LAS EDIFICACIONES Y LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE. APUNTES SOBRE LA PROBLEMÁTICA EN EL MUNICIPIO DE GRANADA.

LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL MUNICIPIO DE GRANADA. EL PROBLEMA QUE NO CESA.

Las intervenciones en suelo no urbanizable son un problema histórico en Andalucía. La dicotomía protección-actuación ilegal ha potenciado, ante la falta de acción de los municipios y la propia Junta, la generación de numerosos núcleos de parcelaciones y edificaciones ilegales, que han tratado de ser atajados a través de una legislación protectora que, a su vez, no ha tenido eco en la actividad disciplinaria desarrollada por la administraciones con competencia en materia urbanística.

El Municipio de Granada (y el resto de municipios ubicados en su Área Metropolitana) no es una excepción. Desde el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1985[1] el suelo no urbanizable (sobre todo el considerado como *"Vega de Granada"*) está especialmente protegido; y esa protección ha sido objeto de planificación específica a través de Planes Especiales de Protección[2] en el ámbito municipal. Sin embargo, esto no ha impedido el desarrollo de edificaciones diseminadas y parcelaciones, al margen de las condiciones de protección, que han desvirtuado, desde antiguo, el carácter eminentemente rústico y agrícola de estos suelos, conformando *"segundas residencias"* cercanas al ámbito urbano de la Ciudad y los núcleos urbanos colindantes, a veces relacionadas con un uso agrícola de autoconsumo y, a veces, vinculadas, exclusivamente, a la actividad de recreo.

La materialización de edificaciones y parcelaciones en este ámbito, supuestamente protegido, no ha sido atajada convenientemente por la Administración. La acción disciplinaria ha sido irregular, casi siempre contradictoria, y ha permitido la consolidación de estas edificaciones y núcleos, de tal forma que se han verificado contadas demoliciones, frente a la impunidad en la mayoría de los casos; lo que ha podido ser entendido por parte de los afectados como supuestos de arbitrariedad de los poderes públicos competentes.

El primer PGOU del Municipio de Granada (PGOU/85), aprobado por el primer Ayuntamiento de la Democracia, protegía específicamente, los suelo definidos como *"Vega de Granada"* dentro del Término Municipal. Tal es así que su Normativa, en relación con el suelo clasificado como no urbanizable de *"protección especial"* determinaba (artículo 8.1.4.a) que *"hasta tanto se apruebe su correspondiente Plan Especial de Protección que regule con toda precisión las actuaciones posibles en este suelo, se prohíbe toda nueva instalación o construcción de nueva planta, permitiéndose solo las de entretenimiento que en condiciones normales requieran las ya existentes, que no supongan, en ningún caso, incremento del volumen edificable"*.

Si se observa la cartografía base del PGOU/85, se verá que dentro del ámbito de protección del Plan (especialmente, del suelo de protección agrícola), pocas edificaciones y parcelaciones son reconocibles. El Plan Especial de Protección de la

[1] Aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985.

[2] Plan Especial de Protección Agrícola de la Vega de Granada, aprobado definitivamente en 1990. Plan Especial de Protección Ecológica de las Cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro, aprobado definitivamente en 1991.

"Vega" ya identifica un importante número de edificaciones existentes, diseminadas o agrupada sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que se preveía un esquema de intervención, en función de la categoría concreta del suelo (sobre todo en el caso de edificaciones residenciales -ver matriz de usos y Norma 5.3.2.4-). No obstante el Plan Especial es singularmente restrictivo, si se trataba de usos residenciales, para el caso de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes, estando expresamente prohibidas este tipo de acciones.

Desde la aprobación del Plan Especial de Protección de la *"Vega"* del Municipio de Granada hasta hoy, han ocurrido muchas cosas. En primer lugar, que el suelo protegido de la *"Vega"* se ha parcelado y edificado al margen de la normativa urbanística, y con escasa e irregular respuesta disciplinaria. Los núcleos urbanos se han expandido hacía esos ámbitos mediante edificaciones de carácter lúdico o residencial, a veces obteniendo autorización y otras no. Incluso las acciones de restauración del orden urbanístico cuando se han iniciado, han tenido una justificación en fechas límites dispar, para su ejercicio[3]. En segundo lugar, desde la aprobación del planeamiento urbanístico señalado también se ha modificado, radicalmente, la ordenación territorial y urbanística de la zona, derogando tanto el PGOU/85 como el Plan Especial de la *"Vega"*.

Hoy día el esquema para la intervención y la protección en este suelo, clasificado por el planeamiento urbanístico como no urbanizable, tiene su marco de regulación en los siguientes instrumentos de ordenación y normas de carácter reglamentario:

-Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Granada[4] (POTAUGR).
-En el Municipio de Granada, el Plan General de Ordenación Urbanística[5] (PGOU/00), adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía[6] (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-).
-Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUA).
-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 su desarrollo posterior.
-Plan Especial de Ordenación de la *"Vega"* de Granada, en tramitación[7].

Este esquema de planes y normas permite determinar las posibilidades de intervención en este suelo, tanto en el caso del tratamiento de edificaciones existentes,

[3]Límite con la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o con la entrada en vigor de la Ley Andaluza 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, dado que la primera fue declarada inconstitucional por la Sentencia del TC 61/1997.
[4]Aprobado por Decreto 244/1999, de 27 de diciembre (BOJA número 37, de 28 de marzo del 2000). Modificado por Resolución de 16 de diciembre de 2004 (BOJA número 6, de 11 de enero del 2005).
[5]Aprobado por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transporte el 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA de 6 de marzo del 2001. Resolución de 21 de diciembre del 2001, relativa al cumplimiento de la de 9 de febrero del 2001, sobre revisión de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, publicada el 22 de enero del 2002.
[6]Adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.
[7]Aprobado inicialmente el 3 de Noviembre del 2017.

las acciones sobre las mismas y los usos a implantar (o a conservar de manera estricta); como, en su caso, la posibilidad de nueva implantación de edificaciones y usos, acordes con la protección exigida por el Plan Subregional y, en el caso de Granada, por el Plan General.

Con estos *"apuntes"* pretendemos engarzar todas las normas de aplicación, teniendo en cuenta su prevalencia, con el fin de aproximar un esquema que pueda aclarar la actuación administrativa y privada en el suelo no urbanizable en el Municipio de Granada (especialmente en los terrenos considerados *"Vega"*), teniendo en cuenta, de forma singular, la edificación existente en estos momentos, y las posibilidades previstas para su conservación o reforma y, de forma alternativa, la exigencia del ejercicio de las medidas de restauración del orden urbanístico adecuadas que deben de acometerse, de forma obligada, por la Administración urbanística.

Dentro de las posibilidades abiertas por regulación actual, juegan un papel muy importante los conceptos de *"fuera de ordenación"*[8] (FO) y de *"asimilable a fuera de ordenación"* (AFO), perfilados expresamente en la normativa en vigor, y asumidos en sus diversas formas por la planificación urbanística. Estos dos conceptos delimitan la posibilidad de intervención en edificaciones no acordes con el planeamiento vigente, y al mismo tiempo permiten un procedimiento específico para reconocer estas situaciones y la posibilidad de su *"habitabilidad"*[9].

Es necesario dejar claro que el marco preciso para la intervención en todo el suelo de un municipio lo establece el PGOU. Pero también hay que decir que éste debe regular las posibles acciones dentro del esquema básico del Plan Subregional. Además el Plan General debe de interpretarse conforme a la regulación establecida en la LOUA y los reglamentos que la desarrollan, de tal forma que serán nulas las Normas del Plan contrarias a la legislación urbanística. En las cuestiones no previstas por el PGOU

[8] Artículo 34.1.b de la LOUA:
"1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:
(...)
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.
A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.
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, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble".

[9] En el caso de viviendas, si garantizan seguridad física y proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

será de aplicación la LOUA y sus reglamentos, y en el caso que nos ocupa, es de especial importancia, la aplicación del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

EL MARCO BÁSICO DE PROTECCIÓN. EL POTAUGR.

La Ley de Ordenación del Territorio Andaluz (LOTA, Ley 1/1994, de 11 de enero), prevé la ordenación del territorio de Andalucía a través de tres instrumentos de planificación: el Plan de Ordenación del Territorio Andaluz (el vigente POTA[10]), el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y, a nivel de espacios físicos integrados concretos, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Esta última figura (el Plan Subregional) la define la LOTA como la que debe establecer *"los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares"* (artículo 10), y su contenido, entre otros, debe abarcar *"el esquema de las infraestructuras básicas y la distribución de los equipamientos y servicios de ámbito o carácter supramunicipal"* y *"la indicación de las zonas para la ordenación y compatibilización de los usos del territorio y para la protección y mejora del paisaje, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural, estableciendo los criterios y las medidas que hayan de ser desarrolladas por los distintos órganos de las Administraciones Públicas"* (artículo 11).

Como hemos comentado, en la Comarca de Granada, el Plan subregional vigente es el POTAUGR. Como bien señala su Normativa (artículo 0.4): *"los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares en la aglomeración urbana de Granada se ajustarán"* a su contenido, teniendo en cuenta el carácter de las diversas normas que contiene (Normas, Directrices y Recomendaciones[11]).

