

ALERTA LEGAL

DICIEMBRE 2019

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. Incidencias en el sector del agua.



1. Objeto del DL 3/2019 y entrada en vigor.

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, tiene por objeto la adopción de medidas urgentes que minimicen el impacto territorial, ambiental y paisajístico que provocan las edificaciones irregulares, incorporando disposiciones relativas a:

- El régimen aplicable a las edificaciones irregulares en **situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)**.
- La regulación del **Plan Especial de adecuación ambiental y territorial**.

Fecha publicación BOJA: **25 de septiembre de 2019**.

Entrada en vigor: **26 de septiembre de 2019**.

* **Recurso de inconstitucionalidad:** el 29 de noviembre de 2019 se firmó el Acuerdo de la Comisión Bilateral de la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía por el que se inician las negociaciones para intentar alcanzar un acuerdo que evite la impugnación definitiva ante el Tribunal Constitucional de los artículos 2, 3, 10 a 15, 20, 24 y Disp. Final Primera del Decreto Ley

2. Causas que motivan la promulgación del Decreto Ley 3/2019.

Alrededor de 300.000 edificaciones de Andalucía son irregulares, y a pesar de anteriores intentos normativos, tan sólo han sido declaradas en asimilado a fuera de ordenación y por consiguiente han podido acceder a los suministros básicos en condiciones mínimas de seguridad y salubridad, un 26% de dichas viviendas.

Cuestiones de salubridad, con la creciente contaminación de los acuíferos, de seguridad o de enganches ilegales de energía, entre otros, son los que están marcando el devenir de estos ámbitos en los que la ingente aglomeración y el crecimiento de edificaciones parecen no tener límite alguno.

3. Cambios introducidos por el Decreto Ley 3/2019; principales incidencias en el sector del agua.

A) Con carácter general:

La norma autonómica contiene medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo de 6 años establecido en el artículo 185.1 de la LOUA,

reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general.

El Decreto-Ley es de aplicación a cualquier tipo de obra, instalación y construcción susceptible de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, con independencia de la clase de suelo en la que se haya realizado. Por tanto, el uso de la edificación no tiene necesariamente que ser destinado a vivienda de su propietario.

Además, las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

B) Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de AFO.

Requisitos:

- Terminación de la edificación antes del plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística del artículo 185.1 LOUA (6 años).
- No encontrarse en suelo no urbanizable de especial protección.
- No hallarse en suelos con 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 o minimizar dichos riesgos.
- Reunir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina; las obras necesarias para garantizar estas condiciones mínimas y las de ornato público podrán ser realizadas durante el procedimiento de declaración.

Se entenderá que la edificación terminada reúne las **condiciones mínimas de seguridad y salubridad** cuando disponga de:

- a) Las necesarias condiciones de seguridad estructural 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 electricidad 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.

La resolución de reconocimiento de la situación de AFO deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable y las condiciones a las que se sujetan, entre otras, la determinación de los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro

La declaración de AFO de una edificación irregular no supone su legalización, pero una vez reconocida 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.

Cuando las edificaciones reconocidas como AFO no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos 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 AFO para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

C) En cuanto al Plan Especial de adecuación ambiental y territorial:

Corresponde al Ayuntamiento la formulación, tramitación y aprobación de estos planes, que se someterán a Evaluación Ambiental y que tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos. Se incorporarán al Plan Especial las medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos ambientales y territoriales de la agrupación.

Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, o mediante su modificación o revisión, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico, diferenciándose en la regulación si es en suelo urbano y urbanizable o suelo no urbanizable.

Cuando existan en el ámbito del plan edificaciones irregulares sobre las que sí sea posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística, el Plan Especial contemplará las medidas necesarias que impidan el acceso de estas edificaciones a las redes de infraestructuras, y se continuarán los procedimientos de disciplina ya iniciados. Ahora bien, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia.

El Plan incorporará las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores.

También contendrá el estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, 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.

D) Modificación de la LOUA:

El Decreto Ley, finamente, contiene en su Disposición final primera importantes modificaciones de la LOUA, en cuestiones como la regulación de la parcelación urbanística, el régimen de efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o la reposición de la realidad física alterada.

En cuanto a las entidades prestadoras de los servicios del ciclo integral del agua, destaca:

La modificación del **artículo 193 de la LOUA** relativo a las “personas responsables”, estableciendo que:

“En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2. a) y b) son responsables las empresas suministradoras y cualquier persona física o jurídica que ejecute materialmente dichos actos a título de dolo, culpa o negligencia graves”.

La modificación del **artículo 207 de la LOUA**, tipificándose como infracciones leves, entre otras:

a) *“La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar”.*

b) *“La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización”.*

4. Conclusiones.

La entrada en vigor del DL 3/2019 exigirá una importante labor de adaptación por parte de los Ayuntamientos, que tendrán que tramitar y resolver las solicitudes de AFO, así como los planes especiales medioambientales de las agrupaciones de edificaciones. En consecuencia, su aplicación práctica dependerá del mayor o menor impulso municipal.

La norma, igualmente, se encuentra pendiente de la resolución del conflicto constitucional planteado por la Administración General del Estado.

En paralelo, la Junta de Andalucía continúa la tramitación de la futura Ley de Urbanismo, cuyo texto definitivo incorporará y, en su caso, consolidará las previsiones del Decreto Ley cuya aplicación práctica hayan resultado de utilidad.

En la web de la Consejería puede encontrarse el texto completo de la norma y el acceso a las principales consultas planteadas:

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasordenaciondelterritorio/areas/urbanismo/edificacionesirregulares.html>

Esperando que el contenido de la presente alerta lega sea de su interés, quedamos a su disposición para comentar o aclarar el contenido expuesto; para mayor información no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Un cordial saludo.

SdP Estudio Legal
Plaza Nueva 8B, 3º Planta, C.P. 41001, Sevilla

Este mensaje va dirigido, de manera exclusiva, a su destinatario y puede contener información confidencial y sujeta al secreto profesional, cuya divulgación no está permitida por Ley. En caso de haber recibido este mensaje por error, le rogamos que, de forma inmediata, nos lo comunique mediante correo electrónico remitido a nuestra atención y proceda a su eliminación, así como a la de cualquier documento adjunto al mismo. Asimismo, le comunicamos que la distribución, copia o utilización de este mensaje, o de cualquier documento adjunto al mismo, cualquiera que fuera su finalidad modificación de la Ley, están prohibidas por la ley. En aras del cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición y portabilidad de manera gratuita mediante correo electrónico a: administracion@sdpabogados.com, o bien en la dirección: Plaza Nueva 8-b, 3º Planta, C.P. 41001, Sevilla (Sevilla).