

## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ORDEN de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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.*

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, establece en su artículo 5.2 que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará unas Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas de habitabilidad que sirvan de orientación a los ayuntamientos para establecerlas por el Plan General o, en ausencia de esta regulación, mediante unas ordenanzas municipales.

Por otra parte, el artículo 4 del Decreto citado establece que la identificación de las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de todos los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio. Así mismo, se establece que en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, de forma que las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General o, en su defecto, por el Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Para la redacción de este Avance se ha considerado conveniente redactar Normativas Directoras, con la finalidad de establecer criterios orientativos que sirvan de referencia a los ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable y así determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas a los efectos de aplicarles a ellas los distintos regímenes previstos en el Decreto.

La figura de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística está regulada por el artículo 20 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la concibe como un instrumento que tiene por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística, conteniendo preferentemente recomendaciones con la eficacia propia de las normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo.

Las presentes Normativas Directoras han sido sometidas a información pública, conforme al artículo 22.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de fecha 5 de marzo de 2012, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 35, de 16 de marzo de 2012.

Por todo lo expuesto, a propuesta de la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, y en uso de las competencias que tengo atribuidas en virtud del artículo 44.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de la disposición final única del Decreto 64/2012, de 13 de marzo,

#### D I S P O N G O

Artículo único. Aprobación de las Normativas Directoras.

Se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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, que se insertan como Anexos I y II a la presente Orden.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 1 de marzo de 2013

LUIS PLANAS PUCHADES  
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

## ANEXO I

NORMATIVA DIRECTORA PARA LA REDACCIÓN DE LOS AVANCES PREVISTOS 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

## I N T R O D U C C I Ó N

## A. INCIDENCIA DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES UBICADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS DE ANDALUCÍA

El proceso de ocupación del medio rural mediante viviendas y edificaciones se ha incrementado progresivamente en las últimas décadas y ha tenido y tiene formas de implantación muy distintas y usos también diversos, incidiendo tanto en la ciudad como en el medio rural. En las ciudades, el modelo urbano se ha ido alejando de los patrones propios de la ciudad mediterránea compacta, de media densidad, para pasar a ser una ciudad difusa, en la que los límites campo-ciudad se han difuminado. En el medio rural, la profusión de usos urbanos no vinculados al mismo ha transformado los paisajes, en la medida que el suelo rústico ya no es solo el medio en que se desarrolla la actividad económica agraria, sino el soporte de otros usos, ligados sobre todo a la residencia y al ocio.

Las repercusiones territoriales, en muchos casos irreversibles y acumulativas, han sido muy diversas y con distinto grado de intensidad, provocando una transformación, cuando no deterioro, del entorno ambiental y paisajístico. Pero, sobre todo, lo que se percibe es el desorden territorial consecuencia lógica de la espontaneidad del proceso y de la falta de control sobre el mismo. Entre los principales impactos territoriales destacan: el mayor consumo de recursos naturales (suelo, agua y energía), los problemas de erosión y contaminación como consecuencia de procesos de urbanización que responden a necesidades individuales no planificadas, pérdida de identidad del paisaje favoreciendo su fragmentación y homogenización, ocupación de zonas de interés agrícola o natural etc.

Pero también los costes económicos y sociales son relevantes, por cuanto se ha generado un modelo no regulado de ocupación del territorio, que se fundamenta en la consecución de intereses privados a un bajo coste, y que tiene repercusiones negativas en toda la colectividad. El modelo no contribuye a la construcción de la ciudad sino, al contrario, se beneficia de sus dotaciones y recursos, lo que implica un agravio comparativo respecto del resto de la ciudadanía que vive en la ciudad. Todo ello trae consigo que, como consecuencia en muchos casos de su transformación en primera residencia, se incrementen los recursos públicos destinados a la prestación de los servicios básicos a estas edificaciones.

Se ha generado en consecuencia un modelo no regulado de ocupación del territorio que contrasta y diverge de los criterios regulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que apuesta por el mantenimiento de los valores propios de la ciudad andaluza a lo largo de la historia, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional; un modelo que ofrece mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana.

El Plan regional, en su norma 45, aboga por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, propiciando un desarrollo urbano vinculado a los núcleos existentes, y adecuando el ritmo de crecimiento urbanístico a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos.