1.- Protección, alcance y condiciones.

El POTAUGR esboza una propuesta de ordenación que debe ser desarrollada por el planeamiento urbanístico de forma más precisa. Establece una serie de sistemas relevantes a nivel de ordenación territorial (asentamientos, transporte, dotaciones, etc.), considerando fundamental el denominado *"sistema de Espacios Libres"*, que describe como *"el último sistema relevante desde el punto de vista espacial para la articulación territorial"*, de tal forma que constituye "*una opción de ordenación del medio rural en contacto o en el área de influencia de los núcleos de la aglomeración urbana que cuenta con gran interés social puesto que es una forma de apropiación vivencial"*, por lo que este sistema tiene un gran peso por su ubicación estratégica debido a las fuertes interrelaciones de sus espacios integrantes. Según el Plan subregional el *"sistema de Espacios Libres"* debe tener, desde la ordenación territorial una fuerte *"integración con*

[10] Aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, publicado en el BOJA de 29 de diciembre del 2006.

[11] Artículo 0.4, apartado 2 de la Normativa del POTAUGR:
"Normas: Son determinaciones vinculantes para las Administraciones Públicas y los particulares, que no precisan ser desarrolladas para su aplicación. Directrices: Son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines para las Administraciones Públicas, que precisan ser desarrolladas para su aplicación. Recomendaciones: Son determinaciones indicativas para la actuación de las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de la ordenación del territorio perseguidos".

el resto de elementos estructurantes, tanto con los núcleos de población (...), como con las redes viarias y, en su caso, los medios de transporte público que las transitan", girando en *"torno al objetivo principal de consolidar el sistema de espacios libres como uno de los referentes básicos para la ordenación y organización del territorio de la aglomeración urbana"*. La importancia de este sistema es tal que el Plan afirma que *"junto al sistema de asentamientos y al de comunicaciones y transporte, el otro principal sistema estructurante definido (...) es el de Espacios Libres, una opción de ordenación del medio rural en contacto o en el área de influencia de las ciudades y de las aglomeraciones urbanas"*, ya que muchos de estos espacios *"alcanzan carácter de libres socialmente sentidos y vividos de modo totalmente espontáneo o por tradición histórica, independientemente de que la Administración les haya otorgado de forma explícita tal calificación o no"*.

El *"sistema de Espacios Libres"* afecta en gran medida al espacio físico reconocido como *"Vega"*.

El POTAUGR reconoce además la necesidad de establecer otro tipo de protecciones que, a veces, se superpone con el *"sistema de Espacios Libres"*. Así el Plan subregional afirma que *"consecuencia lógica de la importante superficie abarcada por el Sistema de Espacios libres ha sido su superposición con situaciones diversas no sólo de índole física, sino también dominicales y jurídicas, lo que se pone de manifiesto en la Zonificación del suelo afectado, que conlleva a los efectos de usos y transformaciones permitidos",* y por tanto *"se distinguen las siguientes situaciones: Zona 1, 'Suelos incluidos en espacios naturales protegidos'; Zona 2, 'Suelos de alto valor ecológico-ambiental'; Zona 3, 'Suelos de alto valor productivo'; Zona 4, 'Otros suelos de los espacios extensivos'; y Zona 5, 'Suelo de espacios lineales y enlaces entre itinerarios'"*.

El suelo rural que constituye el territorio *"Vega"*, y gran parte del suelo clasificado por el PGOU de Granada como no urbanizable, está afectado por alguna de las regulaciones señaladas, de tal forma que determinan la posibilidad o la prohibición de implantar usos y actividades. Estas determinaciones deben de ser asumidas por el planeamiento urbanístico de los distintos municipios, en función del nivel de vinculación que exige el POTAUGR.

2.- Límites para la implantación de usos.

El cuadro número 1 que acompañamos, resume la ordenación propuesta por el POTAUGR para todo el suelo ordenado, señalando las posibilidades de usos y transformaciones autorizadas en cada Zona. También acompañamos el contenido del Anexo 3 de la Normativa del Plan Subregional, que relaciona los distintos usos y transformaciones, con la importante advertencia de que *"los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados"*, de tal forma que en las correspondientes Normas se señalan los usos y transformaciones que están, expresamente, autorizados y prohibidos.

En consecuencia, ya sea con carácter de Norma o como Directriz, el Plan subregional estable las bases para la implantación o transformación de usos, así como para la rehabilitación y conservación de las edificaciones existentes donde se ubicaban, haciendo hincapié, de forma especial, en la necesidad de conservar las construcciones catalogadas y protegidas.

ESQUEMA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE POR EL PGOU DE GRANADA.

Las determinaciones del POTAUGR se concretan a nivel urbanístico a través del PGOU (en el Municipio de Granada, el PGOU/00).

Conviene precisar cuáles son las determinaciones que debe abordar un Plan General en relación con este tipo de suelo, a los efectos de concretar su uso y las condiciones de su edificación y/o construcción, o de mantenimiento de las mismas.

Como señala el artículo 8 de la LOUA, *"los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo"*; y es en el marco del Plan Subregional, en el que el Plan General debe (artículo 10 de la LOUA):

-Clasificar la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, teniendo en cuenta que el artículo 46 del mismo Texto exige la clasificación del suelo como no urbanizable, si los terrenos *"son objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable"*, tal y como sucede en el caso que analizamos.

-Establecer la Normativa para las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del *"Hábitat Rural Diseminado"*, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

-De forma más pormenorizada, debe concretar normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, por no estar especialmente protegido.

-Por último, y de suma importancia en el caso que nos ocupa, la aprobación del Plan General implica la generación de situaciones de *"fuera de ordenación"* de usos, construcciones y edificaciones, tal y como señala el artículo 34.1.b y Disposición adicional primera de la LOUA. En relación con este particular en importante tener en cuenta el contenido del apartado 2 de la Disposición adicional señalada de la Ley:

"El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente

posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte".

Siendo el PGOU/00 de Granada anterior a la promulgación de la LOUA, su adaptación a la misma ha permitido identificar estos elementos en suelo clasificado por el mismo como no urbanizable y, consecuentemente, es posible identificar en él distintas categorías que implican posibilidades diferentes de actuación dentro de la protección general de esta clase de suelo. Permite, además y desde su primitiva redacción, concretar la definición de usos del suelo y de la edificación en cada una de estas categorías. Señala la consideración urbanística de las edificaciones y la parcelación existente en el momento de su aprobación. Y, finalmente, describe el concepto de *"núcleo de población"*[12] y las medidas para evitar su formación.

El PGOU/00 prevé acciones e intervenciones en suelo no urbanizable que, lamentablemente, no se han desarrollado en sus tres lustros largos de vigencia. Nos referimos a lo que el artículo 3.5.1 de la Normativa del Plan define como *"ámbitos que quedan cartografiados en el plano de clasificación del suelo, en los cuales, y en orden a restablecer los valores objeto de su delimitación, podrán ser desarrollados por figuras de planeamiento específicas que determinen los conflictos actualmente existentes y tiendan a restaurar el orden urbanístico alterado"*; entre los que se encuentran asentamientos históricos que *"ha provocado la mezcla de usos agrícolas-ganaderos y residenciales que necesitan una regulación específica para su total integración dentro del suelo no urbanizable y del cual forman parte. Se han delimitado como objeto de estos Planes Especiales del medio Rural, el Camino de Beas, Entorno del Darro, Camino del Cañaveral y Canto Grande. Mientras se realiza la redacción de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en estos ámbitos son de aplicación las normas correspondientes a la sub-categoría de suelo no urbanizable donde quedan enclavados"*. Con esta regulación se apunta, desde el propio Plan, a la existencia de una sub-categoría de suelo no urbanizable, identificada por la LOUA como *"Hábitat Rural Diseminado"* (artículo 46.2.d de la LOUA), que no tenía cobertura legal cuando se aprobó el Plan General, ya que aún no se había promulgado la LOUA.

1.- Usos del suelo y de las edificaciones y/o construcciones en las distintas sub-categorías de suelo no urbanizable.

El PGOU/00 define el concepto de usos del suelo (artículos 3.3.3 y siguientes de la Normativa) y la edificación (artículo 3.3.8 de la Normativa), y determina las posibilidades de su implantación en función de la sub-categoría de suelo, según el esquema descrito en el cuadro número 2.

Como se puede observar, el Plan General no establece usos de la edificación y/o suelo *"expresamente prohibidos"*, salvo el desarrollo de actuaciones generales que afectan al medio ambiente y que se repiten en cada sub-categoría de suelo regulada (actuaciones que ocasionen la destrucción del medio rural, que provoquen la

[12] Artículo 3.1.9 de la Normativa del PGOU:
"Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano".

contaminación del agua, etc.). Los usos prohibidos son los que responden a la definición contenida en el artículo 3.3.2 de su Normativa, y que se identifican como *"aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por estas Normas ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial impide"*. En consecuencia, aunque no estén *"expresamente permitidos"*, si no están tampoco *"expresamente prohibidos"*, pueden adoptar la forma de usos *"provisionales o temporales"* o bien la de usos *"adaptables"* (descritos en la mismo artículo 3.3.2), tanto a nivel de suelo como de edificaciones.

