



Expdte. Gestiona: 1658/2022

ANUNCIO

El Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Rota, en virtud del Decreto de Delegación de competencia del Sr. Alcalde número 2023-3571 de 19.06.23 publicado en el BOP de Cádiz número 122 de 29.06.23,

HACE SABER

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2023, al punto 7º de su orden del día, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 14C promovido por Roxilia Rota, S.L. el cual ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 82, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el número de Registro 9856, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Rota y publicado en el portal de transparencia de la web “aytorota.es”/Urbanismo/3.Planeamiento Urbanístico vigente/PGMOU e Innovaciones/3. Estudio de Detalle en Suelo Urbano, con el contenido de las ordenanzas que en **Anexo** se incluyen al presente edicto.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los arts. 83 LISTA y art. 70.2. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

Rota, a 23 de noviembre de 2023.

El Delegado de Urbanismo

Documento firmado digitalmente al margen



ANEXO

“NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN. REMISIÓN AL PGOU

El uso característico fijado para esta unidad por el PGOU es el RESIDENCIAL, y la tipología edificatoria CIUDAD JARDÍN, regulada por el CAPÍTULO 4 del PGMOU en los artículos 298 a 303 que se transcriben a continuación.

Por ser la más permisiva y ajustarse mejor a la realidad de la estructura parcelaria existente, se asigna la tipología Ciudad Jardín ADOSADA. Podrá aplicarse igualmente, y siempre que se cumplan los requisitos dispuestos en el Artículo 303, la edificación conjunta de parcelas.

CAPITULO 4. - ZONA DE EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN. -

Artículo 298. -Ámbito y tipología. -

1.-Su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondientes de la documentación gráfica como "Edificación de Ciudad Jardín - CJ ".

2.-Se subdivide en tres grados "Ciudad Jardín Adosada - CJD ", "Ciudad Jardín Aislada - CJA" y "Ciudad Jardín Exenta - CJE ". Estos grados se corresponden respectivamente con las Áreas de Reparto en Suelo Urbano de "AR-4 CJD", "AR-5 CJA" y "AR-6 CJE" con unos aprovechamientos tipos fijados en "1,40", "1,12" y "0,60" respectivamente.

3.-Su tipología responde a la edificación fundamentalmente unifamiliar dispuesta en forma exenta, aislada, adosada, pareada o agrupada, sin perjuicio de autorizar la vivienda plurifamiliar de forma controlada.

Artículo 299. -Usos permitidos.

1.- USO CARACTERÍSTICO: es el de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas de Ciudad Jardín Adosada - CJAD, Ciudad Jardín Aislada - CJA y Ciudad Jardín Exenta - CJE.



Excepcionalmente, para las zonas de Ciudad Jardín Adosada - CJAD y Ciudad Jardín Aislada - CJA, Se permitirá vivienda plurifamiliar (tres o más viviendas).

2.- **USOS COMPATIBLES:** son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:

- a) Residencia: - Residencia comunitaria.
- Hospedaje.
con superficie mínima de parcela de 500 m²
- b) Industrial: - Categoría I, en situación A.
- b) Terciario: - Comercio solo en situación de planta baja.
- Oficinas.
- c) Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas.

Artículo 300. - Condiciones de parcela. -

1.- Se considera Parcela Mínima a los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas las que no cumplan las siguientes dimensiones mínimas:

CIUDAD JARDÍN ADOSADA - CJAD

- *Longitud de lindero frontal: seis (6) metros
- *Superficie: ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

CIUDAD JARDÍN AISLADA - CJA

- *Longitud de lindero frontal: diez (10) metros.
- *Superficie: doscientos (200) metros cuadrados.

CIUDAD JARDÍN EXENTA - CJE

- *Longitud de lindero frontal. doce (12) metros.
- *Superficie: quinientos (500) metros cuadrados.

2.- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 301. -Posición de la edificación en la parcela. (MP01/16 - INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE LAS NN.UU. DEL PGMOU DE ROTA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.)

1.- La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando así se indique expresamente en la documentación gráfica del



Plan. En los demás casos la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia no menor de dos (2) metros.

2.- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. Esta limitación no afecta a las ampliaciones verticales en planta primera, o ampliaciones horizontales en planta baja, de viviendas unifamiliares existentes de solo la planta baja, en que la separación podrá reducirse a dos (2) metros en la ampliación vertical y tres (3) metros en la ampliación horizontal. Excepcionalmente los núcleos de escalera existentes en planta baja podrán continuar hasta la planta ático con forjados inclinados.

