

## **INFORME CCUA Nº 52 /2011**

### **A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA**

Sevilla a, 22 de julio de 2011

### **INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, comparece y como mejor proceda,

#### **EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Proyecto de Decreto por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad autónoma de Andalucía y ello en base a las siguientes:

#### **ALEGACIONES**

**PRIMERA.-** En primer lugar este Consejo desea realizar una crítica negativa a texto que se nos presenta , como ya hicimos en su día con la misma idea apuntada en la modificación de la LOUA, entendiendo que las legalizaciones que se postulan debería de ser muy restrictivas y acotadas, ya que son situaciones ilegales, sancionadas incluso en algunos casos. Entendiendo que no es admisible ningún tipo de amnistía urbanística general.

**SEGUNDA.-** No podemos más que manifestar nuestra disconformidad con el tiempo que se nos concede para la formulación de alegaciones, en tan sólo quince días y como trámite burocrático de audiencia para pronunciarnos, sin que se nos haya tenido en cuenta a la hora de valorar previamente este gran problema urbanístico, que en definitiva son las construcciones ilegales. Realmente estamos ante uno de los mayores problemas a los que debe enfrentarse el urbanismo, que obviando toda disciplina y norma urbanística, provoca desordenación urbana, ausencia de plusvalías públicas, ausencia de servicios y dotaciones. Las construcciones ilegales privatizan los beneficios, generan un crecimiento descontrolado de la población en zonas no planificadas y lo hace primando las necesidades particulares a los intereses generales, provocando además un deterioro de los recursos naturales.

Así, debido a la falta de control y actuación previa por parte de la administración, ésta se encuentra a posteriori con la presión de regular estas situaciones, cuando ya incluso lo que se pretende regular está introducido en la normativa de Planes Subregionales.

**TERCERA.-** La LOUA contemplaba la sola excepción prevista en la Disposición Adicional Primera en la que se menciona la situación legal de fuera de ordenación y que particulariza las construcciones y urbanizaciones ilegales en terreno que tenga el régimen de suelo no urbanizable, realizadas al margen de la legalidad con anterioridad a la LOUA o en contradicción con ella, y respecto de las que no sea ya legalmente posible al tiempo de la entrada en vigor de la LOUA medida alguna de protección de la legalidad y del restablecimiento del orden infringido.

Pero esta sola excepción se desvirtúa, ampliándose con el concepto de las edificaciones que quedan en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, cuando se sigue construyendo al margen de la legalidad e incumple la administración con su obligación de protección de la legalidad esta vez por inaplicación de la LOUA, en lugar de ampliar los supuestos en los que no rige la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad, por tanto sigue la falta de disciplina urbanística a pesar de que los

fines de la actividad urbanística son claros y los mecanismos de la LOUA también, por lo que nos encontramos con una realidad diferente.

**CUARTA.-** Siguiendo con las consideraciones generales, a lo largo del texto que analizamos se habla de forma genérica de “edificaciones” entendiéndose este Consejo que dicho concepto es muy genérico e impreciso, ya que cabrían construcciones de todo tipo –locales, pisos, etc.-. Por lo que hubiese sido conveniente que se hubiese concretado más a la hora de analizar qué podía o no legalizarse.

**QUINTA.-** También nos llama la atención de este Proyecto de Decreto que está diseñado para situaciones del pasado que ahora se intentan regular, pero no establece nada para, llegado el caso, dichas edificaciones ilegales no se regularizaran según la nueva normativa. Echando en falta, a su vez, una supervisión de la Comunidad Autónoma en toda la regulación, en ejercicio de su responsabilidad subsidiaria, cuando el Ayuntamiento no cumpliera con los objetivos previstos, por ejemplo en los Artículos 8 y siguientes.

**SEXTA.-** Como se viene reiterando ante esta Consejería, se echa en falta en el Preámbulo del Decreto que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

**SÉPTIMA.-** Entrando ya en el articulado de la norma, y en relación con el **Artículo 1 Objeto y ámbito**, nos resulta difícil de entender la coordinación y compatibilidad de dos de los principios que se recogen como espíritu de la norma y que son la preservación de los valores propios del suelo no

urbanizable y el garantizar el reconocimiento de la situación jurídica de cada una de las edificaciones en dicho suelo.

**OCTAVA.-** En relación con el **Artículo 2 De las edificaciones en el suelo urbanizable**, en su apartado 4 queremos realizar unas aportaciones en el final del mismo con el siguiente texto:

*“ni de aquellas que se encuentren en espacios protegidos o en zonas de riesgo, ni las que tengan en su contra sentencia firme de derribo”.*

**NOVENA.-** El **Artículo 3 Identificación de las edificaciones aisladas**, en su **apartado 2**, hay que recordar que los avances del planeamiento no suponen aun un Plan, es orientativo y no vinculante. Por ello proponemos la eliminación de los apartados 2 y 3 del citado artículo.

**DÉCIMA.-** En el **Artículo 4 Condiciones mínimas de habitabilidad**, se echa en falta en al apartado 2 un plazo para que los Ayuntamientos regulen mediante Ordenanzas las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad que deben de presentar las edificaciones para permitir el reconocimiento del uso implantado en los mismos.

**UNDÉCIMA.-** Continuando con el **Artículo 4** nos parece que la redacción dada al **apartado 3** es muy ambigua e indeterminada, por lo que el mismo debería de ser concretado.