Esta falta de concreción del PGOU/00 es fácilmente reconducible si se aplican las reglas de uso del POTAUGR, que en algunos casos tienen la consideración de Normas y en otros de Directriz. En el Plan Subregional los usos, tanto del suelo como de la edificación, o están permitidos o están prohibidos. Y el listado que aporta es cerrado: o el uso pretendido está contemplado en el listado o hay que asimilarlo a algunos de los contenidos en él.

2.- El tratamiento de la parcela. La parcela existente.

Un importante elemento a la hora de establecer el reconocimiento de una situación concreta por parte del PGOU/00 en suelo no urbanizable, es la condición parcelaria. Esta cuestión se regula en el artículo 3.1.5 de la Normativa del Plan General, que se refiere a la *"estructura parcelaria y unidad mínima de actuación"*, diferenciado estas dos cuestiones:

"1.-A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.
2.-Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Título".

Parece evidente que el Plan reconoce como tal la parcela existente en el momento de su entrada en vigor. Cuestión distinta es la posibilidad de actuar sobre la misma, que requiere la existencia de una *"unidad mínima de actuación"*, según las previsiones establecidas en cada sub-categoría de suelo, lo que sitúa a la parcela existente con una superficie inferior a la prevista como *"unidad mínima"* en un supuesto de *"fuera de ordenación"*, ya que no es posible (al ser reconocidas por el Plan) sobre ella operaciones de restauración del orden urbanístico[13]. Por tanto, la situación de la

[13]Ver el contenido del artículo 183.3 de la LOUA: "*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".*

parcela no es atacable desde el punto de vista disciplinario (no es sancionable su materialización, ni proceden operaciones de restauración del orden), pero su existencia y su contenido, desde el punto de vista de la acción urbanística, queda *"congelado"*, y sólo es posible actuar sobre sus dimensiones y características a través de operaciones de agregación hasta obtener la *"unidad mínima"* requerida.

3.- El tratamiento de las edificaciones y/o construcciones existentes. Su regulación en el artículo 3.1.8 de la Normativa del Plan General.

Otra cuestión de interés regulada por el PGOU/00 es el tratamiento de las edificaciones existentes. El artículo 3.1.8 de las Normas del Plan describe la siguiente casuística, en relación con las edificaciones de carácter residencial existentes:

"1.-El Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:
a.-Edificaciones tradicionales existentes, cortijos y huertas, incluidas en el Inventario de Edificaciones Rústicas o en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados.
b.-Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación del Plan General 85. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento especial.
c.-Edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU 85, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan (respecto a lo que no se ajusta a lo dispuesto en estas Normas) en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria adaptación a lo dispuesto en estas Normas si ello fuera posible, sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado".

La importancia de este artículo es evidente; además, su contenido es de una claridad palmaria. El PGOU/00 reconoce y asume como parte de su ordenación las edificaciones inventariadas o catalogadas. Reconoce las edificaciones existentes sin interés para su inclusión en el *"Inventario"* o en el *"Catalogo"* consolidadas con anterioridad a la vigencia del PGOU/85. Además, señala supuestos concretos de *"fuera de ordenación"*.

a.- Supuestos *"fuera de ordenación"* o de *"asimilable a fuera de ordenación"*. Su declaración como determinación específica del Plan General. Consecuencias.

El Texto señalado anteriormente declara como edificaciones *"fuera de ordenación"* a las construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la vigencia del PGOU/85, ejecutadas (y eso es lo importante) sin licencia o en disconformidad con ella, es decir, en infracción de la normativa vigente en ese momento o sin cumplir los trámites básicos para su construcción (en sentido estricto, y con la regulación actual, responden al concepto de *"asimilable a fuera de ordenación"* -párrafo segundo del artículo 34.1.b de la LOUA-).

En este supuesto, y en base a las posibilidades que le otorga la legislación urbanística (ya hemos mencionado el apartado 2 de la Disposición adicional primera de la LOUA), el Plan General ha definido un supuesto de *"fuera de ordenación"*, que no puede considerarse un supuesto de total incompatibilidad con la nueva ordenación (artículo 34.1.b de la LOUA) ya que es posible operar sobre él a través de la *"rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización"* para la necesaria adaptación de las edificaciones a lo dispuesto por el Plan General; y, en el peor de los casos, les será de aplicación el contenido del apartado 3 de la Disposición adicional primera de la LOUA[14].

La referencia del Plan General, en este supuesto, a la expresión *"sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado"*, no puede entenderse como una remisión indefinida a la ejecución de operaciones sancionadoras o de restauración del orden, precisamente por la contradicción que supone esta posibilidad (la acción indefinida en el tiempo) con el régimen de *"fuera de ordenación"* (o *"asimilable a fuera de ordenación"*), que permite, por definición, su permanencia, cuando menos, hasta su expropiación o el agotamiento de su vida útil[15]. Más bien, con esta afirmación, hay que entender que con la aprobación del PGOU/00 en el año 2001, aun era posible el ejercicio de estas acciones sobre edificaciones ejecutadas anteriores a esta fecha, con un plazo de cuatro años atrás (prescripción para acciones de restauración y sancionadoras en la legislación urbanística vigente en ese momento[16]).

---

[14] *"En defecto de las directrices y determinaciones previstas en el apartado anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:*
1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación".

[15] Ver: *"El régimen jurídico de las situación legal de fuera de ordenación. La declaración en situación de asimilación a la fuera de ordenación en el derecho urbanístico andaluz"*. ÁLVARO CORTÉS MORENO. La Ley. Práctica Urbanística. Noviembre 2011. *"Régimen de fuera de ordenación"*. MARÍA TERESA GARCÍA GONZÁLEZ. Revista digital CEMCI. Octubre-Diciembre 2013.

[16] Artículos 249 y 263 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, vigentes en Andalucía en el momento de la aprobación del PGOU/00, por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptaron con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.
Hay que tener en cuenta que el límite temporal establecido en el artículo 249.2 a los efectos de restauración del orden urbanístico se expresaba de la siguiente forma:
"Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establece la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas".
La excepción a este plazo temporal lo marcaba el contenido del artículo 255 del mismo Texto legal para diversos supuestos:

En relación con el grado de consolidación de la edificación en cada uno de los supuestos contemplados en el artículo 3.1.8 de la Normativa del Plan General, y su referencia temporal, hay que tener en cuenta los *"Criterios de interpretación artículo 3.1.8 y 3.3.8 del PGOU-01"* (expediente número 853/2014 de la Subdirección de Planeamiento), aprobados por el Pleno Municipal de fecha 21 de febrero del 2014, publicados en el BOP número 93, de 20 de mayo del 2014, que concluyen lo siguiente:

"En resumen, el PGOU define como requisito para el reconocimiento de una determinada edificación, la anterioridad a un cierto umbral temporal, establecido con la aprobación del PGOU-85 (24 de enero de 1985); o, para edificaciones posteriores, el hecho de contar con autorización con arreglo al Plan Especial Vega; y para estas edificaciones, permite la rehabilitación, reconstrucción o ampliación del volumen actual consolidado.
Sin embargo, existe cierta indefinición en el contenido de este artículo, cuando se reconocen las edificaciones existentes con su volumen actual consolidado, en cuanto al momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, a la hora de considerar la posibilidad de su inclusión en el Inventario de edificaciones rústicas, o la viabilidad de su rehabilitación, reconstrucción o ampliación.
Se hace necesario por tanto, definir el momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, para lo que sería necesario interpretar lo establecido por dichos artículos de forma análoga a los establecido para el parcelario por el artículo 3.1.5, que señala como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada 'a la entrada en vigor del Plan General".

4.- El caso especial de la *"Protección Agrícola de Huertos Familiares"*.

El PGOU/00 define una sub-categoría de suelo no urbanizable que denomina como suelo de *"Protección Agrícola de Huertos Familiares"*, con la siguiente definición (artículo 3.1.3.4, apartado d de la Normativa):

"Pertenecen a esta sub-categoría de suelo no urbanizable ciertos enclaves de vega cuyas características tanto en formas de cultivo, tamaño parcelario y de edificación que mantiene este tipo de agricultura, se adapta a esta denominación, permitiendo a su vez una protección activa de la vega sur del término municipal".

"1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.
2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo".
De una lectura estricta de la regulación aplicable entre los años 1985 (PGOU/85) y 2001 (aprobación del PGOU/2000), se puede extraer que, cualquier medida de restauración del orden urbanístico sobre edificaciones construidas en suelo no urbanizable protegido por el PGOU/85, fuera de este plazo de cuatro años, habría llevado a la expropiación o venta forzosa por parte del Ayuntamiento de la edificación construida (después de tramitar el correspondiente expediente), y esto, en clara contradicción con su definición como *"fuera de ordenación"* por el PGOU/00.

Las condiciones de intervención en este suelo y las características para la adaptación de las parcelas y edificaciones existentes (al margen de su posible consideración dentro de la ordenación urbanística o como *"fuera de ordenación"*, según lo comentado anteriormente), se detallan en el cuadro número 2.