Por su parte, la norma 55 de dicho Plan presta una especial atención a los procesos de parcelaciones urbanísticas de carácter irregular, y establece la necesidad de disponer de normativa e instrumentos regionales de control y regulación que desarrollen recomendaciones preventivas a incorporar en los planes urbanísticos dirigidas a la reconversión urbanística de estas parcelaciones para su adecuación a la legalidad vigente y medidas para evitar la consolidación de los asentamientos ilegales.

## B. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Desde la legislación urbanística el tratamiento dado al suelo no urbanizable ha ido evolucionando hacia una concepción positiva en la ordenación de esta clase de suelo y la preservación de sus valores, lo que ha propiciado un régimen restrictivo en cuanto a la posibilidad de implantar otros usos no vinculados al mismo.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), al establecer el régimen aplicable al suelo no urbanizable en su artículo 55, permite en esta clase de suelo solo los actos y edificaciones vinculadas a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y, con carácter excepcional, aquellas actuaciones de interés público que sea preciso implantar en suelo no urbanizable. Junto a ello, se establece un régimen muy restrictivo de salvaguarda de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable con el objetivo de evitar la formación de

nuevos asentamientos, tanto desde la propia Ley como atribuyendo al Plan General su regulación, formando parte de las determinaciones de la ordenación estructural.

En relación a la posible demanda de viviendas en suelo no urbanizable, la LOUA suprimió la posibilidad de construcción de viviendas desvinculadas de las explotaciones agrarias y dificultó los procesos de urbanización en núcleos aislados, destinados principalmente a viviendas de segunda residencia, en aras a la preservación del más eficiente modelo de ciudad compacta, lo que vino a reforzar el POTa y las modificaciones introducidas a este Plan por el Parlamento.

La LOUA no define de forma específica el concepto de asentamiento ni el de núcleo de población, pero sí estableció las condiciones que deben cumplir unos terrenos para integrarse como suelo urbano, bien por estar dotados de los servicios urbanísticos mínimos, bien por presentar un grado de consolidación adecuado conforme a la ordenación establecida por el planeamiento general e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos.

### C. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La definición del sistema de asentamientos constituye una de las determinaciones más relevantes del planeamiento municipal ya que establece, de una parte, la forma de ocupación del territorio y, de otra, el modelo de crecimiento urbanístico, lo que viene a condicionar de forma efectiva la eficiencia del modelo territorial y urbanístico adoptado.

En algunos planes municipales, sin embargo, la definición del sistema de asentamientos por el planeamiento se ha realizado con criterios exclusivamente normativos –de clasificación de suelo–, obviando otros criterios de ordenación urbana y territorial, necesarios para la categorización de los asentamientos como núcleos de población, de forma que se han clasificado como suelo urbano terrenos que, si bien cumplen las condiciones establecidas en la LOUA, no constituyen un asentamiento urbanístico en la medida que su dimensión no justifica la ubicación de las dotaciones y equipamientos necesarios para poder cumplir las funciones básicas de la ciudad en coherencia con el modelo de ciudad compacta y con las dotaciones adecuadas que se persigue tanto desde el POTa como desde la propia LOUA.

Por su parte, el tratamiento dado por el planeamiento a los asentamientos irregulares existentes en suelo no urbanizable ha sido desigual, ya que con carácter general se ha puesto un mayor énfasis en el análisis y en las propuestas para la ciudad existente y en su extensión, que en la regulación del suelo no urbanizable. Bien es verdad, que las limitaciones a los crecimientos establecidas en el POTa, justificadas como medida para poner límites a los procesos indiscriminados de expansión urbanística, tampoco han contribuido a que los planeamientos municipales atendieran la inclusión en el proceso urbanístico de estos asentamientos, dado que éstos limitaban la capacidad de crecimiento de los núcleos urbanos.

La definición y regulación del sistema de asentamientos del municipio por el Plan General debe llevarse a cabo en el marco del modelo territorial y urbanístico establecido, y debe responder a los principios generales establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en su caso, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, de conseguir la máxima eficiencia territorial y un modelo de ciudad compacta, evitándose la creación de nuevos núcleos de población y potenciando los núcleos existentes que por sus características sean capaces de albergar funciones urbanas.