**DÉCIMASEGUNDA.-** El **Artículo 5 Edificaciones conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente**, en su apartado 2 se establece que los titulares de las edificaciones que se regulan que carezcan de autorizaciones administrativas deberán solicitar la misma para su implantación en el suelo no urbanizable, aquí echamos claramente en falta el establecimiento de un plazo para dicha solicitud. El mismo no debería ser nunca antes de que hubiera prescrito el de la acción de la Administración para el restablecimiento de la realidad urbanística.

**DÉCIMATERCERA.-** Resulta también sorprendente cómo en el **Artículo 6 Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación**, se incluye en su apartado 3, como fuera de ordenación edificaciones ubicadas en suelos en los que no existe limitación de aplicación temporal de medidas de protección de la legalidad tales como suelo no urbanizable de especial protección que no se tienen que considerar como totalmente incompatibles. En el mismo sentido nos pronunciamos sobre en el art. 12.3 a) y b).

**DECIMOCUARTA.-** En el **Artículo 7 Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, apartado 1.a)** no entendemos porque no se incluyen las edificaciones ubicadas en la Zona de Influencia del Litoral, zona esta última que no se nombra en el preámbulo cuando habla de la no prescripción de las medidas de restauración de la legalidad, y dicha falta de imprescriptibilidad debería nombrarse en este Decreto.

**DECIMOQUINTA.-** Así mismo este **Artículo 7** en su **apartado 4** utiliza un concepto jurídico indeterminado tal como “excepcionalmente”, sin concretar los supuestos, así mismo si para estas edificaciones, según el apartado 5 no procede la concesión de licencia de ocupación o de utilización, no cabe la excepcionalidad de autorizar servicios por compañías suministradoras ya que éstas según el art. 175 LOUA tienen que exigir para dar dichos servicios la acreditación de licencia de ocupación.

**DECIMOSEXTA.-** Para terminar con el **Artículo 7**, ahora en su **apartado 5**, creemos oportuno que se elimine, para evitar dejar una puerta abierta a lo regulado, desde la coma “sin perjuicio de (...) decreto”.

**DÉCILOSEPTIMA.-** En el **Artículo 11 Resolución de procedimiento, apartado 3** recoge un silencio administrativo estimatorio sobre el que mostramos nuestra oposición, alegando que en todo caso la Administración debe de resolver sobre las solicitudes que se le plantean, y de no hacerlo el silencio debe de ser en todo caso negativo.

**DÉCIMOCTAVA.-** El **Artículo 12 *Incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable***, en los planes subregionales se detectan estos sistemas de asentamientos que se continúan por tanto, echamos en falta que a las situaciones establecidas en el art. 12.3 no se preceptúe que para estos asentamientos se procederá a la protección de la legalidad y a la restitución de la realidad física alterada, habiendo de añadir como otra de las situaciones los asentamiento en zona de influencia del litoral.

**DECIMONOVENA.-** En el **Artículo 15 *Coordinación de la ordenación urbanística con las previsiones de las demás políticas sectoriales***, en su apartado 3 proponemos que se suprima porque no pueden integrarse en el modelo de crecimiento de un municipio.

**VIGESIMA.-** Llegando al **Artículo 16 *Reglas sustantivas y estándares de ordenación exigibles a los asentamientos urbanísticos***, creemos conveniente que se concreten las causas en las que podrá eximirse del cumplimiento de los estándares de Artículo 17.1 de la LOUA.

**VIGESIMAPRIMERA.-** A mayor abundamiento ya resulta sorprendente hasta qué punto se ha desvirtuado el parámetro de crecimiento previsto en el POTA en su norma 45, no hay más que leer el **Artículo 17 *Modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación***, del borrador referente a la modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación, sumándose al carro como otra excepción más de lo regulado en dicha norma dando virtualidad a la irregularidad, con todas estas excepciones se está dejando al final la norma 45 del POTA como un simple boceto, moldeándolo la administración pública a los intereses de los particulares, así se viene recogiendo ya en algunos planes subregionales.

**VIGESIMOSEGUNDA.-** En relación con el **Artículo 20 *Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado***, en su apartado 1 b), entendemos que sería conveniente concretar más el supuesto que recoge para evitar arbitrariedades.

**VIGÉSIMOTERCERA.-** En los ámbitos del hábitat rural diseminado, en su **Artículo 21 *Determinaciones del planeamiento*** en las mismas se debería incluir una memoria económica del coste de estas regularizaciones.

**VIGÉSIMOCUARTA.-** Continuando con el citado **Artículo 21**, echamos en falta en su **apartado 4, letra b)**, que no se recoja nada sobre las características tipológicas de las viviendas para que estas estén en armonía con el medio rural en el que están radicadas.

**VIGÉSIMOQUINTA.-** En el **Artículo 22 *Ejecución de los servicios***, se debe cambiar el verbo podrá por el de deberá imputar el coste de las mejoras a los propietarios beneficiados por la actuación.

**VIGESIMOSEXTA.-** En el **Artículo 23 *Régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado***, en sus apartados 1 y 2 se debe hacer una remisión al artículo 52 de la LOUA.

**VIGESIMOSÉPTIMA.-** En la **Disposición Adicional Única, *Modificación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía***, apartado **Uno**, echamos en falta la fijación de un plazo para que los Ayuntamientos elaboren y aprueben sus Planes Municipales de Inspección Urbanística.

**VIGESIMOCTAVA.-** Para terminar solicitar, continuando con la **Disposición Adicional única**, ahora en su apartado **Dos**, la eliminación del **punto 6**, por entender que hay que partir de la base de no permitir , en ningún caso, obras que tengan un impacto negativo.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA:** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre Proyecto de Decreto por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad autónoma de Andalucía, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.