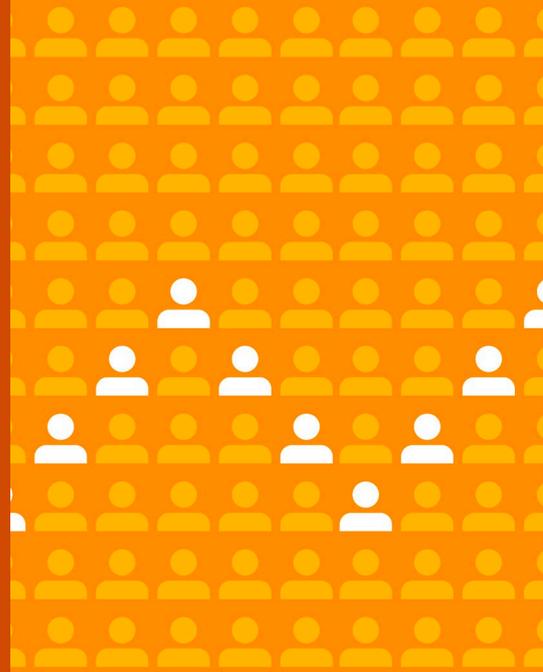


La Junta de Andalucía aprueba medidas urgentes en materia urbanística



Entre las medidas urbanísticas aprobadas, destaca la posibilidad de que se regularicen las viviendas andaluzas que se encuentren en situación de ilegalidad, siempre que concurren los requisitos necesarios para ello.

Octubre 2019

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal Services:

Rafael Fernández Bautista
Socio del Departamento de Derecho Administrativo y Urbanismo de Barcelona
rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Laura Álvarez Medina
Abogada del departamento de Derecho Administrativo
laura.alvarez.medina@pwc.com

Decreto-ley 3/2019

El 26 de septiembre de 2019 entró 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 (en adelante, el "Decreto-ley 3/2019"). Entre otros fines, el objetivo del Decreto es regular el régimen aplicable y establecer medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, respecto a las que no cabe adoptar medidas de protección de la legalidad ni, en su caso, de restablecimiento del orden jurídico perturbado como consecuencia del transcurso del plazo máximo previsto para ello (6 años ex artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA, por sus siglas-).

Entre las principales novedades destacan, por su relevancia, las indicadas a continuación:

1. Parece permitirse el acceso a la declaración de asimilado a fuera de ordenación (en lo sucesivo, "AFO") a edificaciones irregulares terminadas

(aisladas y agrupadas), siempre que las mismas no se encuentren dentro del plazo anteriormente indicado para el restablecimiento de la legalidad, ni se ubiquen en suelos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, inundaciones y restantes características indicadas en el artículo 5.3 del Decreto-ley 3/2019.

Todo ello de forma que la resolución favorable mediante la que se obtenga esa declaración AFO conllevaría que las citadas viviendas irregulares puedan acceder a servicios básicos y ser objeto de obras de conservación y mantenimiento.

El procedimiento correspondiente para la obtención de la declaración de AFO puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento competente o mediante solicitud del interesado, siendo el plazo máximo de resolución de seis meses.

Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud si el procedimiento se inicia por el interesado, produciéndose la caducidad del mismo en caso de que se inicie de oficio.



Las edificaciones irregulares que sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico podrán ser incorporadas por los Ayuntamientos al planeamiento general a través de la redacción del PGOU o, en su caso, mediante su modificación/revisión.



Conclusiones:

- Estas nuevas medidas podrían incrementar el número de procedimientos de los Ayuntamientos en la medida en que se comiencen a iniciar la regularización de edificaciones ilegales y la tramitación de Planes Especiales.
- El sector empresarial y los restantes interesados podrían resultar afectados en mayor o menor medida en función de la viabilidad jurídica de instar el proceso de legalización (lo que, en algunos casos, es recomendable y positivo en orden a garantizar la seguridad jurídica en relación con determinados activos inmobiliarios).

2. Los Ayuntamientos pueden formular Planes Especiales para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares con independencia de que el PGOU se encuentre aprobado o no.

3. Las edificaciones irregulares que sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico podrán ser incorporadas por los Ayuntamientos al planeamiento general a través de la redacción del PGOU o, en su caso, mediante su modificación/revisión.

Además de los extremos anteriores, el Decreto-ley 3/2019 modifica diversos preceptos de la LOUA, pudiendo resaltarse la eliminación de la declaración de innecesaria de licencia en el marco de las segregaciones efectuadas en suelos no urbanizables.

Por último, debe destacarse que, inicialmente, este Decreto-ley 3/2019 será derogado cuando se apruebe la nueva ley de suelo en Andalucía en la que se prevé que se incluya la totalidad de su articulado.

¿Cómo te podemos ayudar?

En PwC trabajamos conjuntamente en las distintas áreas del Derecho Administrativo, Urbanismo y Sectores Regulados.

En materia urbanística disponemos de especialistas de amplia trayectoria profesional que prestan su asesoramiento y asistencia jurídica continuada a numerosas entidades públicas y privadas para la resolución eficaz y satisfactoria de las distintas controversias que se suscitan en las áreas de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, incluyendo la realización de las actuaciones necesarias en vía administrativa y/o judicial.