupaciones

1. La compatibilidad con el modelo se valorará por:
 - a) El grado de proximidad entre edificaciones existentes. La densidad edificatoria será suficiente para la sostenibilidad.
 - b) La aptitud para dotarse de una estructura y capacidad para generar actividades urbanas (demandar servicios y dotaciones)
2. Se incorporarán como SUNC las agrupaciones que cumplan condiciones art.45.1.b) y sean compatibles con modelo.
3. Las que, siendo compatibles con el modelo, no reúnan condición de consolidación, se incorporarán como suelo urbanizable.
4. En las que se incorporen como suelo urbanizable pero desvinculadas de núcleos existentes, deberá cumplirse alguno de los siguientes requisitos:
 - a) posibilidad de concentrar parcelas, liberando suelo para Patrimonio Público
 - b) permitir la reducción de superficie ocupada mediante reagrupación de parcelas
5. Podrán delimitarse ámbitos que incluyan varias agrupaciones a los efectos funcionales de implantar en estos las infraestructuras, dotaciones y servicios con que alcancen la condición de SUC.
6. La incorporación se producirá sin perjuicio de las responsabilidades de los titulares.

- **Artículo 22**
Modificación parámetros de crecimientos

1. La Norma 45 del POTA se ajustará conforme a las siguientes reglas:
 - a) crecimiento superficial:
 - 1º. no computa como suelo urbano existente el de la agrupación que pase a SUNC
 - 2º. se deducirá del suelo urbanizable el de la agrupación cuyas parcelas sean compatibles con la ordenación urbanística.
 - b) Crecimiento de población:
 - 1º. No computa la población de las viviendas existentes en agrupaciones que se clasifiquen como SUNC
 - 2º. No computan los empadronados residentes en agrupaciones que se clasifiquen como SUNC
 - 3º. No computa la población de nuevas viviendas de protección pública.
2. Las parcelas edificables objeto de concentración (art. 21.4.a) no computan (ni en superficie ni en población) si se incorporan como suelo urbanizable.

Modifica lo que regulaba el artículo 17 del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el artículo 23 del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 13.1 del Decreto 2/2012 (derogado).
Recoge lo que regulaba el apartado 13.2 del Decreto 2/2012 (derogado).
Recoge lo que regulaba la Norma 3.1. Orden 01/03/2013 (derogada)
Recoge lo que regulaba el apartado 13.3 b) del Decreto 2/2012 (derogado)
Recoge lo que regulaba el apartado 13.3 c) del Decreto 2/2012 (derogado)
Modifica lo que regulaba el apartado 13.3 b) del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba en el Anexo 1 de la Orden 1 de marzo 2013 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 13.5. del Decreto 2/2012 (derogado)
Modifica lo que regulaba el apartado 13.6. del Decreto 2/2012 (derogado)
Modifica lo que regulaba el apartado 13.7. del Decreto 2/2012 (derogado)

Modifica lo que regulaba el apartado 13.8. del Decreto 2/2012 (derogado)
Modifica lo que regulaban los apartados 13.9 y 14.7. del Decreto 2/2012 (derogado)

Recoge lo que regulaba el artículo 18 del Decreto 2/2012 (derogado)

- **Artículo 23**

Régimen de las agrupaciones en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general

1. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá alcanzarse por fases. Estas responderán a estructura de la propiedad del suelo, iniciativa de ejecución, coherencia con ordenación urbanística y efectividad de puesta en servicio.
2. El Plan podrá modular las condiciones de urbanización. También determinará la participación de las PP en el mantenimiento y conservación de la urbanización. Podrán elaborarse Ordenanzas de urbanización específicas.
3. Para legalización o concesión de licencia la urbanización deberá haberse recibido (total o parcialmente) y cumplidos los deberes del art. 51 LOUA.
4. Términos para la concesión de licencia de edificación simultánea a obra de urbanización:

- a) Si edificación no terminada, la garantía para la ejecución de la obra de urbanización podrá reducirse a la que corresponda a la susceptible de recepción parcial. Esta habilita la obtención de licencia de ocupación.
- b) Si edificación terminada, la autorización de uso provisional podrá concederse anticipadamente a la recepción (parcial o total). El plazo de validez de la autorización equivaldrá al de terminación del resto de la obra de urbanización. La autorización es título suficiente para contratar servicios.

- **Artículo 24**

Régimen de las agrupaciones incompatibles con la ordenación urbanística

1. Mantendrá la clasificación como SNU.
2. Podrán incluirse en Planes Especiales. Las edificaciones podrán acceder a SAFO.

