

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ISLA CRISTINA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

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 acerca de:

- 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.

Con base en lo anteriormente expuesto se plantea un borrador de esta norma, de forma que los ciudadanos puedan pronunciarse sobre la materia.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este borrador, con fecha de publicación de 30 de Enero de 2019, desde el día 30 de Enero hasta el día 27 de Febrero de 2019, a través del siguiente buzón de correo electrónico: carmela@islacristina.org; susana@islacristina.org.

A) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.

Acabar con el vacío normativo existente en el Municipio en relación a las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a fin de posibilitar por parte del Ayuntamiento la declaración del reconocimiento de dicha situación para las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, estableciendo el procedimiento, las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad y la documentación a presentar en estos procedimientos en toda clase de suelo.

Regular el procedimiento para el otorgamiento de las certificaciones administrativas acreditativas de la situación legal y acorde con la ordenación vigente o de la situación legal de fuera de ordenación, del que carece el municipio.

B) LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.

La situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación viene regulada por la normativa urbanística autonómica concretamente en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en 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.

Conforme a lo establecido en dicha normativa corresponde a los Ayuntamientos el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y determina que las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 que no cuenten con licencia urbanística deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación o de su situación legal de fuera de ordenación.

Además el Decreto 2/2012 en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación, indica que los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable conforme al uso al que se destinen, así como la documentación a aportar en estos procedimientos.

Es por tanto necesaria la aprobación de la Ordenanza por parte del Ayuntamiento a fin de cumplir con sus obligaciones respecto a la expedición de las mencionadas resoluciones de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable y de las mencionadas certificaciones.

La ordenanza municipal que se propone regula además, en aras de una mayor seguridad jurídica, el procedimiento, la documentación a aportar y las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad para el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación y de las certificaciones acreditativa de su adecuación a la ordenación o de su situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes en suelo urbano y urbanizable, ya que el artículo 53 del Reglamento de Disciplina “Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación” no hace distinción entre los distintas clasificaciones de suelo.

C) LOS OBJETIVOS DE LA NORMA.

Regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación (AFO) previsto tanto en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero, como en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para toda clase de suelo de:

- Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.
- Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal o acorde con la legislación vigente y de la certificación administrativa acreditativa del régimen legal de fuera de ordenación de:

- Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones construidas con licencia urbanística conforme la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.
- Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones aisladas en suelo no urbanizable finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen el Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable.

D) LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

La potestad reglamentaria de las Entidades locales se ejerce a través de Ordenanzas y Reglamentos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, resultando necesario la aprobación de esta norma reglamentaria municipal para mayor seguridad jurídica de los usuarios.