5.- El desarrollo del suelo no urbanizable. El supuesto de *"Planes Especiales de Mejora del Medio Rural"*.

El PGOU/00 concreta otra sub-categoría en suelo no urbanizable como de *"Protección Núcleo Rural"*, para la que no establece, gráficamente, un ámbito concreto, pero para la que define un concepto (que se refiere a espacios físicos determinados) y unas posibilidades de intervención. Así el artículo 3.1.3.4 apartado e de la Normativa del Plan General señala que *"la ocupación del Camino de Beas desde épocas históricas ya que este era el camino de entrada a la ciudad por el Levante, da lugar a la presencia de un conjunto de edificaciones de marcado carácter rural donde conviven los usos agrícolas-ganaderos y residenciales. Esta especial característica favorece su preservación como suelo no urbanizable aunque en él es conveniente marcar directrices específicas que mantengan su presencia actual"*. Además existe una regulación de estos suelos en el artículo 3.4.11 del mismo Texto (ver condiciones reflejadas en el cuadro número 2).

Finalmente, el PGOU/00, en el artículo 3.5.1 de su Normativa prevé intervenciones concretas en desarrollo del Plan General, sobre este tipo de suelo, que hace extensivo a ámbitos concretos delimitados por el Plan, y que se ven afectados, al mismo tiempo, por la regulación de otras sub-categorías de suelo (por ejemplo, el ámbito denominado *"Camino de Beas"* está afectado por la *"Protección Cauces y Vegas de los Ríos"*).

Es importante reseñar cuáles son las intervenciones que propone el PGOU/00 en el artículo 3.5.1 de su Normativa, y en las correspondientes fichas, y que el Ayuntamiento de Granada aún no ha desarrollado a pesar de los diecisiete años transcurridos desde su aprobación. Según el apartado 2 del referido artículo *"se han delimitado ámbitos que quedan cartografiados en el plano de clasificación del suelo, en los cuales, y en orden a restablecer los valores objeto de su delimitación, podrán ser desarrollados por figuras de planeamiento específicas que determinen los conflictos actualmente existentes y tiendan a restaurar el orden urbanístico alterado"*, previendo, entre otras actuaciones, que *"la redacción de Planes Especiales del Medio Rural se justifica en zonas concretas donde el asentamiento histórico de la población en las mismas, ha provocado la mezcla de usos agrícolas-ganaderos y residenciales que necesitan una regulación específica para su total integración dentro del suelo no urbanizable y del cual forman parte. Se han delimitado como objeto de estos Planes Especiales del medio Rural, el Camino de Beas, Entorno del Darro, Camino del Cañaveral y Canto Grande. Mientras se realiza la redacción de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en estos ámbitos son de aplicación las normas correspondientes a la subcategoría de suelo no urbanizable donde quedan enclavados"*, teniendo en cuenta, además, que "*en las Acciones de Regeneración y Restauración y en los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos, se acogerán a los criterios y objetivos que se establezcan en las Normas Urbanísticas. Fichas de Planeamiento"* (apartados 3 y 4 del mismo artículo 3.5.1).

Las determinaciones que deben acometerse por parte de las Planes Especiales a redactar y aprobar, están definidas en las correspondientes fichas. Por ejemplo en el supuesto singular de *"Canto Grande"*, el planeamiento urbanístico exigido por el PGOU/00 *"debe establecer mecanismos que eviten la aparición de núcleos de población"*, *"arbitrar medidas que integren el conjunto dentro del entorno en el que se ubica sobre accesos,*

parcelas, etc.", potenciar la *"regeneración paisajística"*, *"establecer la restauración del medio alterado"*, y determinar *"medidas compensatorias de aplicación en el propio ámbito"*.

Sabemos que el PGOU/00 fue aprobado antes de la promulgación de la LOUA, y que su referencia, a los efectos de régimen urbanístico del suelo, era la Ley 6/1998[17]. Por tanto, toda la clasificación del suelo no urbanizable respondía a criterios específicos de protección, ya fuera por legislación específica, ordenación territorial o urbanística. Sin embargo, la LOUA matiza de forma clara estos criterios de clasificación, y su artículo 46.2.d prevé la existencia del *"suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado"*, que debe reconocer los suelos que constituyen *"el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar"* (artículo 46.1.g de la LOUA). Según estas definiciones, parece claro que estos ámbitos que se deben ordenar mediante un Plan Especial son, en la práctica *"suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado"*, perfectamente delimitado, que hay que regular de forma precisa mediante planes de desarrollo del Plan General.

EL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO.

El problema de las edificaciones construidas sin licencia o contra sus determinaciones en suelo no urbanizable, ha sido abordado, con carácter general, para toda Andalucía por el Decreto 2/2012. Su Exposición de Motivos deja claro que es el Plan General de Ordenación Urbanística el que *"regula el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable y las condiciones de ordenación, al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización"*, y en este sentido, dada la complejidad de los procesos de ocupación de este suelo y, lógicamente, en el caso de que el Plan General no haya establecido una regulación específica para estas edificaciones o algunas de ellas, el Decreto tiene como *"objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran la edificaciones, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico"*.

Por tanto, el Decreto aborda la definición y situaciones de las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, con el fin último de que sean tratadas de forma concreta por el planeamiento urbanístico, ya sea para su integración o para su eliminación, al no situarse en ninguna de las posibles situaciones asumibles por la ordenación. Por tanto, viene a tapar los *"huecos"* que pueda tener el planeamiento, ya que si edificaciones o núcleos concretos han sido reconocidos por el PGOU, no tiene ningún sentido su delimitación de cara a una posible regulación, porque ésta ya existe.

El artículo 1 del Decreto señala que éste *"tiene por objeto regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable* (lógicamente, si no están reguladas) *(...), así como reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo"*.

1.- Concepto de edificación para el Decreto 2/2012.

[17] Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

El artículo 2.1 del Decreto define el concepto de *"edificación"* a los efectos del mismo: *"Bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable".* Este concepto de *"edificación"* puede equipararse al señalado en el artículo 2.2.a de la LOE[18], teniendo en cuenta que el apartado 3 de ese mismo artículo 2 afirma que *"se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio"*. El matiz importante es que estas *"edificaciones"* tienen que *"soportar un uso que debe contar con licencia urbanística"*, y que aquí entra en juego la definición de actos sujetos a licencia señalados en el artículo 169.1 de la LOUA (concretados en el artículo 8 del RDUA), y la problemática que puede plantear que alguno de los actos señalados puedan ser objeto, en determinados supuestos, no de licencia, sino de comunicación (*"declaración responsable"* o *"comunicación previa"*[19]).

2.- Clasificación según su forma de ubicación. Cuadro general e identificación.

El cuadro número 3 esquematiza la regulación contenida en el Decreto 2/2012, señalando, en primer lugar, las *"formas de ubicación"* de las edificaciones, estableciendo en cada una, su correspondiente clasificación, las consideraciones o criterios que hay que seguir en cada supuesto, cómo se debe proceder a su identificación, cómo se regulan las condiciones de *"habitabilidad"* mínima, y las actuaciones que hay que seguir para el reconocimiento concreto de la edificación, teniendo en cuenta o no su incorporación, individual o como asentamiento, a la ordenación urbanística.

Las edificaciones en suelo no urbanizable pueden presentarse, en función de su forma de ubicación, de tres maneras: a) en forma de edificaciones aisladas, b) conformando asentamientos urbanísticos; o c) conformando asentamientos de *"Hábitat Rural Diseminado"*.

Veamos cada uno de los supuestos.

3.- Clasificación de las edificaciones aisladas.

El artículo 2.2.a del Decreto señala que las *"edificaciones aisladas"* son *"edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto"* en propio el Decreto y, *"en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística".*

El cuadro número 3 desarrolla la clasificación de estas edificaciones según su ajuste o no a la ordenación territorial y/o urbanística, para seguir a continuación analizando las mismas según cuenten con licencia, sean edificaciones anteriores a la Ley 19/1975[20], o sean edificaciones que no cuenten con licencia o contravengan la otorgada.

[18]Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
[19]Artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículos 84 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
[20]Ley 19/1975, de 2 de mayo, del suelo y ordenación urbana.

En el supuesto de edificaciones que contravengan la ordenación territorial y/o urbanística (en función de si cuenta con licencia o no, si es posible la activación de medidas de restauración del orden urbanístico o no, o si afecta a suelo especialmente protegido por uno y otro motivo), se considerarán como *"fuera de ordenación"* (FO), como *"asimilable a fuera de ordenación"* (AFO), como totalmente incompatible con la ordenación[21], o procederá la adopción de medidas de restauración del orden urbanístico.

a.- Identificación.

El artículo 4.1 del Decreto señala que *"la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado"*, si bien, en caso de ausencia de PGOU *"el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación que tendrá carácter de Ordenanza Municipal"* (apartado 2 del artículo 4). Pues bien *"las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas".*

b.- Normas de *"habitabilidad"*.

El artículo 5 del Decreto determina que *"en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o en el caso de que no se definan por el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según al uso al que se destinen"*, de tal forma que la Consejería en materia de urbanismo aprobará *"unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística* (NDOU)[22]*"* con esa finalidad, y esto *"sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o seguridad*[23]**"**.