Modifica y amplía lo que regulaba el apartado 19.3. Decreto 2/2012 (derogado)

Recoge lo que regulaba el apartado 20.1. Decreto 2/2012 (derogado)

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Los asentamientos delimitados en Avances pueden incorporarse como suelo urbano o urbanizable conforme a este DL.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

1. Los procedimientos SAFO ya iniciados a fecha 26/09/19 se tramitarán con arreglo al DL. Los denegados podrán volver a iniciarse.
2. Las autorizaciones de acceso provisional a los servicios básicos que a la entrada en vigor del DL se hubieran otorgado a edificaciones irregulares, conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 6/2016, mantendrán su vigencia hasta que se cumpla el plazo previsto en las mismas o se acojan a la regulación de este DL.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición Derogatoria Única. a)

Queda derogada la Ley 6/2016.

Disposición Derogatoria Única. b)

Queda derogada la Ley 2/2018.

Disposición Derogatoria Única. c)

Queda derogado Decreto 2/2012.

Disposición Derogatoria Única. d)

Queda derogada Orden 1 marzo 2013.

Disposición Derogatoria Única. e)

Queda derogada la Disposición Adicional 10. Ley 7/2002.

Disposición Derogatoria Única. f)

Queda derogada la Disposición Adicional 13. Ley 7/2002.

Disposición Derogatoria Única. g)

Queda derogada la Disposición Adicional 15. Ley 7/2002.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera. Uno

h) Identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. **(añadido a art. 14.1 LOUA)**
(...)

e) La finalidad prevista en la letra h) del apartado 1, estén o no previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística o en los Planes de Ordenación del Territorio o, cuando se formulen en ausencia de los citados instrumentos. **(añadido a art. 14.2 LOUA)**

Disposición Final Primera. Dos

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los **ámbitos** en los que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Disposición Final Primera. Tres

2. Fuera de ordenación.

A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean **totalmente incompatibles** con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo **parcialmente incompatibles** con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes **reglas**:

1.ª Con **carácter general** sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse **obras parciales y circunstanciales de consolidación**, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

DISPOSICIONES DEROGADAS

Ley 6/2016. Modificación LOUA

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/150/1>

Ley 2/2018. Modificación Ley 6/2016

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2018/87/2>

Decreto 2/2012. Régimen edificaciones y asentamientos en SNU

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/19/3>

Orden 1 de marzo 2013. Normativas Directoras Ordenación Urbanística

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2013/46/1>

Ley 7/2002. Disposición Adicional 10

Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en s. urbano.

Ley 7/2002. Disposición Adicional 13

Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Ley 7/2002. Disposición Adicional 15

Régimen complementario del reconocimiento de SAFO situado en una parcelación urbanística

MODIFICA Art. 14.1 y 14.2. Planes Especiales. LOUA

Redacción modificada en DL

Art. 17.2. Ordenación Áreas Urbanas Sectores. LOUA

Redacción modificada en DL.

Art. 34.1b) y 34.2. Efectos de la aprobación de los I.P. LOUA

Redacción modificada en DL. Se concreta y sistematiza la definición de fuera de ordenación.

Disposición Final Primera. Cuatro

Queda suprimido el artículo 52.1B) e) Ley 7/2002

Disposición Final Primera. Cinco

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística **salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado**. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Disposición Final Primera. Seis

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II de la presente ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

b) Las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.

Los anteriores apartados b) a g) pasan a ser c) a h)

Disposición Final Primera. Siete

2.La publicidad que se haga de las obras y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, **incluidas las nuevas tecnologías**, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre **las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo**.

Disposición Final Primera. Ocho

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 determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones 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 **con las particularidades siguientes**:

a) Dicho reconocimiento comprenderá la edificación y 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.

b) 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 en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

c) Este régimen será también de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 que se encuentren sobre parcelaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

Disposición Final Primera. Nueve

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, **salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable**, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.

Disposición Final Primera. Diez

1.a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, urbanizadores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, los redactores de los proyectos **así como las empresas publicitarias que utilicen cualquier medio de comunicación, incluidos los que utilicen las nuevas tecnologías**, cuando concurren dolo, culpa o negligencia graves.

3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2. a) y b) son responsables las empresas suministradoras **y cualquier persona física o jurídica que ejecute materialmente dichos actos a título de dolo, culpa o negligencia graves**.

Disposición Final Primera. Once

Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) La **ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización**.

c) La **publicidad que se haga de las obras** y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, que contenga indicaciones **disconformes con la ordenación urbanística** o sea susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

d) Las **certificaciones emitidas por técnico competente acreditativas de la antigüedad o características de las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajusten a la realidad física o jurídica**.

e) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

Disposición Final Primera. Doce

Situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2. En idéntica situación quedarán, 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, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

3. El reconocimiento de la situación señalada en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones.

4. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento general que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que, de conformidad a lo previsto en la legislación aplicable, contenga dicho instrumento de planeamiento y en la forma y plazos que establezca.

Disposición Final Segunda

Entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

Art. 52. 1B) e). Régimen suelo no urbanizable. LOUA

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos

Art. 66.4, 66.5 y 66.6. Parcelación Urbanística. LOUA

Redacción modificada en DL (eliminada declaración de innecesariedad). Se establece la necesidad de licencia municipal para el acceso al registro de la propiedad de cualquier segregación de suelo no urbanizable.

