1. Disposiciones generales

PRESIDENCIA

LEY 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

Tras la entrada en vigor del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y de conformidad con sus normas, numerosos municipios de Andalucía han puesto en marcha los procedimientos de regularización de las edificaciones aisladas situadas en el suelo no urbanizable. No obstante, la aplicación del decreto se ha visto seriamente dificultada a la hora de establecer la regularización de las edificaciones construidas al margen de la legalidad que se sitúan en parcelaciones urbanísticas que no tengan la condición de asentamiento urbanístico. Para estas edificaciones, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación queda cuestionado por la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en la parcelación urbanística sobre la que se asientan, extendiéndola a las propias edificaciones.

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

00096604

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

00096604

En relación con el orden jurisdiccional, la presente modificación en nada afecta al ejercicio de la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, que corresponde en exclusiva a los juzgados y tribunales. A este respecto, la posible acogida a la nueva regularización establecida en la presente reforma legal no incide sobre la eventual ilegalidad que pueda ser apreciada por los órganos jurisdiccionales de cualquier orden respecto a la actuación urbanística de que se trate, y que así sea declarada judicialmente.

La presente norma cuenta con cuatro apartados en su artículo único, cinco disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

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

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

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

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

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

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

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

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

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

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

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.»

Cuatro. Se añade una disposición adicional nueva, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimoquinta. Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurran los requisitos previstos en el artículo 183.3.

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal

00096604

del artículo 185.1 de la presente ley se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

3. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.»

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

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

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento o, en caso de haberse iniciado, transcurrido un plazo de dos años desde el inicio sin que dicho procedimiento hubiera culminado, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento y acuerdo con el municipio correspondiente, sustituirá la inactividad municipal.

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

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

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

Como regulación básica y sin perjuicio de la especificidad de la ordenanza local, la resolución en la que se conceda o deniegue el acceso a la información deberá ser motivada y notificarse al solicitante y a los terceros afectados que así lo hayan solicitado en un plazo máximo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver, prorrogables por igual período en caso de que el volumen o la complejidad de la información solicitada lo requiera. Dicha ampliación será notificada a la persona solicitante.

La información facilitada 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. Todo ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por los gastos necesarios que resulten inútiles debido a la incorrección de la información facilitada, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Disposición adicional tercera. Costes derivados de la regularización de las edificaciones.

Los costes de la regularización de las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas jurídicas o físicas beneficiarias de la medida de regularización.

Disposición adicional cuarta. Acceso provisional a servicios básicos en edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios.

1. Con carácter excepcional y transitorio, cuando las edificaciones existentes construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida

00096604

alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sean la vivienda habitual de sus propietarios, los municipios podrán autorizar el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad. Preferentemente el suministro de los servicios básicos deberá resolverse con carácter autónomo y sostenible.

A tales efectos, los distintos extremos y condiciones recogidos en el párrafo anterior deberán quedar acreditados mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales y, en el caso de suministro de servicios básicos por compañía suministradora, también por los servicios técnicos de la correspondiente compañía.

2. Este acceso provisional podrá autorizarse por un plazo máximo de dos años, concluido el cual se adoptarán las medidas necesarias para el cese del suministro, salvo que previamente se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.

Disposición adicional quinta. Régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.

1. Los ayuntamientos, con ocasión de la redacción o revisión total o parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, incorporarán a la ordenación urbanística, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que, por el grado de consolidación o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio, de conformidad con lo establecido en 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. Dicha incorporación se realizará mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable, sectorizado u ordenado, según corresponda, de acuerdo con su grado de consolidación por la edificación, servicios urbanísticos existentes, su situación de hecho, las características del territorio al que afecten y demás circunstancias y requisitos que concurran en dichos asentamientos.

2. La efectiva incorporación al proceso urbanístico de los referidos asentamientos urbanísticos, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, en cumplimiento del artículo 34.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se realizará mediante el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que este establezca, de acuerdo con lo establecido en esta disposición y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los titulares de terrenos y edificaciones situados en asentamientos urbanísticos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística estarán sometidos al régimen de derechos y deberes establecidos por la ley, en función de la clase y categoría de suelo que dicho instrumento de planeamiento les atribuya. Entre dichos derechos y deberes se encuentran los de iniciar y promover la transformación de los terrenos mediante su urbanización, así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los requisitos y servicios urbanísticos necesarios, recogidos en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que dichos terrenos adquieran las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado.