La Junta de Andalucía ya ha dictado estas NDOU[24]. Su Anexo II señala las condiciones mínima de *"habitabilidad"*, destacando la referencia a las *"condiciones de seguridad"* (Norma 4ª[25]), *"condiciones mínimas de salubridad"* (Norma 5ª[26]), y las *"condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad"* (Norma 6ª[27]).

[21] Artículo 34.1.b de la LOUA y artículo 52.2 del RDUA.
[22] Artículos 20 y siguientes de la LOUA.
[23] Fundamentalmente, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
[24] Orden de 1 de marzo de 2013, por el que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículo 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamiento existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
[25] *"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".

[26]*"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".

[27]*"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 m2, 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".

Las actuaciones que deben desarrollarse en cada caso, siempre que la edificación pueda ser objeto de licencia, FO o AFO, están relacionadas en el cuadro número 3, y pueden abarcar la *"certificación de adecuación"*, la licencia (incluso de licencia de ocupación), la certificación de FO o el reconocimiento del AFO (en este último caso declarándolo expresamente).

d.- Referencia al procedimiento para la declaración de *"asimilable a fuera de ordenación"*.

El Decreto 2/2012 regula un procedimiento concreto para el reconocimiento de edificaciones en situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"* (AFO) en la Sección 3ª de su Capítulo II. El procedimiento se esquematiza en el cuadro número 4.

4.- Incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos en suelo no urbanizable.

Tal y como señalada el artículo 2.2.b del Decreto 2/2012 los *"asentamientos urbanísticos"* son *"ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos básicos".* La previsión del Decreto para estos ámbitos es la de su incorporación al proceso de desarrollo y consolidación urbana del municipio, tal y como señala el artículo 13 del mismo, donde se regula que los Ayuntamientos *"con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística o mediante su revisión total o parcial, incorporarán a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes"*, ya sea como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable, según el esquema que apuntamos en el cuadro número 3.

La Disposición transitoria segunda del Decreto, en relación con estos asentamientos, advierte que *"hasta tanto no se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a la edificaciones (...), sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por los ayuntamientos que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido".*

5.- Identificación y tratamiento de los *"Hábitat Rurales Diseminados"*.

El Decreto 2/2012 define los asentamientos que constituyen *"Hábitat Rural Diseminado"* como aquellos *"ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora"* (artículo 2.2.c). Su identificación debe responder a los criterios señalados en el artículo 21.1 del Decreto, esto es:

a.- Ser un asentamiento sin estructura urbana, desvinculado de los núcleos de población existentes constituyendo, además, áreas territoriales homogéneas.

b.- Estar formados de forma mayoritaria en su origen por edificaciones unifamiliares vinculadas a la actividad relacionada con el medio rural.

c.- Que exista una relación funcional entre las edificaciones que requieran dotaciones y servicios comunes, pero que no generen asentamientos urbanísticos[28].

La identificación de estos asentamientos desde la regulación del Decreto se basan *"en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor"* (artículo 21.2), de tal forma, que su comprobación debe implicar su clasificación como suelo no urbanizable en la categoría de *"Hábitat Rural Diseminado"* prevista en el artículo 46.2.d de la LOUA (artículo 22 del Decreto). Lo anterior con el importante matiz de que *"en el caso de que se sitúen en suelo no urbanizable de especial protección, la normativa que los regule será compatible con la preservación de los valores objeto de protección"*. Este matiz, en la práctica, supone la definición simultánea, para este tipo de asentamientos ubicados en suelo protegido, de una doble categorización, al amparo del artículo 46.2 de la LOUA. Por ejemplo, suelo de *"especial protección por planificación territorial o urbanística"* (apartado b del artículo 46.2), que el mismo tiempo *"es soporte físico de asentamientos rurales diseminados"* (apartado g del artículo 46.1, y por lo tanto a considerar dentro del apartado d del artículo 46.2), siempre que ambas condiciones sean compatibles.

Es importante advertir que el Decreto, en relación con estos asentamientos y su conservación y mejora, remite a las determinaciones del Plan General, pero también permite encomendar el establecimiento de estas condiciones a un Plan Especial de iniciativa municipal (artículo 22.2).

Las determinaciones de conservación, protección y mejora de estos ámbitos, que debe contener el planeamiento urbanístico, se refieren a los siguientes aspectos (artículo 22.4 y 5 del Decreto):

-Usos compatibles e incompatibles en el ámbito.

-Normas higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones.

-Normas de protección de las características rurales de estos asentamientos, concretando las tipológicas edificatorias admisibles.

-Régimen aplicable a las edificaciones existentes que sean propias del *"Hábitat"* y a las que no lo sean.

-Definición de las dotaciones y servicios que requiere el ámbito.

Las obras necesarias para la implantación de dotaciones y servicios se ejecutarán mediante obras públicas ordinarias[29], y correrán a cargo de las personas beneficiadas por la actuación, estableciéndose en el planeamiento la forma de conservación y

[28]Ver, en el Municipio de Granada, el artículo 3.1.9 de la Normativa del PGOU, referido al *"concepto de Núcleo de Población"*, donde se define, no solo que se entiende por *"Núcleo de Población"*, sino también *"las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación"* y las medidas que impiden su formación.

[29]Artículo 143.1 de la LOUA.

mantenimiento (artículo 23); y, lo que es muy importante, *"solo se permitirán nuevas viviendas cuando estén vinculadas al medio rural y así se prevea"* por el planeamiento urbanístico (artículo 24).

La Disposición transitoria tercera del Decreto señala, en relación con las edificaciones ubicadas en estos ámbitos, que *"hasta tanto se delimiten y regulen (...), a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados (...) le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas"*.

EL PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

El proceso de identificación de los asentamientos en suelo no urbanizable, está regulado en el artículo 4 del Decreto 2/2012. Este artículo señala, en su apartado 1 que *"la identificación de la edificaciones aisladas (...) requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado"*, de tal forma que, según el apartado 3 del mismo artículo, *"las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas"*.

El mismo artículo 4 señala 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 (que tendrá el carácter de Ordenanza municipal). El apartado 5 de la Norma 2ª de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las NDOU en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, determina que, *"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"*. Eso es lo que ha hecho el Ayuntamiento de Granada a través del Acuerdo Plenario de fecha 28 de junio del 2013[30], admitiendo la delimitación expresa de asentamientos (al menos en su consideración de *"Hábitat Rural"*) por parte del PGOU vigente y, en consecuencia, la posibilidad, también de la *"tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas"*, tal y como señala la propia NDOU.

Por lo demás, las Normas contenidas en la NDOU aprobada por Orden de 1 de marzo del 2013, regulan el procedimiento para la tramitación de los Avances de planeamiento a los que se refiere el artículo 4 del Decreto 2/2012, así como los criterios precisos para la identificación de asentamientos urbanísticos[31].

[30]Publicado en el BOP número 143 de 30 de julio del 2013.

[31]Tener en cuenta el contenido de Disposición adicional primera que la 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, que establece lo siguiente:
"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

IDENTIFICACIÓN EN EL PGOU Y EN EL PLAN ESPECIAL VEGA EN TRAMITACIÓN.

Después de todo lo comentado hay que entender que el PGOU vigente en Granada ha establecido ámbitos que, al menos, tienen la consideración de asentamientos de *"Hábitat Rural Diseminado"*, señalados en su cartografía con la denominación de *"actuaciones en medio rural"*, e identificados, al mismo tiempo, a los efectos de desarrollo del suelo no urbanizable (artículo 3.5.1 de la Normativa del PGOU), como ámbitos sobre los que hay que redactar y aprobar Planes Especiales del Medio Rural.

Presenta dudas el hecho de que el mismo Plan haya delimitado una categoría de suelo denominada como *"Protección Agrícola-Huertos Familiares"*, al margen de los núcleos anteriores, con regulación específica (artículo 3.4.4 de la Normativa del PGOU), y para la que reconoce el carácter de enclave en el suelo de la *"Vega"* por sus *"características tanto en forma de cultivo, tamaño parcelario y de edificación que mantiene este tipo de agricultura"* (apartado c del artículo 3.1.3.4).

En cualquier caso, y al margen de los ámbitos identificados por el PGOU, que tienen el carácter de asentamientos (con el alcance de *"Hábitat rural Diseminado"*), existen innumerables edificaciones aisladas, reconocidas expresamente por el Plan (artículo 3.1.8) o edificadas por posterioridad a la vigencia del mismo, a las que se les debe aplicar, íntegramente, el contenido del Decreto 2/2012.

El Plan Especial de Ordenación de la Vega de Granada, aprobado inicialmente el 3 de noviembre del 2017, no establece una regulación concreta para estas edificaciones (salvo en el supuesto de su catalogación), ya que se limita a profundizar en la protección del suelo y las actividades vinculadas al concepto *"Vega"*, desarrollando las determinaciones del POTAUGR (ver, por ejemplo, artículo 15 y 16 de su Normativa). Sin embargo sí reconoce su existencia en sus planos de diagnóstico como *"usos y zonas con potencial impacto ambiental y paisajístico"*, con la consideración de *"urbanización, parcelación urbanística o diseminado"*, a la vez que concreta unas condiciones generales para la edificación, construcción e instalación, en los artículos 17 y, en todo caso, 21 de su Normativa.