Art. 169.1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal. LOUA

Redacción modificada en DL (eliminada declaración de innecesariedad)

Art. 178.2. Información y publicidad en obras. LOUA

Redacción modificada en DL.

Art. 183.3. Reposición de la realidad física alterada. LOUA

Redacción modificada en DL. Novedades en materia de parcelaciones.

Art. 185.2.B)a) Plazo para el ejercicio de la potestad de P.L.U. LOUA

Redacción modificada en DL.

Art. 193.1a) y 193.3 Personas responsables. Ley 7/2002

Redacción modificada en DL.

Art. 207.2. Clases de Infracciones. Ley 7/2002

Redacción modificada en DL para las infracciones leves: Se tipifican nuevas infracciones urbanísticas.

Disposición Adicional Primera. Ley 7/2002

Redacción modificada en DL. Se concreta y sistematiza la definición de Asimilado a Fuera de Ordenación.



- Enlace a la página web de la Consejería con otras informaciones y [Consultas sobre el Decreto-Ley](#) de la Junta de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/02_preguntas_frecuentes_dl_3_2019_12_11_2019.pdf

PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TERMINADAS SIN LICENCIA O QUE NO SE AJUSTAN A ELLA (1)

Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO O URBANIZABLE

Anterior a 16/08/1986 - Fecha límite para la prescripción de acciones según la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (2)

La edificación terminada se asimila en su régimen a **edificación con licencia urbanística**. En su caso, para el trámite de licencia de ocupación se debe acreditar la antigüedad y la aptitud para su uso mediante un certificado descriptivo y gráfico, según lo establecido en el artículo 13.1.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Posterior a 16/08/1986, sin prescripción a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (2)

Con infracción prescrita a fecha actual

La edificación irregular se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación no declarado, pudiendo tramitarse para la misma su reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación según el 6º del Decreto-ley 3/2019.

No obstante, en los casos en los que la edificación cumpla los parámetros urbanísticos y sea compatible con la ordenación vigente, sería posible legalizar la edificación existente mediante el procedimiento previsto en el artículo 48º del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Con infracción no prescrita a fecha actual

Las edificaciones para las que no haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para la prescripción de infracciones, se encuentran en el caso en el que resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. No sería posible, por tanto, su regularización mediante reconocimientos de asimilado a fuera de ordenación en el estado en el que se encuentran.

SUELO NO URBANIZABLE

Anterior a 25/05/1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

La edificación terminada se asimila en su régimen a **edificación con licencia urbanística**. En su caso, para el trámite de licencia de ocupación se debe acreditar la antigüedad y la aptitud para su uso mediante un certificado descriptivo y gráfico, según lo establecido en el artículo 13.1.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Posterior a 25/05/1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Con infracción prescrita a fecha actual

La edificación irregular se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación no declarado, pudiendo tramitarse para la misma su reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación según el 6º del Decreto-ley 3/2019.

En los casos en los que el uso de la edificación sea diferente al residencial y cumpla los parámetros urbanísticos, es posible la legalización de la misma mediante el procedimiento previsto en el artículo 48º del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Con infracción no prescrita a fecha actual

Las edificaciones para las que no haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para la prescripción de infracciones, se encuentran en el caso en el que resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística o de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

(1) Artículo 1.2. del Decreto-ley 3/2019:

Edificación terminada: La que no requiere actuación para servir al uso (salvo las obras que garanticen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad a que se refiere el art. 6.5 del Decreto-ley 3/2019).

Edificación irregular: La realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

(2) La entrada en vigor de la Ley 8/90 se produjo el 16/08/90. Según DA6 de dicha ley. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular. Según artículo 185 T.R. Ley Suelo (RD1346/1976) y art. 92.1 RD 2187/1978 el plazo adopción medidas es de 1 año desde la terminación. Posteriormente, el artículo 9º del RealDecreto-Ley 16/1981 modificó el artículo 185º del Texto Refundido de la Ley de Suelo ampliando el plazo a 4 años. Por lo tanto, este apartado se refiere a edificaciones terminadas antes del 16/08/86.

NOTAS:

- La existencia de incumplimientos urbanísticos respecto al planeamiento vigente en las edificaciones asimiladas a edificación con licencia urbanística, acarrea para estas las limitaciones propias del régimen de fuera de ordenación.
- La asimilación del régimen de edificación con licencia urbanística no será extensible a obras posteriores que, requiriéndola, no cuenten con licencia.
- Debe analizarse con precisión la clasificación y categoría o calificación del suelo que afecte en cada caso al transcurso del plazo previsto por el art.185 LOUA para la prescripción de infracciones.



- Modelo de [Documentación para el trámite de Reconocimiento](#) de SAFO elaborado por el COA Córdoba

<https://mega.nz/file/CEYnkSrR#ghYkbln5CAhv3QwSbsjYFaoSOyljYucidDkX1LFk>