



Ref.: URB / jamm

ANUNCIO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL TEXTO DE LA INICIATIVA DE ELABORACIÓN DE UNA ORDENANZA SOBRE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL VISO DEL ALCOR.

Don Manuel García Benítez, Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura y Patrimonio del Ayuntamiento de El Viso del Alcor,

HAGO SABER

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

Que en base a lo anteriormente expuesto, los interesados podrán acceder a través del portal web municipal al cuestionario donde se contiene la información precisa para que los potenciales destinatarios de esa ordenanza municipal puedan pronunciarse sobre los aspectos, relativos a:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Que durante el plazo de diez días hábiles a contar desde la fecha de publicación de este anuncio de apertura de esta consulta previa en el portal web municipal, cualquier interesado podrá presentar ante el Ayuntamiento de El Viso del Alcor las observaciones, sugerencias o cualquier otro parecer en relación con las cuestiones indicadas.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de recabar la información previa a la elaboración de una ordenanza reguladora de la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de los residuos de construcción y demolición en El Viso del Alcor.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación:	iZBooTYTdN++BaZQV2Udtw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Garcia Benitez	Firmado	24/03/2020 13:59:46	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/iZBooTYTdN++BaZQV2Udtw==			

Ref.: URB / jamm

Cuestionario con la información precisa para recabar la opinión de los sujetos, y de las organizaciones más representativas, potencialmente afectados por la elaboración de una ordenanza sobre regularización de edificaciones en El Viso del Alcor, para la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, según se establece en el apartado 1 del art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

INFORMACIÓN:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa son los siguientes:

- Complementar el procedimiento administrativo de regularización de edificaciones establecido legalmente, de forma que el mismo quede suficientemente pormenorizado, en aras de mejorar el cumplimiento de los principios de eficacia, seguridad jurídica y publicidad.
- Complementar el procedimiento administrativo establecido legalmente de certificación administrativa sobre el régimen de las edificaciones asimiladas a las legales, de forma que el mismo quede suficientemente pormenorizado, en aras de mejorar el cumplimiento de los principios eficacia, seguridad jurídica y publicidad.

b) La justificación de la necesidad y oportunidad de aprobación de la norma es la siguiente:

La Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en la Constitución Española y en su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de política territorial, incluyéndose en la misma la ordenación territorial y del litoral, el urbanismo y la vivienda. Por su parte, los municipios andaluces, de conformidad con el artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía ostentan competencias propias en materia de disciplina urbanística.

En ese marco, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), establece, entre otras cosas, una base legal completa y estructurada para el ejercicio, por parte de las Administraciones públicas competentes, de la disciplina urbanística.

En cumplimiento de la Disposición final única de la LOUA, se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en adelante RDU) por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo. Dicho Reglamento desarrolla los preceptos de los Títulos VI y VII de la Ley, regulando tanto la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y la inspección urbanística, como la protección de la legalidad urbanística y las infracciones y sanciones, con la finalidad primordial de asegurar la efectividad de la ordenación urbanística establecida en la legislación y el planeamiento.

En el RDU se regula normativamente, por primera vez en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la situación de asimilado a fuera de ordenación (en adelante AFO) para los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente establecido. El origen de esta situación fue jurisprudencial, creada por los tribunales para aquellas edificaciones nacidas de la ilegalidad y en las que no se podían ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por caducidad de los plazos establecidos para ello, y tomado como punto de apoyo la ya regulada situación de fuera de ordenación, pero con un régimen algo más restrictivo para evitar la discriminación, porque éstas últimas sí nacían de la legalidad. Por ilustrativas destacan la Sentencia nº 785/2014, de fecha 24-03-2014 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo de Granada, que afirma "Este restrictivo régimen [de AFO] se justifica en el espíritu que, según una amplia jurisprudencia (por todas, sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 2000) subyace en la regulación general de las situaciones de fuera de ordenación -legal y asimilada-, y que es el de la congelación de la edificación hasta su extinción natural; es decir, son edificaciones cuya existencia es tolerada pero cuyo destino natural es el de desaparecer para ser sustituidas, en su caso, por otras que se ajusten al planeamiento. En tal sentido, afirma el Tribunal Supremo en sentencia de 29 de junio de 2001 que "... lo construido sin licencia y en contra de la normativa urbanística puede considerarse como fuera de ordenación en el sentido de que no se ajusta a la legalidad urbanística, pero su régimen se debe diferenciar del supuesto de hecho previsto en el artículo 60.1 del TRLS en que las obras eran ya ilegales en el momento mismo en que se estaban llevando a cabo, por lo que el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide al Ayuntamiento la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 184.3 TRLS, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación

creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando ..."., y la Sentencia nº 2388/2016, de fecha 15-12-2016, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga, que afirma "Mientras que el edificio asimilado a fuera de ordenación es el que persiste como consecuencia del transcurso de los plazos para restablecer la legalidad urbanística, siendo ya inviable la demolición, la edificación subsiste pero con un régimen jurídico asimilable al de fuera de ordenación, que en definitiva le impide realizar obras de envergadura destinadas a la mejora o restauración del inmueble cuyo destino natural debe ser la perención natural por agotamiento material y desaparición a la postre por su situación inconciliable con el ordenamiento urbanístico."