Tiene especial interés, en función de la zona concreta de ubicación de la edificaciones y parcelaciones, el contenido del Anexo I del Plan sobre el *"sistema de regadío"* de los distintos ámbitos de la *"Vega"*, definiendo sus características[32], donde se reconocen situaciones básicas de parcelación (e incluso de edificación) en cada zona.

LA FORMA DE OPERAR EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN EL MUNICIPIO DE GRANADA.

---

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".

[32]Ver, por ejemplo, el tratamiento de ficha del Anexo I referida a *"REGADÍOS ALTOS DEL GENIL-Unidad básica de regadío gestionada por la Comunidad de Regantes Acequia Real o Gorda del Genil"*

Hemos llegado al punto en el que es necesario sintetizar cómo se debe operar ante las determinaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, en relación con las edificaciones existentes, en un municipio concreto, como es el caso de Granada.

Lógicamente hay que partir (en este y en los demás casos) de las determinaciones del PGOU. Y en los supuestos no regulados por éste, de los contenidos de la LOUA y sus reglamentos (especialmente del Decreto 2/2012):

1.- En principio el Plan General ha delimitado asentamientos que solo pueden tener la consideración de *"Hábitat Rural Diseminado",* ya que ninguno de los señalados encajan con el concepto de asentamiento urbanístico definido en el Decreto 2/2012. Todo esto teniendo en cuenta la renuncia expresa del Ayuntamiento de Granada a la elaboración de un Avance de planeamiento para establecer la identificación de nuevos asentamientos, distintos a los delimitados por el PGOU en su origen.

2.-El PGOU propone el desarrollo de estos asentamientos de *"Hábitat Rural Diseminado"* mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales (artículo 3.5.1 de su Normativa), que deben contemplar las determinaciones del artículo 22.4 y 5 del Decreto 2/2012, además de las previsiones contempladas en las correspondientes fichas del Plan General.

3.-El resto de edificaciones, construidas al margen de los asentamientos señalados por el Plan, deben considerarse como edificaciones aisladas, al amparo del contenido del Decreto 2/2012.

4.-Para la clasificación concreta de las edificaciones aisladas, habrá que estar, en principio, a la regulación del Plan, según el esquema señalado en el artículo 3.1.8 de su Normativa, que reconoce dentro de su ordenación:

a.- A las edificaciones tradicionales existentes, cortijos y huertas, incluidas en el *"Inventario"* de Edificaciones Rústicas o en el *"Catálogo"* de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

b.- A las edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación del PGOU/85.

c.- A las edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU/85, sin licencia o en disconformidad con ella, y hasta la aprobación del propio PGOU/00, como en situación de *"fuera de ordenación"* (que en realidad es un reconocimiento de *"asimilable a fuera de ordenación"* después de la regulación precisa de este concepto a través de la LOUA).

d.- En relación con las edificaciones construidas sin licencia o al margen de ella, posteriores a la aprobación del PGOU/00, procederán las medidas de restauración del orden urbanístico que correspondan (legalización sin son conformes con la ordenación urbanística o, en caso extremo, su demolición).

5.- El reconocimiento concreto de esta casuística será el resultado de verificar su conformidad o no, con las previsiones del PGOU para cada sub-categoría de suelo no urbanizable. En este sentido, y siguiendo el esquema previsto en el Decreto 2/2012, las edificaciones serán o no conformes con la ordenación territorial y/o urbanística.

6.- La ordenación urbanística prevista por el Plan General es incompleta a nivel de *"usos permitidos"* y *"prohibidos"* (tanto de suelo como edificación), ya que éste no determina los usos *"expresamente prohibidos"* y, además de los *"expresamente permitidos",* contempla la posibilidad de usos *"provisionales o temporales"* y *"adaptables"*. Las prohibiciones concretas de implantación de usos, abarcando todas las posibilidades, está contenida en el POTAUGR; por tanto, la ordenación del PGOU hay que integrarla con el contenido del POTAUGR a la hora de establecer, claramente, cuáles son los usos *"permitidos"* y *"prohibidos"*.

7.- Toda edificación aislada que sea soporte de un uso *"prohibido"* por la ordenación territorial y/o urbanística, sobre la que no sea posible adoptar medidas de restauración del orden urbanístico, tendrá la consideración de FO o AFO, en función de si fue construida legalmente y con licencia, o no (fundamentalmente si es anterior a la aprobación del PGOU/00, ya que en caso de que haya construido ilegalmente después de su aprobación, procede siempre la adopción de medidas de restauración urbanística).

8.- Cualquier intervención sobre edificaciones aisladas declaradas como FO o AFO debe responder a su adaptación a las previsiones del planeamiento territorial y/o urbanístico o, en su caso, a la estricta conservación en los términos del apartado 3 de la Disposición adicional primera de la LOUA.

9.- El reconocimiento de la situación como FO de una edificación aislada, requiere la emisión de una *"certificación administrativa acreditativa"* de dicha condición, con el contenido mínimo descrito en el artículo 7.3 del Decreto 2/2012.

10.- El procedimiento de declaración de AFO de una edificación aislada será el descrito en los artículos del 9 al 12 del Decreto 2/2012, esquematizado en el cuadro número 4.

11.- En cualquier caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad de obra nueva de edificación en las dos situaciones anteriores (FO o AFO), deberá tener en cuenta el contenido del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

12.- La declaración de FO o AFO implica la justificación del cumplimiento de las exigencias mínimas de seguridad, salubridad, *"habitabilidad",* y dotación de servicios, al menos, con los niveles contemplados en el Decreto 2/2012 y la NDOU que lo desarrolla.

12.- El Plan General reconoce la parcelación existente en el momento de su aprobación en suelo no urbanizable (*"planos catastrales de rústica",* artículo 3.1.5 de su Normativa). Cualquier operación de modificación de la misma será tendente a su adaptación a la *"unidad mínima"* prevista por el PGOU para cada sub-categoría de

suelo, salvo que las operaciones sean las consecuentes con el mantenimiento de su situación en el momento de aprobación del Plan.

Emilio Martín Herrera
Funcionario del Ayuntamiento de Granada
Licenciado en Derecho y Arquitecto Técnico
Diciembre del 2017

CUADRO NÚMERO 1

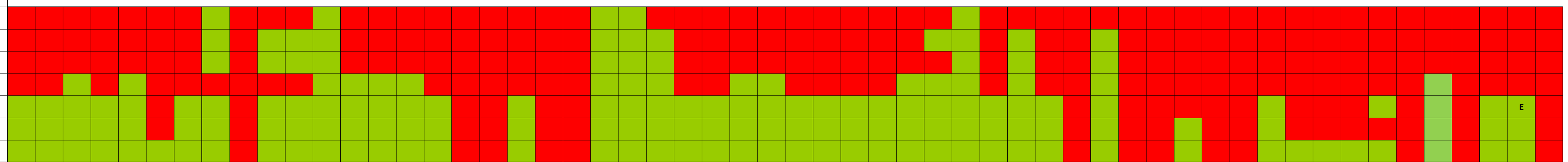
ANEXO 3 DE LA NORMATIVA DEL POTAUGR. RELACIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES CONSIDERADAS

Grupo	Columnas
1.- Relativos a explotación agrícola	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
2.- Relativos a la explotación forestal	1, 2, 3, 4, 5
3.- Relativos a la explotación ganadera	1, 2, 3, 4
4.- Relativos a la explotación extractiva	1, 2, 3, 4, 5
5.- Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
6.- Relativos a actividades no primarias	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
7.- Relativos a la vivienda aislada	1, 2, 3
8.- Relativos al proceso de urbanización	1, 2, 3

ESTRUCTURA ARTICULACIÓN TERRITORIAL		
	SISTEMA DE ASENTAMIENTOS	Título II Capítulo Segundo
	RED VIARIA DE LA AGLOMERACIÓN	Título II Capítulo Tercero Sección Segunda
	RED FERROVIARIA DE LA AGLOMERACIÓN	Título II Capítulo Tercero Sección Tercera
	SISTEMA DE TRANSPORTES	Título II Capítulo Tercero Sección Cuarta
	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	Título II Capítulo Cuarto
	SISTEMA DE DOTACIONES DE LA AGLOMERACIÓN URBANA	Título II Capítulo Quinto
	REDES DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS	Título II Capítulo Sexto

ORGANIZACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES				
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS				
ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		Título II Capítulo Cuarto Sección Primera, Segunda y Tercera		
ZONIFICACIÓN DEL SUELO AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	ZONA 1. INCLUIDO EN ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	Título II Capítulo Cuarto Sección Tercera	Artículo 2.100 (NORMA)	Podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Usos y Gestión del espacio
	ZONA 2. EXCEPCIONAL VALOR ECOLÓGICO-NATURAL	Título II Capítulo Cuarto Sección Tercera	Artículo 2.101 (NORMA)	
	ZONA 3. EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO	Título II Capítulo Cuarto Sección Tercera	Artículo 2.102 (NORMA)	
	ZONA 4. CATEGORÍA ESPACIOS EXTENSIVOS	Título II Capítulo Cuarto Sección Tercera	Artículo 2.103 (NORMA)	
	ZONA 5. ESPACIOS LINEALES	Título II Capítulo Cuarto Sección Tercera	Artículo 2.104 (NORMA)	No podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad facilitar el uso público, quedando prohibidos todos los demás