4. La transformación y urbanización de los terrenos sobre los que se sitúe un asentamiento urbanístico incorporado al Plan General de Ordenación Urbanística se realizará de acuerdo con la determinación de éste y de los demás instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que al efecto se redacten y aprueben, siendo requisitos necesarios que legitiman la actividad de ejecución la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada y detallada, así como del proyecto de reparcelación y urbanización, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias, en la forma indicada en los apartados siguientes, de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación. Para el caso de que esta división en fases, zonas o manzanas no estuviera prevista expresamente en los instrumentos de ordenación, podrá realizarse con posterioridad, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

00096604

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

6. En el supuesto de parcelas que carezcan de edificación o que, aun existiendo dicha edificación, éstas no se encuentren terminadas y/o carezcan de las condiciones necesarias de seguridad y salubridad para su utilización, se podrá conceder licencia de obras de edificación, de forma simultánea a la urbanización, conforme a los requisitos previstos en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la especificidad de que la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en proporción a su participación, no comprenderá la totalidad de la urbanización, sino aquella parte de ésta susceptible de recepción parcial independiente, conforme a lo recogido en el apartado anterior. Asimismo, la preceptiva garantía que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

La recepción parcial de las obras de urbanización habilitará la concesión de la correspondiente licencia de ocupación y/o utilización.

7. En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de estas actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso. En todo caso, se consideran servicios mínimos necesarios a tal efecto las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua definidas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

Para que pueda otorgarse la citada autorización provisional de uso, mediante la correspondiente licencia municipal, debe haberse procedido, como mínimo, a la previa puesta en servicio de referidas infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, de acuerdo con el apartado siguiente.

Para el otorgamiento de la licencia provisional de uso será necesaria la tramitación del correspondiente expediente municipal en el que se constate, previo informe técnico y jurídico, tras el análisis del proyecto técnico presentado por la persona interesada, que la edificación se encuentra terminada, que reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, y que es conforme con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

El plazo de validez de la referida licencia provisional de uso será equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de la urbanización que permitan su recepción, ya sea total o parcial, conforme a la legislación vigente, a lo establecido en esta disposición y en los instrumentos y proyectos aprobados. Este plazo estará expresamente indicado en la citada licencia provisional, sin perjuicio de la prórroga que pudiera otorgarse, si se reúnen los requisitos para ello, mediante el correspondiente procedimiento.

8. La puesta en servicio de las infraestructuras a las que hace referencia el apartado anterior se realizará mediante un acta de puesta en servicio, que se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El acta de puesta en servicio corresponderá, en todo caso, al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución y entrega de dichas infraestructuras.

b) Requerirá la presencia del alcalde o representante municipal correspondiente, de acuerdo con la legislación de administración y autonomía local vigente, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento; del facultativo encargado de la dirección de las obras de urbanización y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo, si lo estima oportuno.

c) Si las infraestructuras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos aprobados y las prescripciones técnicas de aplicación, se levantará la correspondiente acta, donde se hará constar estos extremos.

d) Si las infraestructuras no reunieran los requisitos expuestos con anterioridad para su puesta en servicio, se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas y los plazos para su subsanación.

La puesta en servicio de las referidas infraestructuras supondrá la asunción de su conservación por el municipio, por la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios, según corresponda, de acuerdo con el sistema de actuación establecido.

Cuando la ejecución del planeamiento se efectúe por el sistema de compensación u otro tipo de sistema por el que se constituya entidad urbanística colaboradora, la citada entidad estará obligada a destinar las cuotas y aportaciones efectuadas por cada una de las personas propietarias a la ejecución de las infraestructuras, obras y servicios de la fase, zona o manzana a la que pertenezca la parcela de dicha persona, con el fin de garantizar

00096604

la viabilidad de la actuación y la efectiva ejecución de la urbanización, así como la asunción de derechos una vez cumplidos los deberes inherentes a cada persona propietaria.

9. La licencia provisional de uso será título suficiente para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, a los efectos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la particularidad de que dicha contratación estará vinculada a los plazos de validez de la licencia provisional de uso, referidos en apartados anteriores. El transcurso de dichos plazos, salvo prórroga otorgada al efecto, conllevará el inmediato corte de los suministros por parte de las compañías.

10. Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con el objeto y alcance de las mismas. Asimismo, en el marco de las competencias atribuidas a los municipios por la normativa vigente, éstos podrán redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estos asentamientos urbanísticos que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y utilización, e igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos.

Disposición transitoria primera. Parcelaciones existentes.

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

En el caso de que dichas parcelaciones urbanísticas se hubieran realizado al amparo de una licencia o autorización administrativa que las habilite, pero que estuvieran afectadas de nulidad en aplicación del artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán acogerse a la regulación establecida en la presente ley una vez haya sido declarada la nulidad de la referida licencia o autorización administrativa.