3.- En zona de Ciudad Jardín Adosada - CJAD la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales, e incluso al lindero testero, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a). Que se trate de edificaciones en hilera de proyecto unitario.
- b). Que la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c). Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

4.- En la zona de Ciudad Jardín Aislada - CJA la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a). Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.
- b). Cuando alguna de las dos construcciones colindantes sea ya medianera.
- c). Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de lo Propiedad.

5.- En la zona de Ciudad Jardín Exenta - CJE la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a). Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.
- b). Cuando alguna de las dos construcciones colindantes sea ya medianera.
- c). Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Esta modificación de la regulación de la posición de la edificación afecta igualmente a las zonas ciudad jardín de los siguientes sectores desarrollados:

- Las zonas de Ciudad jardín adosada y agrupada del SUC-R1; SUC-R2; SUC-R3; SUC-R4; SUC-R5; SUC-R6; SUC R7; SUC R8; SurBOR R2 equivaldrán a estos efectos a la ciudad jardín



- adosada CJ-AD del PGOU.
- La zona Ciudad jardín aislada y pareada del SUC-R1; SUC-R2; SUC-R3; SUC-R4; SUC-R5; SUC-R6; SUC R7; SUC R8; SurbOR R2 equivaldrán a estos efectos a la ciudad jardín aislada CJ-AD del PGOU.
 - La zona Ciudad jardín exenta del SUC R7 y SurbOR R2 equivaldrán a estos efectos a la ciudad jardín Exenta CJ-E del PGOU.

Artículo 302. - Aprovechamiento Urbanístico. -

1.- OCUPACIÓN DE PARCELA:

El coeficiente de Ocupación asignado a la zona de "Ciudad Jardín Adosada CJAD" es del setenta por ciento (70%), a la zona "Ciudad Jardín Aislada CJA" del sesenta por ciento (60%) y a la zona "Ciudad Jardín Exenta" del cuarenta por ciento (40%). Esta limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

2.-COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es el siguiente:

CIUDAD JARDÍN ADOSADA - CJAD: uno con cuarenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela (1,40 m²/m².)

CIUDAD JARDÍN AISLADA - CJA: uno con veinte metros cuadrados por metro cuadrado de parcela (1,20 m²/m².)

CIUDAD JARDÍN EXENTA - CJE: cero sesenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela (0,60 m²/m².)

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados en plantas sobre rasante, con independencia de su destino.

Las edificabilidades máximas de cada una de las parcelas pertenecientes al ámbito del Estudio de Detalles, quedan recogidas en la tabla 7 del apartado 2.3.4. Parámetros urbanísticos de la ordenación del presente documento.

3.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

a). La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante se establece para cada una de las zonas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.



El número máximo de plantas se fija en dos (baja + 1), pudiéndose disponer una tercera planta en forma de ático retranqueando su plano de fachada una distancia igual o superior a tres metros (3 m) de la fachada a calle, y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación.

b). -La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:

** Planta Baja: tres cuarenta y cuatro metros
3,40 - 4,40*

**Planta Alta y de Ático: dos noventa y tres
cincuenta metros.
2,90 - 3,50*

4.-APROVECHAMIENTO TIPO. -

Los aprovechamientos tipos que se fijan para las distintas zonas de "Ciudad Jardín", referidos al uso característico de "Residencial-Vivienda" son:

CIUDAD JARDÍN ADOSADA - CJAD: uno con cuarenta (1,40)

CIUDAD JARDÍN AISLADA - CJA: uno con doce (1,12)

CIUDAD JARDÍN EXENTA - CJE: cero sesenta (0,60)

Artículo 303. -Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas. -

En las distintas zonas de Ciudad Jardín se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a). La edificabilidad y ocupación del suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación, no podrá superar el sumatorio de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de edificación.

b). El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a doce (12) metros y conectará con la vía pública con un paso peatonal de cinco (5) metros de ancho mínimo.

c). El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiéndose resolverse a su costa y en su superficie la dotación de plazas de aparcamientos. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

d). Tanto la ordenación de la agrupación de viviendas, como las edificaciones, tendrán un tratamiento de diseño unitario.



NORMATIVA ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

Como hemos indicado en apartados anteriores, encontramos distintas edificaciones existentes dentro del ámbito de intervención, por tanto, es necesario determinar la viabilidad de su permanencia y su ajuste al planeamiento. La normativa que se ha aplicado para enteneder la situación de estas edificaciones a asimilado a fuera de ordenación, se transcriben a continuación.

LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA)

TITULO VII. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Capítulo III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

1. Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación.

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.

2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.

b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

d) Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.

f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la



edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.

TITULO VIII. MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.

Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente ley, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

5. Reglamentariamente se establecerán las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las viviendas-cueva en sus ámbitos tradicionales.

Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.



1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias. En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley.

3. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

6. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal. 7. En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario



para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA)

TITULO VIII. MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.

Capítulo I. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado fuera de ordenación.

Artículo 404. Situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso al que se destinan, respecto a las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la Ley, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. A estos efectos, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355.

3. Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

4. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al



Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en este Reglamento.

6. Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405.

Artículo 405. Requisitos para el reconocimiento.

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.

b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.

c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

Artículo 406. Documentación técnica que acredita los requisitos.

La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.

c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.

d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.

e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.

g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el



Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.

h) A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

Artículo 407. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

1. En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las condiciones de seguridad estructural necesarias 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.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c) Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

2. Las edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá 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 disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

Artículo 408. Inicio e instrucción del procedimiento.



1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de los interesados acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida en el artículo 406.

2. Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

3. Si la edificación pudiera afectar a terrenos de dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre se solicitará informe a la Administración competente en materia de costas y cuando afecte a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

4. A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado 6.

5. Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Artículo 409. Resolución del procedimiento.



1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5.

e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad de éste.

Artículo 410. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también se aplicará a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la Ley, que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las



resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

3. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

5. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

6. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

7. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio



registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

Capítulo II. Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

Artículo 411. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

1. El Plan Especial de adecuación ambiental y territorial tiene por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. A estos efectos, podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones.

2. Se considera agrupación a un conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre sí y que requiere de una actuación conjunta para definir y ejecutar las medidas señaladas en el apartado 1.

3. Los Planes Especiales podrán delimitar una agrupación de edificaciones irregulares sobre cualquier clase y categoría de suelo, salvo que en el mismo esté prevista una actuación de transformación urbanística y el instrumento que establece su ordenación detallada esté aprobado definitivamente.

4. La tramitación podrá realizarse en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión del Plan Especial en el mismo y será preceptiva cuando así lo determinen los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en las agrupaciones de edificaciones irregulares que no se incorporen a la ordenación urbanística.

5. La delimitación de los ámbitos se motivará en los Planes Especiales atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones que en el mismo se prevean. Formarán parte del ámbito los terrenos estrictamente necesarios para la ejecución de las medidas de adecuación que se prevean.

6. La tramitación del Plan Especial podrá iniciarse de oficio o a instancias de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito, acompañando su solicitud de la documentación necesaria para la iniciación del procedimiento.

Artículo 412. Contenido del Plan Especial.



El contenido documental del Plan Especial será el establecido en el artículo 90.3, adecuando el mismo a la finalidad del instrumento de ordenación urbanística e incorporando lo siguiente:

a) Identificación, caracterización y justificación del ámbito delimitado que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes de servicios básicos y de telecomunicaciones y para adoptar las medidas de mejora de la calidad ambiental y de integración territorial y paisajística del ámbito.

b) Clase y categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos conforme a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes y, en su caso, conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

c) Identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus superficies, características básicas y situación jurídica.

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

e) Infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.

f) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, y de los impactos, ambientales, territoriales y paisajísticos que ocasiona.

g) Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

h) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración.

i) Estudio de viabilidad económica de las actuaciones que se proponen, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.

j) Otros estudios y documentación requerida por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 413. Determinaciones del Plan Especial.

El Plan Especial incluirá entre sus determinaciones:

1. Delimitación del ámbito.

2. Medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico de la agrupación entre las que deberá contemplarse:

a) Actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que garanticen las condiciones de salubridad de la población y que reduzcan el impacto ambiental. A estos efectos, se definirán los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales que eviten la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

b) Actuaciones para reducir los impactos de la agrupación sobre el paisaje o el patrimonio histórico, entre ellos los que:

1º. Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio.

2º. Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

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



c) Actuaciones que eviten los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, entre ellas:

1º. En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre en terreno forestal o contiguo a éste, se contemplarán las medidas que la legislación forestal establezca.

2º. En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre ubicada en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, se adoptarán las medidas que eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección.

3. Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

a) Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las edificaciones existentes conforme al uso al que se destinan.

b) Actuaciones sobre la red viaria para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad.

4. Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación.

5. Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 410.4 y que podrán prever elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

6. Plazos y programación temporal para la ejecución de las medidas y obras contempladas y, en su caso, fases o zonas que a tal efecto se establezcan. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para su puesta en servicio.

Artículo 414. Efectos de la aprobación del Plan Especial.

La entrada en vigor del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de las actuaciones previstas en el Plan Especial, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

2. En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizarse para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del artículo 405. A estos efectos,



el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 406.