ZONAS SOMETIDAS A RESTRICCIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIÓN			
AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EN LA CATEGORÍA DE ESPACIOS LIBRES EXTENSIVOS	PARQUE NACIONAL/NATURAL SIERRA NEVADA		Artículo 3.20 (NORMA)
	PARQUE NATURAL SIERRA HUETOR		Artículo 3.21 (NORMA)
	PARQUE PERIURBANO DEHESA DEL GENERALIFE		
	EXCEPCIONAL VALOR ECOLÓGICO AMBITAL		
	EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO		
ZONAS PROTEGIDAS POR SU VALORES NATURALES, AMBIENTALES Y/O PAISAJÍSTICOS	RED HÍDRICA DE LA AGLOMERACIÓN	Título III Capítulo Segundo	
	INCLUIDAS EN ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	Título III Capítulo Tercero	
	VALOR NATURAL, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE ÍNTERES DE LA AGLOMERACIÓN	Título III Capítulo Cuarto. (Todos los artículo se consideran **DIRECTRIZ**)	Artículos 3.26 y 3.27
			Artículos 3.26 y 3.28
			Artículos 3.26 y 3.29
			Artículos 3.26 y 3.30
ZONAS PROTEGIDAS POR SUS VALORES PRODUCTIVOS	EXCEPCIONAL VALOR	Título III Capítulo Quinto (Art. 3.32 y 3.34 **NORMA**)	Artículos 3.32, 3.34 y 3.35 (DIRECTRIZ)
	ALTO VALOR	Título III Capítulo Quinto (Art. 3.32 y 3.34 NORMA)	Artículos 3.32, 3.34 y 3.36 (DIRECTRIZ)
	MEDIO VALOR	Título III Capítulo Quinto (Art. 3.32 y 3.34 NORMA)	Artículos 3.32, 3.34 y 3.37 (DIRECTRIZ)



E: posibilidad excepcional según contenido del artículo 3.38

ZONAS SOMETIDAS A VINCULACIÓN DE USOS		
VINCULADAS A ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL	MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	Título IV Capítulo Segundo
	MANTENIMIENTO DE DOTACIONES	
	RESERVA DE ESPACIOS LIBRES	
	RESERVA DE DOTACIONES	
VINCULADAS A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	MANTENIMIENTO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Título IV Capítulo Tercero
	RESERVA ACTIVIDADES INDUSTRIALES	
	RESERVA CAMPUS SALUD, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO	
	RESERVA ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y OFICINAS	
ZONAS DE ORDENACIÓN CONCERTADA		Título IV Capítulo Cuarto
LÍMITES SINGULARES AL CRECIMIENTO URBANO		Título IV Capítulo Quinto

ZONAS OBJETO DE MEJORA Y REGENERACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA	Título V

CATÁLOGO ELEMENTOS INTERÉS AGLOMERACIÓN URBANA			
Arquitectónico-Monumental	Título VI (Capítulo Segundo Sección Segunda. Edificaciones) **(NORMA)**	Artículos 6.5 y 6.8	Se permitirán sólo los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento Urbanístico
Arquitectónica		Artículos 6.5 y 6.9	Se permitirán sólo los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación
Tipológico-Ambiental		Artículos 6.5 y 6.10	Se permitirán los usos originales de la edificación y los detallados en la correspondiente ficha del Catálogo. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación
Ambiental		Artículos 6.5 y 6.11	Se permitirán los usos originales de la edificación y los detallados en la correspondiente ficha del Catálogo. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación

USOS PERMITIDOS (verde)

USOS PROHIBIDOS (rojo)

ANEXO 3. Relación de usos y transformaciones considerados

1. Relativos a la explotación agrícola.
1.1. Desmontes y aterrazamientos.
1.2. Nuevas roturaciones.
1.3. Construcción de casetas para aperos.
1.4. Construcción de invernaderos.
1.5. Infraestructuras agrícolas para regadío.
1.6. Construcción de viviendas agrícolas.
1.7 Vertederos de residuos agrícolas.

2. Relativos a la explotación forestal.
2.1. Entresacas.
2.2. Talas indiscriminadas o masivas.
2.3. Construcción de cortafuegos.
2.4. Construcción de casetas para aperos o guardería forestal.
2.5. Repoblaciones forestales.

3. Relativos a la explotación ganadera.
3.1. Construcción de establos.
3.2. Infraestructuras de ganadería estabulada.
3.3. Construcción de cercas y vallados.
3.4. Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera.

4. Relativos a la explotación extractiva.
4.1. Nuevas canteras a cielo abierto.
4.2. Nuevas explotaciones subterráneas.
4.3. Relleno y sellado de canteras a cielo abierto.
4.4. Infraestructuras para las actividades extractivas.
4.5. Construcción de instalaciones anejas a la actividad extractiva.
4.6. Vertederos de residuos mineros.

5. Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras.
5.1. Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes.
5.2. Nuevas vías de comunicación no asfaltadas.
5.3. Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes.
5.4. Nuevas vías de comunicación asfaltadas no previstas.
5.5. Alteraciones de los cauces.
5.6. Construcción o ampliación de presas y represas.
5.7. Construcciones para la explotación de las obras públicas.
5.8. Construcción de helipuertos.
5.9. Construcción de centrales eléctricas.
5.10. Tendido de líneas de alta tensión.
5.11. Construcción de nuevas subestaciones eléctricas.
5.12. Construcción de antenas y torres de telecomunicación.
5.13. Construcción de canales y acequias.
5.14. Tendido de infraestructuras subterráneas.
5.15. Construcción de estaciones potabilizadoras.
5.16. Construcción de depósitos de agua potable.
5.17. Construcción de estaciones depuradoras.
5.18. Construcción de vertederos.

6. Relativos a actividades no primarias.
6.1. Construcción de instalaciones para la mejora del uso público.
6.2. Construcción de equipamientos comunitarios.
6.3. Construcción de pistas para actividades deportivas.
6.4. Construcción de instalaciones de restauración.
6.5. Construcción camping y campamentos de turismo.
6.6. Construcción de instalaciones hoteleras.
6.7. Construcción de industrias agropecuarias.
6.8. Construcción de industrias singulares.
6.9. Construcción de áreas y estaciones de servicio.
6.10. Nuevas construcciones de instalaciones de turismo rural.

7. Relativos a la vivienda unifamiliar aislada.
7.1. Construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas.
7.2. Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas.
7.3. Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural.

8. Relativos al proceso de urbanización.
8.1. Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes.
8.2. Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos.
8.3. Urbanización de suelos para la construcción de nuevos núcleos.

Los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados.

CUADRO NÚMERO 2

USOS DEL SUELO		PROTECCIÓN AGRÍCOLA						PROTECCIÓN CUENCAS DE LOS RÍOS				
GENÉRICOS	DETALLADOS	AGRÍCOLA ARBÓREA	AGRÍCOLA GENERAL	AGRÍCOLA A REGENERAR	AGRÍCOLA HUERTOS FAMILIARES	AGRÍCOLA ACTIVA	AGRÍCOLA GANADERA	PROTECCIÓN CAUCES Y VEGAS DE LOS RÍOS	PARQUES NATURALES O RURALES	PROTECCIÓN FORESTAL	PROTECCIÓN VERTIENTES	PROTECCIÓN NÚCLEO RURAL
		Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 20.000,00	Sup. Mínima act. 20.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00
AGRÍCOLA	AGRÍCOLA REGADIO		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO				USO PERMITIDO
	AGRÍCOLA ARBÓREO	USO PERMITIDO										
	AGRÍCOLA DE HUERTAS				USO PERMITIDO							
	AGRÍCOLA DE VIVEROS E INVERNADEROS											
	AGRÍCOLA DE FRUTALES											
FORESTAL	FORESTAL DE REPOBLACIÓN								USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
	FORESTAL AUTÓCTONO									USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
	CINEGÉTICO											
	VIVEROS DE REPOBLACIÓN					USO PERMITIDO						
GANADERO	INTENSIVO											USO PERMITIDO
	EXTENSIVO											USO PERMITIDO
	NÚCLEOS ZOOLÓGICOS											
ENCLAVES EXCEPCIONALES	ESPACIOS DE OCIO Y RECREO											
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO											
	INFRAESTRUCTURAS											
	ENCLAVES INDUSTRIALES											
USOS DE LA EDIFICACIÓN												
CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO
CASETAS DE APEROS		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO
VIVEROS E INVERNADEROS			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO				
EDIFICACIONES EN HUERTOS FAMILIARES												
ALMACEN AGRÍCOLA		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
EDIFICACIÓN PARA GANADERÍA ESTABULADA							USO PERMITIDO					
INSTALACIONES PARA NÚCLEOS ZOOLÓGICOS							USO PERMITIDO					
MERENDEROS Y VENTAS				USO PERMITIDO				USO PERMITIDO				USO PERMITIDO
ALOJAMIENTO RURAL												
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO		USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)			USO PERMITIDO (2)				USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)	
RESIDENCIAL TRADICIONAL		USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)		USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)
EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS												
OCIO Y RECREO		USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (3)		USO PERMITIDO (2)		USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO(4)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)
USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXPRESAMENTE PROHIBIDOS		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