Esta ley no es aplicable a los procedimientos relativos a la adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada respecto de los que haya recaído resolución administrativa, sea o no firme, antes de su vigencia, que se regirán por la normativa anterior. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones que pudieran proceder en relación a la revisión, revocación o anulación de la referida resolución administrativa.

Disposición transitoria segunda. Asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.

La regulación establecida para los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico se aplicará, asimismo, a los asentamientos urbanísticos incorporados en los planes generales de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta normativa como a los asentamientos urbanísticos incorporados a los planes generales de ordenación urbanística en vigor, si bien deberán adaptarse a las previsiones contenidas en esta regulación específica sobre el régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.

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 primera. Modificación de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

La Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade una disposición adicional tercera, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional tercera. Aplicación de los artículos 21, 24 y 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a los procedimientos de prevención ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, dando cumplimiento a lo previsto en la disposición transitoria primera.

1. Expedientes con aprobación inicial aprobada conforme a lo previsto en el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en concordancia con lo previsto en el artículo 40.5.f) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

00096604

a) El órgano ambiental examinará la documentación ambiental existente en el expediente. Si durante este análisis técnico concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica, solicitará al promotor la información que sea imprescindible para completar el expediente, informando de ello al órgano sustantivo.

Si transcurridos tres meses el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada o, si una vez presentada, esta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes vía administrativa y judicial, en su caso.

b) El documento que complete la documentación ambiental formará parte del Estudio Ambiental Estratégico y se someterá a información pública, a efectos ambientales, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días hábiles.

c) Tras el estudio e informe de las alegaciones formuladas, se modificará, en su caso, el Estudio Ambiental Estratégico y se elaborará la propuesta final del plan o programa por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, continuando la tramitación del expediente.

2. Expedientes con aprobación provisional aprobada conforme a lo previsto en el artículo 32.1.3.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en concordancia con lo previsto en el artículo 40.5.j) de la Ley 7/2007, de 9 de julio:

a) Conforme al artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente de evaluación ambiental. Si durante este análisis técnico concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica, solicitará al promotor la información que sea imprescindible para completar el expediente, informando de ello al órgano sustantivo.

Si transcurridos tres meses el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada o, si una vez presentada, esta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes vía administrativa y judicial, en su caso.

b) El documento que complete la documentación ambiental formará parte del Estudio Ambiental Estratégico y se someterá a información pública, a efectos ambientales, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días hábiles.

c) Tras el estudio e informe de las alegaciones formuladas, se modificará, en su caso, el Estudio Ambiental Estratégico y se elaborará la propuesta final del plan o programa por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, que se someterá de nuevo a aprobación provisional, continuando la tramitación del expediente.

3. Expedientes con informe de valoración ambiental emitido, conforme a la redacción original del artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, o declaración ambiental estratégica formulada, conforme al vigente artículo 40.5.l) de la misma norma:

a) Conforme a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el informe de valoración ambiental emitido o la declaración ambiental estratégica de un instrumento de planeamiento podrá modificarse cuando concurran circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración.

b) El procedimiento de modificación podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor, siguiéndose el procedimiento previsto en el mencionado artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

c) De manera simultánea al trámite de consultas, la información incorporada al procedimiento de modificación que forme parte del Estudio Ambiental Estratégico se someterá a información pública, a efectos ambientales, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días hábiles.

d) La resolución del órgano ambiental en el procedimiento de modificación tendrá carácter vinculante y no recurrible, sin perjuicio de los recursos en vía administrativa o judicial que, en su caso, procedan frente a los actos o disposiciones que posteriormente puedan dictarse. La misma se remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.l) de esta ley, continuando la tramitación del expediente.»

Dos. Se modifica el apartado 3 de la disposición transitoria primera, que queda con la siguiente redacción:

«3. La regulación de la modificación de las declaraciones ambientales estratégicas y de las condiciones de las declaraciones de impacto ambiental se aplica a todas aquellas formuladas antes de la entrada en vigor de esta ley.»

00096604

Disposición final segunda. Delegación legislativa para la refundición de normas en materia de urbanismo.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 109 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente ley, apruebe un texto refundido de las normas dictadas en materia de urbanismo por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La autorización para refundir se extiende, además, a la regularización y armonización de los textos legales que se refunden.

Disposición final tercera. Reglamento de Planeamiento de Andalucía.

El Consejo de Gobierno, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará un reglamento de planeamiento de Andalucía.

Disposición final cuarta. Instrucciones y documentación técnica exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

La Consejería competente en materia de urbanismo, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará una instrucción para aclarar cuál es la documentación técnica que se considera necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

Disposición final quinta. 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.

Sevilla, 1 de agosto de 2016

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

00096604