3. En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

4. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

Artículo 415. La ejecución del Plan Especial.

1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. La gestión de las actuaciones puede ser:

a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.

b) Privada, cuando la iniciativa esté representada por más del cincuenta por ciento de los propietarios del ámbito, mediante la constitución de una entidad de adecuación ambiental y territorial, conforme al procedimiento previsto en el artículo 132. Los propietarios de fincas incluidas en el ámbito quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el artículo 132.7.

2. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un proyecto de distribución de cargas, conforme a lo establecido en el artículo 167, que se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. Cuando se lleve a cabo mediante gestión privada, la aprobación del proyecto de distribución de cargas requerirá la mayoría de las cuotas representadas en el seno de la entidad de adecuación ambiental y territorial.

Así mismo, se elaborará para su aprobación o autorización por el municipio, un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial. El alcance y las características de las obras deberá acotarse conforme al carácter excepcional que las mismas tienen, sin que puedan exigirse por las compañías suministradoras más obras que las estrictamente necesarias para cumplir con la finalidad de estas.

3. La entidad de adecuación ambiental y territorial podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio. Así mismo, podrá actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas que, incluidas en el ámbito del Plan Especial, pertenezcan a sus miembros para la ejecución de las obras previstas. Los acuerdos de la entidad podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

4. Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización.



5. Para lo no previsto en el presente artículo se podrá aplicar por analogía la normativa sobre la ejecución asistemática prevista en el Capítulo VII del Título V de este Reglamento.

Capítulo III. Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

Artículo 416. Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares.

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.

2. La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística deberá fundamentarse en el interés general y se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares, de la instrucción de otros procedimientos administrativos o de las resoluciones judiciales que pudieran afectar a las mismas.

3. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.

A estos efectos, las edificaciones irregulares, atendiendo a su situación inicial y a las determinaciones de ordenación que se prevean, se incluirán en el ámbito de una actuación de transformación urbanística cuando deban quedar sujetas al régimen que para las mismas se establece en el Título II de la Ley.

4. En las edificaciones irregulares que se incorporen a la ordenación urbanística que cuenten con una resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, y siempre que no hubiera transcurrido el plazo legalmente previsto para su ejecución, podrá acordarse el cumplimiento por equivalencia de la resolución si se satisface la indemnización procedente y se cumplen los deberes y cargas establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 417. Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística identificarán las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el término municipal, analizarán su compatibilidad con el modelo propuesto y la viabilidad de su incorporación. Cuando ello no proceda, se establecerán las determinaciones necesarias para su adecuación ambiental y territorial a través de un Plan Especial.

2. A efectos de considerar la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el instrumento de ordenación urbanística, se valorarán, entre otros aspectos, la aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una



estructura urbana, lo que puede venir justificado por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente o por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, demandar servicios y dotaciones comunes.

3. La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos existentes será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada.

4. No procederá la incorporación a la ordenación urbanística de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se localicen en:

a) Suelo rústico de especial protección por legislación específica, cuando su incorporación sea incompatible con el régimen de protección.

b) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, salvo que el instrumento correspondiente determine la compatibilidad de la agrupación con los valores preservados.

c) Suelos preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos para dotaciones y vivienda protegida, cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento y se justifique en el propio instrumento que las dotaciones resultantes son suficientes para atender la demanda que genera su incorporación.

Artículo 418. *La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas a la ordenación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer normas específicas de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se incorporen a la ordenación urbanística con respeto a las determinaciones previstas en la Ley.

2. El cumplimiento del deber de urbanizar en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones que se incorporen a la ordenación urbanística podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las infraestructuras. El proyecto de urbanización podrá establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para posibilitar su recepción parcial o puesta en servicio.

Para establecer las fases de urbanización se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa para la ejecución de las



obras, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

3. Conforme al artículo 176.6 de la Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, en aquellos ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios.

La aprobación del proyecto de obras ordinarias de infraestructuras provisionales no exime del deber ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización ni de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística, conforme a las determinaciones y a los plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística.

El acceso a los servicios tendrá carácter provisional hasta la recepción total o parcial de las obras de urbanización. Conforme al artículo 312, las empresas suministradoras exigirán para la contratación provisional la licencia o declaración responsable que habilite la ocupación o utilización, la resolución administrativa que reconozca la situación de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación, o la certificación administrativa referida en el apartado 2 del artículo, según el régimen que resulte de aplicación a la edificación.

4. Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento y conservación de la urbanización en la forma que se determine en los instrumentos de ordenación y ejecución.”