TIPOS DE USOS	
USO PERMITIDO	Se corresponden con todos los usos genéricos y detallados que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.
PROHIBIDOS	Son aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por estas Normas ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial
PROVISIONALES O TEMPORALES	Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización
ADAPTABLES	Son aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan General de Granada, y que incumplen los parámetros regulados por estas Normas, pueden por lo tanto adaptarse a estas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones,

(1) Rehabilitación de edificaciones rústicas recogidas en el Inventario
(2) En Cortijos catalagodos en nivel 1 y 2 tramitando la declaración de útilidad pública o interés
(3) Huertas catalogadas o incluidas en el Inventario
(4) Según Proyectos redactados por la Administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos
(5) Usos expresamente prohibidos
-Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
-El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
-La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
-El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

CUADRO NÚMERO 3

FORMA DE UBICACIÓN EDIFICACIONES (Art. 2)	CLASIFICACIÓN		CONSIDERACIÓN-CRITERIO		IDENTIFICACIÓN	NORMAS HABITABILIDAD	ACTUACIÓN	
EDIFICACIONES AISLADAS (Art. 2.2.a)	AJUSTADAS ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (Art. 3.1.A)	CON LICENCIA (Art. 3.1.A.a)	LICENCIA		NO IDENTIFICADO POR PGOU O AVANCES DE PLANEAMIENTO CON CARÁCTER DE ORDENANZA COMO ASENTAMIENTO URBANÍSTICO O HÁBITAT RURAL DISEMINADO (Art. 4.3)	ORDENANZAS O NDOU (1) (Art. 5)		
		EDIFICACIONES ANTERIORES A LEY 19/1975 (Art. 3.3)	ASIMILADO A LICENCIA				CERTIFICADO ADECUACIÓN (Art. 6.3)	LICENCIA OCUPACIÓN (USO ORIGINARIO) (Art. 6.4)
		SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO LA LICENCIA (Art. 3.1.A.b)	PENDIENTE LICENCIA				LICENCIA (Art. 6.2)	
	NO AJUSTADAS A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (Art. 3.1.B)	EDIFICACIONES ANTERIORES A LEY 19/1975 (Art. 3.3)	ASIMILADO A LICENCIA (FO) (Art. 7.2)				CERTIFICACIÓN (FO) (Art. 7.2)	LICENCIA OCUPACIÓN (USO ORIGINARIO) (Art. 7.4)
		CON LICENCIA. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN (FO) (Art. 3.1.B.a)	CON LICENCIA (FO)					
		NO CABEN MEDIDAS DE RESTAURACIÓN. SITUACIÓN ASIMILABLE A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO) (Art. 3.1.B.b)	SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES (AFO)				RECONOCIMIENTO (AFO) (Art. 8.1)	DECLARACIÓN (2)
		SITUACIÓN RESPECTO A LA QUE SE PUEDE ADOPTAR MEDIDAS DE RESTAURACIÓN (Art. 3.1.B.c)	DEMÁS CASOS-RESTAURACIÓN DEL ÓRDEN URBANÍSTICO					
		UBICADAS EN SUELO ESPECIAL PROTECCIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL, DOTACIONES, LITORIAL O RIESGO	NO PROCEDE AFO (Art. 8.2.a)					
		UBICADAS EN PARCELACIÓN QUE NO CONSTITUYE ASENTAMIENTO	NO PROCEDE AFO (Art. 8.2.b)					
		UBICADAS EN SNU PROTECCIÓN LEGISLACIÓN ESPECÍFICA O RIESGO	PGOU DECLARARA TOTALMENTE INCOMPATIBLE CON LA ORDENACIÓN (Art. 7.3)					
ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS (Art. 2.2.b)	CONSOLIDADOS POR EDIFICACIÓN CON ACTIVIDAD URBANA		INCORPORACIÓN REDACCIÓN O REVISIÓN PGOU. MARCO POTA O P.SUB. (Art. 13.1 y 2)		IDENTIFICACIÓN POR PGOU O AVANCES DE PLANEAMIENTO COMO ASENTAMIENTO URBANÍSTICO (Art. 4.1 y 2)	LAS ESTABLECIDAS POR EL PGOU O SU REVISIÓN PARA SU INCORPORACIÓN COMO ASENTAMIENTO	CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO O COMO SUELO URBANIZABLE ORDENADO O SECTORIZADO EN FUNCIÓN DE SU UBICACIÓN Y/O CONSOLIDACIÓN (Art. 13) (3)	
			NO PROCEDE SUELO	PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (Art. 13.3.a)				
				PROTEGIDO PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, SALVO COMPATIBILIDAD (Art. 13.3.b)				
				PROTEGIDO PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, SALVO INEXISTENCIA VALORES (Art. 13.3.c)				
				CON RIESGO (Art. 13.3.d)				
				DOTACIÓN PÚBLICA (Art. 13.3.e)				
ASENTAMIENTOS HÁBITAT RURAL DISEMINADO (Art. 2.2.c)	FUNDAMENTARSE EN LA OMISIÓN DE SU RECONOCIMIENTO EN EL PLANEAMIENTO EN VIGOR (Art. 21.2)		ASENTAMIENTO SIN ESTRUCTURA URBANA Y DESVINCULADA DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (Art. 2.1.a)		IDENTIFICACIÓN POR PGOU O AVANCES DE PLANEAMIENTO COMO HÁBITAT RURAL (Art. 4.1 y 2)	LAS ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO	INCORPORACIÓN COMO SUELO NO URBANIZABLE POR EL PGOU O REGULACIÓN POR PLAN ESPECIAL (Art. 22) (4). MIENTRAS NO SE REGULE EL ASENTAMIENTO SE APLICARA A LAS EDIFICACIONES EL RÉGIMEN DE LAS AISLADAS (DT 3ª)	
			ORIGEN, VIVIENDA VINCULADA A ACTIVIDAD RURAL (Art. 21.1.b)					
			RELACIÓN FUNCIONAL NECESITA DE SERVICIOS Y DOTACIONES QUE NO GENERA ASENTAMIENTO URBANO (Art. 21.1.c)					

(1) Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículo 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

(2) Sección 3ª del Capítulo II, 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía

(3) Determinaciones y documentación del PGOU o su revisión (Art. 14). Obligaciones de los propietarios (Art. 15). Coordinación con las previsiones de las demás políticas sectoriales (Art. 16). Reglas sustantivas y estándares (Art. 17). Modulación parámetros crecimiento (Art. 18). Ejecución y conservación ubranización (Art. 19). Reconocimiento edificaciones (Art. 20)

(4) Ejecución de infraestructuras y servicios (Art. 23). Régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones (Art. 24)

CUADRO NÚMERO 4

COMPETENCIA (Art. 9)	AYUNTAMIENTO	Comunicación de posibilidad de legalización	
INICIO (Art. 10)	OFICIO		
	SOLICITUD	DOCUMENTACIÓN. SUSCRITA TÉCNICO COMPETENTE (1)	Identificación del inmueble
			Fecha de terminación del inmueble acreditada (artículo 28.4.a TRLSRU)
			Aptitud de la edificación terminada para el uso
			Descripción obras necesarias para dotar a la edificación de servicios
		EL AYUNTAMIENTO PODRÁ DETERMINAR OTRA DOCUMENTACIÓN	
		POSIBLE PROPUESTA SOLUCIÓN COORDINADA SERVICIOS	
INSTRUCCIÓN (Art. 11)	INFORME TÉCNICO	Sobre acreditación fecha terminación de las obras	
		Cumplimiento normas de habitabilidad y salubridad	
		Adecuación servicios básicos	
	INFORME JURÍDICO	No está incurso procedimiento de protección legalidad. No se pueden adoptar medidas de restauración	
	REQUERIMIENTO REALIZACIÓN DE OBRAS NECESARIAS DOTACIÓN		
	ORDEN DE EJECUCIÓN PARA REALIZAR REPARACIONES		
RESOLUCIÓN (Art. 12)	CONSIGNACIÓN EXTREMOS	Identificación de la edificación	
		Reconocimiento aptitud para el uso (seguridad, habitabilidad, salubridad)	
		Reconocimiento de AFO por transcurrir plazo de medida de restauración o ser imposible (en este último caso medida compensatoria satisfecha)	
		Obras que pueden ser autorizadas	
	PLAZO PARA RESOLVER: 6 MESES		
	SILENCIO NEGATIVO		
	DENEGACIÓN: EXPLICACIÓN DE CAUSA Y ADVERTENCIA DE QUE LA EDIFICACIÓN NO PUEDE ULTILIZARSE		

TRLSRU: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

(1) Ver artículo 28 del TRLSRU en relación con el 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Técnico competente para la acreditación en inscripción de "obra nueva")