Recientemente, el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha dictado el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante D-L 3/2019), que ha sido convalidado por el Parlamento de Andalucía por acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 24-10-2019, con la finalidad, entre otras, de regular en un único texto legal la normativa en materia de edificaciones irregulares, derogando la normativa anterior y modificando la LOUA. En lo que afecta a la presente Ordenanza, destaca el Título Preliminar del D-L 3/2019, que define que el objeto es regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio. En ese título también se regula qué edificaciones se pueden asimilar en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística (edificación en situación asimilada a legal), y que las personas propietarias de las mismas podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

También destaca el Título I del D-L 3/2019, en el que se establece el procedimiento de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación en la que se encuentran las citadas edificaciones irregulares y se establece el régimen al que deben estar sometidas, antes y después de la declaración. Dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación. En dichas edificaciones, y mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso. En ese título se reconoce la posibilidad de los Ayuntamientos de regular mediante ordenanzas municipales las especialidades del procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, y las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones para el reconocimiento dicha situación.

Considerando todo lo anterior, es necesario elaborar una ordenanza para complementar los procedimientos administrativos establecidos legalmente de regularización de edificaciones y de certificación administrativa sobre el régimen de las edificaciones asimiladas a las legales, de forma que los mismos queden suficientemente pormenorizados, en aras de mejorar el cumplimiento de los principios de eficacia, seguridad jurídica y publicidad.

c) Los objetivos de la norma son los siguientes:

Objetivos generales:

- Modernizar y adaptar los instrumentos normativos necesarios para un pleno ejercicio de las competencias del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, especialmente en lo referente a aquellos ámbitos de actuación que mayor incidencia tienen en el conjunto de los ciudadanos.
- Regular la intervención municipal en materia de regularización de edificaciones, en el marco de un urbanismo y desarrollo sostenibles, nuevo referente europeo incluido en la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, economía y menos intervención, y a tal efecto el ejercicio de ésta actividad se realizará de la manera menos restrictiva posible y adecuada a la consecución de los objetivos que se persiguen.
- Simplificar y agilizar procedimientos, procurando la proporcionalidad entre la relevancia de la actuación y la complejidad del trámite de intervención, sin mermar la seguridad jurídica, con la pretensión de contribuir lo máximo posible a favorecer la iniciativa empresarial en el municipio.

Objetivos específicos:

- Regular la documentación y datos a aportar por los solicitantes para la adecuada tramitación municipal de los procedimientos administrativos de reconocimiento de situación de AFO y de certificación administrativa

sobre el régimen de las edificaciones asimiladas a las legales.

- Regular la documentación y datos a exigir a los propietarios para la adecuada tramitación de los mencionados procedimientos, cuando sean iniciados de oficio.
- Regular el contenido de los documentos técnicos que deben constar en los expedientes para la instrucción de los mencionados procedimientos, procurando la proporcionalidad entre su contenido y la relevancia de la actuación.
- Regular las especialidades de dichos procedimientos.
- Regular las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
- Establecer los modelos normalizados de solicitudes.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El desarrollo de la legislación estatal y autonómica por parte de las Entidades Locales ha de llevarse a cabo necesariamente a través de la potestad reglamentaria municipal, que conlleva la elaboración de ordenanzas y reglamentos; máxime cuando en este caso no sólo se trata de regular relaciones internas, que podrían articularse a través de instrucciones internas, sino de reglamentar las relaciones con los ciudadanos. Además se da la circunstancia de que legislación y normativa de superior rango establecen que la forma de intervención es mediante ordenanza. Por ello no se consideran otras soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

CUESTIONARIO.

D. _____, con NIF _____, con domicilio a efecto de notificaciones en _____, y con teléfono de contacto número _____, en su propio nombre o en representación de _____, con NIF _____, como persona u organización potencialmente afectada por la elaboración de una ordenanza sobre regularización de edificaciones en El Viso del Alcor, por el presente manifiesta las siguientes opiniones, observaciones y sugerencias acerca los apartados anteriormente informados sobre la mencionada iniciativa normativa, según se establece en el apartado 1 del art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

a) Sobre los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:

b) Sobre la necesidad y oportunidad de su aprobación:

c) Sobre los objetivos de la norma:

d) Sobre las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

En el Viso del Alcor, a ____ de _____ de _____