En este sentido el Plan General al establecer el sistema de asentamientos del municipio, en aras a su ordenación urbanística, debería distinguir los siguientes supuestos:

- a) Asentamientos urbanísticos que deben integrarse en la ordenación establecida por el Plan General, constituidos por los núcleos principales, secundarios o aquellos otros de entidad suficiente como para albergar dotaciones y servicios, fijando sus condiciones de ordenación y, en su caso, de crecimiento urbanístico.
- b) Asentamientos urbanísticos que no pueden integrarse en la ordenación establecida por el Plan General, por resultar incompatibles, fijando el régimen en el que deben de permanecer en suelo no urbanizable.
- c) Asentamientos que constituyen Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, para los que el planeamiento debe establecer su régimen específico.

Todo ello sin perjuicio del tratamiento que el Plan General pudiera dar a determinadas agrupaciones de edificaciones que cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA para su clasificación como suelo urbano, no llegan a constituir un asentamiento urbanístico.

### D. 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 como objetivo básico el establecer el régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, así como el tratamiento y regulación por el Plan General de los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Para este Decreto, el concepto de asentamiento urbanístico se aproxima al de núcleo de población, en cuanto lo constituyen aquellos ámbitos territoriales consolidados por edificaciones, generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos. Es decir, el asentamiento urbanístico se configura como una realidad física existente, a partir de un umbral mínimo de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad. Para ello, el artículo 2.2.b) establece los requisitos que deben reunir los asentamientos urbanísticos para su identificación, en cuanto notas características que deben ser analizadas en su conjunto y personalizadas para la diversidad de situaciones territoriales existentes en Andalucía, resultando conveniente definir a nivel regional unos parámetros orientativos que permitan su aplicación de forma homogénea.

Aunque muchos asentamientos urbanísticos tienen su origen en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, el Decreto 2/2012, de 10 de enero, distingue ambos conceptos a los efectos de su tratamiento normativo. En este sentido, en los casos en los que la parcelación urbanística no haya alcanzado al grado de consolidación suficiente para considerarse como asentamiento urbanístico, las edificaciones incluidas en la misma podrán acogerse al régimen de las edificaciones aisladas, conforme a las normas que establece el Capítulo II del Decreto. Y en los casos en los que la parcelación urbanística se haya consolidado como asentamiento urbanístico, corresponderá al Plan General de Ordenación Urbanística decidir sobre su integración en la ordenación urbanística a los efectos de su regularización, conforme a las normas que se establecen en Capítulo III de este Decreto.

En relación con los asentamientos que pudieran tener la consideración de Hábitat Rural Diseminado, el Decreto 2/2012, de 10 de enero, desarrolla la regulación establecida por el artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (en su redacción actual dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero), ampliando el ámbito de la vinculación de las edificaciones al medio rural, lo que posibilita una mejor adaptación a la diversidad de situaciones que se presentan a nivel regional. El Hábitat Rural Diseminado se configura así como un asentamiento de carácter rural que ha evolucionado en el tiempo, ubicado en un área territorial delimitada y que, sin presentar una estructura urbanística definida, puede precisar de ciertas dotaciones y servicios. La regulación de estos ámbitos por el planeamiento permitirá dar un tratamiento adecuado a aquellos asentamientos que por sus características no pueden tener la consideración de edificaciones aisladas, ni tampoco reúnen los requisitos establecidos para los asentamientos urbanísticos, por lo que deben de seguir manteniendo su clasificación como suelo no urbanizable.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, regula de forma detallada los criterios, requisitos y demás especificaciones para la incorporación a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, o su revisión, de los asentamientos urbanísticos que resulten compatibles con el modelo territorial y urbanístico aplicable al municipio y no se encuentre en alguna de las situaciones especificadas por el artículo 13.3 de dicho Decreto, así como la delimitación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Es en este momento, cuando se deben adoptar las decisiones necesarias para la delimitación precisa de los asentamientos, su caracterización territorial, la clasificación urbanística de los terrenos, etc.

Por ello, el Avance de planeamiento establecido por el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata. En todo caso, el Avance no sería necesario en el supuesto de que no existieran asentamientos urbanísticos en el término municipal.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

La tramitación del Avance debe realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debiendo incluir el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo a que hace referencia el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

## N O R M A T I V A

## NORMA 1.ª ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE

1. El Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, debe tener el siguiente alcance y contenido:

a) Contendrá la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del correspondiente término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.

b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

c) La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada por el Avance, tendrá el carácter de ordenanza municipal y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.

d) Este Avance servirá además de orientación para la redacción del Plan General, o su revisión, que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

2. El Avance contendrá la siguiente documentación:

a) Memoria del Avance: Deberá incluir el siguiente contenido:

a. Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.

b. Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

b) Plano de identificación y delimitación de los asentamientos, a escala mínima 1:10.000 en el que se incluirán los siguientes aspectos:

a. Contenido informativo:

- La delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable. Si sólo existiese Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, se recogerá dicha delimitación.

- Delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten.

- Aquella otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

- Las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En los casos en los que se encuentre aprobada la Adaptación Parcial del planeamiento general municipal a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tomará como plano base para la delimitación de los asentamientos, el plano de la Adaptación en el que se especifique las clases de suelo y las categorías del suelo no urbanizable.

b. Contenido sustantivo:

- La delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

- La delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

## NORMA 2.ª TRAMITACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEL AVANCE

1. Por tener la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, el Avance deberá tramitarse conforme establece el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local:

- a) Aprobación inicial por el Pleno municipal.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno municipal.
- d) El Avance deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985.

2. Cuando se trate de un Avance elaborado con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, o de su revisión, podrá tramitarse como ordenanza municipal a los efectos señalados en artículo 4.2 de este Decreto. En este caso, sólo formará parte de la ordenanza municipal la delimitación de los asentamientos efectuada por el Avance, y no las demás determinaciones urbanísticas que pudiera contener.

3. El Decreto 2/2012, de 10 de enero, exige en su artículo 4.2 que simultáneamente a la aprobación inicial deberá solicitarse informe preceptivo y no vinculante a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses. Respecto a este trámite deberán aplicarse las siguientes reglas:

a) El informe que debe emitir la Consejería competente en materia de urbanismo deberá solicitarse por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Avance y simultáneamente a su exposición pública, debiéndose acompañar a la solicitud el certificado del secretario municipal acreditativo de la aprobación inicial de Avance y un ejemplar del mismo, en formato papel, debidamente diligenciado en todas sus páginas con la aprobación inicial y también, con el objeto de facilitar la emisión del informe, en soporte digital (CD o DVD). La solicitud deberá dirigirse a la Delegación Territorial de la referida Consejería.

b) Recibida la documentación, la Delegación Territorial comprobará que ésta está completa y, en el caso de que presentara alguna deficiencia, lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de 10 días para su subsanación, quedando interrumpido el plazo para informar.

c) Transcurrido el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo en la Delegación Territorial, sin que ésta haya emitido el informe definitivo señalado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá proseguir la actuaciones para la resolución definitiva del Avance, tal como establece el artículo 83.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Mientras el Avance como Ordenanza Municipal no entre en vigor, no se podrá otorgar resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez el Avance se haya expuesto a información pública.

5. En los casos en que no sea necesaria la tramitación del Avance, bien por estar estos delimitados en el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el Pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance, previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá emitirlo en el plazo de un mes. Para la emisión de éste último informe, será suficiente la solicitud del Sr. Alcalde, indicando la intención de la Corporación de adoptar acuerdo de innecesariedad del Avance, acompañada del informe de los servicios técnicos municipales.

Este acuerdo será requisito necesario para la tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas y deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, para general conocimiento.

## NORMA 3.ª CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el Artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas). La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

#### 2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

#### NORMA 4.ª CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el Artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural:

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

2. Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse:

Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

## ANEXO II

### NORMATIVA DIRECTORA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 5 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

#### INTRODUCCIÓN

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Así mismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

La aplicación de estas normas mínimas adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

También estas normas resultan necesarias para la regularización de las edificaciones terminadas sin licencia urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, para las que el Decreto 2/2012 prevé su asimilación a las edificaciones legales, siempre que reúnan las condiciones que se especifican en el mismo.



Por ello y dada la necesidad de disponer de esta normativa en el plazo más breve posible, las Normas Directoras centran su atención en la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 y servirán de orientación a los Ayuntamientos para la elaboración de las correspondientes Ordenanzas Municipales, o adoptadas como propias en dichos procedimientos.

Para las demás edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, se aplicarán las normas específicas sobre habitabilidad y salubridad que estén vigentes en el momento de la concesión de la licencia urbanística.

## N O R M A T I V A

### NORMA 1.ª OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

1. La presente Normativa Directora tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la reglas establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Normativa Directora se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

5. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

### NORMA 2.ª SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

### NORMA 3.ª SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

### NORMA 4.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

### NORMA 5.ª CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

### NORMA 6.ª CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación

de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.