

Expte: 37401/99/14/02

MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA PARA INCORPORAR MEDIDAS URGENTES EN RELACIÓN LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SOBRE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

A los efectos previstos en el artículo 43.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se emite el presente informe justificativo de la necesidad y oportunidad del proyecto de disposición citado en el encabezamiento.

La Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula la situación legal de fuera de ordenación, y el artículo 34 de dicha Ley, entre los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contiene, en su apartado 1.b), la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones que, erigidas con anterioridad, resulten disconformes con la nueva ordenación que dicho instrumento establezca. Así mismo, dicho apartado prevé, 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, que reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación. En consonancia con ello, y en su desarrollo, el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, recoge la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, y con fecha 10 de enero de 2012, por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, se aprobó el Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicho Decreto 2/2012 tiene por objeto, por una parte, regular unos requisitos y procedimientos que faciliten la integración en la ordenación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los asentamientos que sean conformes con el modelo territorial y urbanístico establecido en los mismos. Por otra parte, trata de clarificar el régimen jurídico aplicable a las restantes situaciones en las que se encuentran las edificaciones en el suelo no urbanizable, ya que diferentes circunstancias como su origen, ubicación, antigüedad, características, uso, su forma de implantación en este tipo de suelo, así como su adecuación o no a la ordenación urbanística, les otorga una situación jurídica diferente y como consecuencia un elenco de derechos y deberes diferentes, entre las que cabe destacar la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

La entrada en vigor del citado Decreto, publicado en BOJA con fecha 30 de enero de 2012, se produce el día 29 de febrero de 2012. Desde entonces, numerosos municipios de Andalucía han puesto en marcha los procedimientos que el citado Decreto prevé.

Según el art 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación procederá respecto a aquellos actos de uso del suelo y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo del art 185.1, así como en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada de conformidad con lo dispuesto reglamentariamente.

De acuerdo con la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 8.2.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las edificaciones con un plazo de antigüedad superior a 6 años construidas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable realizada con posterioridad a la citada Ley no reunirían los requisitos previstos para ser objeto de declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación. Pues aunque dicho plazo pudiera entenderse vencido para adoptar medidas de protección de la legalidad respecto de la edificación, no ocurre lo mismo para el caso de la parcelación urbanística, de conformidad con el artículo 185.2 A), al tratarse de uno de los supuestos de imprescriptibilidad. Esta circunstancia conlleva que las medidas contenidas en el citado Decreto 2/2012 para el establecimiento del régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, así como para reconocer su situación jurídica y preservar de los valores propios de esta clase de suelo no puedan desarrollarse en su integridad. Con el perjuicio que ello conlleva tanto para el interés general al no poderse ejecutar las acciones necesarias para preservar de la urbanización esa clase de suelo, y con ello promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje, como para los propios intereses y derechos de las personas propietarias de esas edificaciones que no pueden acceder a un régimen jurídico que les permita que la edificación pueda ser destinada, en condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad y salubridad, al uso previsto. Es por esto que resulta necesario promover la modificación legislativa propuesta que tiene por objeto permitir a estas edificaciones poder acceder a la citada declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

Igualmente se justifica la necesidad de esta modificación por la clarificación que supone para los ciudadanos el conocer con certeza el régimen aplicable a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, para las que ha transcurrido el plazo de antigüedad superior a 6 años. También la presente modificación permite aplicar *ex lege* el régimen de asimilado al de fuera de ordenación que se especifica por el artículo 34.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a las edificaciones en las que concurren estas circunstancias, agilizando, de forma notable, el proceso de regularización iniciado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación supone garantizar que el uso de estas edificaciones se lleve a cabo bajo condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y habitabilidad, con las garantías que ello comporta para el tráfico jurídico, así como la adopción de medidas correctoras que permitan eliminar el impacto negativo que estas edificaciones han podido ocasionar sobre el medio ambiente y el paisaje del entorno.

Así mismo, supone dotar a las personas propietarias de estas edificaciones, ya prescritas, de los mismos derechos que la normativa actual confiere a las de las edificaciones aisladas que se encontraban en idéntica situación legal respecto a la prescripción de acciones. Si bien estos derechos no era posible ejercerlos pues la redacción de esa normativa planteaba dudas sobre su interpretación y aplicación que ahora se pretenden solventar. Esta situación ha provocado consecuencias de todo orden, entre ellas, la afectación del principio de seguridad jurídica, siendo así que la ordenación urbanística es precisamente uno de los sectores más necesitados del asentamiento de dicho principio.

Por todo ello, y a fin de dar respuesta a la situación expuesta, se estima necesario modificar la regulación establecida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en sus artículos: 183.3, en relación a la necesidad de realizar una reagrupación parcelaria, quedando las parcelas en las que se ubican las edificaciones descritas anteriormente excluidas de dicha reparcelación; 185.2, en relación a la no aplicación a estas parcelas de la imprescriptibilidad del plazo establecido en el apartado 1 de este mismo artículo; y, consecuentemente con lo anterior, para la correcta aplicación de las modificaciones introducidas, y de acuerdo con la regulación ya establecida en el artículo 169.5 de dicha Ley, se considera que debe modificarse el artículo 68.2 de forma que se clarifique que la nulidad de pleno derecho afecta a las licencias que autoricen las parcelaciones en suelo no urbanizable.

Dado el objeto de la medida a adoptar, es necesario abordar con prontitud la modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que se hace preciso ofrecer a la ciudadanía una respuesta rápida y decidida, que les permita abordar la problemática de contar con edificaciones para las que, aún no siendo conformes con la normativa urbanística, ya ha prescrito el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de disciplina urbanística por las Administraciones competentes. De esta manera se garantiza que pueda acometerse una pronta actuación municipal ajustada a la legalidad urbanística, permitiéndose así a los ciudadanos un marco de seguridad jurídica necesario siempre para el correcto desarrollo de cualquier actividad, ya sea ésta económica, laboral o residencial. Por todo ello se considera que se dan los supuestos necesarios previstos en el artículo 43.7 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para tramitar por vía de urgencia la modificación legislativa descrita.

Sevilla, a 3 de octubre de 2014

Fdo.: Fernando Villanueva Lazo
Jefe del Servicio de Órganos Urbanísticos
y Seguimiento Normativo
Dirección General de Urbanismo

Conforme,

Fdo.: María Nieves Masesoga Martos
Secretaria General de Ordenación del territorio y Cambio Climático



10