

## LOCAL | Urbanismo

### La Junta aprueba el decreto que regula y clarifica la situación de las edificaciones en suelo no urbanizable

La norma establece vías para el reconocimiento legal de las construcciones en función del análisis de sus circunstancias físicas y jurídicas

#### Redacción

Lunes 16 de enero de 2012 - 09:29



El Consejo de Gobierno ha aprobado el decreto que regula la situación de las edificaciones construidas en suelo no urbanizable. 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 distingue, a grandes rasgos, tres supuestos: las edificaciones aisladas, los asentamientos urbanísticos (parcelaciones con entidad suficiente como para necesitar dotaciones y servicios colectivos) y los denominados ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (edificaciones con usos y actividades vinculadas al

medio rural que también requieren de servicios públicos).

Respecto a las viviendas aisladas, se diferencian las que son legales o legalizables de las que son ilegales. En el caso de estas últimas, la norma introduce también la distinción entre aquellas en las que ha prescrito la posibilidad de ejercer acciones disciplinarias y otras donde dicha prescripción no puede darse por estar ubicadas en suelos protegidos o inundables o por no haber transcurrido el plazo de cuatro años exigidos para que la Administración actúe.

El decreto no es una norma de regularización indiscriminada sino una respuesta concreta acorde a cada situación. De este modo, según los casos, las viviendas que puedan acogerse al procedimiento tendrán la posibilidad bien de obtener una licencia de ocupación o bien de un reconocimiento de acuerdo con la situación jurídica de 'asimiladas a fuera de ordenación', que les permita el mantenimiento de su estado actual y el acceso a servicios como los de suministro de luz y agua.

La licencia de ocupación la podrán obtener las edificaciones que se encuentren en conformidad con el planeamiento –tengan o no licencia urbanística– y reúnan unas condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad; las que no son compatibles con el planeamiento pero lo fueron en el momento de su construcción, y todas aquellas que se edificaron antes de 1975 si mantienen el uso y las características tipológicas y no se encuentran en ruina. Esta licencia posibilita su inscripción en el Registro de la Propiedad y la prestación de servicios por parte de las compañías suministradoras.

Por su parte, la figura del reconocimiento asimilado a fuera de ordenación está reservada para construcciones no adecuadas a la Ley y al planeamiento, que no pueden obtener licencia de ocupación y en las que ha prescrito la infracción. Este procedimiento, de competencia municipal, incluye tanto la prescripción como la tolerancia del uso si cumplen las exigencias de seguridad y habitabilidad; el acceso a los servicios de suministro al menos en régimen de autoabastecimiento, y la inscripción en el Registro de la Propiedad con esas condiciones.

Finalmente, para los asentamientos urbanísticos y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, la norma remite al planeamiento municipal el establecimiento de las condiciones y procedimientos de legalización, siempre que los propietarios asuman los costes de urbanización e infraestructuras básicas.

### **Priego**

En el caso de Priego, el decreto aprobado el martes marcará las pautas que determinarán el inventario definitivo de viviendas que serán reguladas, señalando en este sentido la responsable del Área de Urbanismo, Cristina Casanueva, que en estos momentos, se conoce el número aproximado de viviendas que podrían verse implicadas, descartando por el momento ofrecer una cifra oficial hasta conocer las pautas que recoja el citado decreto.

Al margen de la oficialidad de las cifras, en Priego están afectadas un importante número de viviendas situadas en aldeas, diseminados y de manera especial en los alrededores del casco urbano, como es el caso del Camino de Quiroga o las inmediaciones de la A-339 frente al recinto ferial. Además, cabe reseñar que el PGOU, aún en fase de redacción, será también determinante para la legalización de estas viviendas ahora edificadas en suelo no urbanizable.