

Contacto: Patricia Sampson: 638323706

Email: info@almanzora-au.org

AUAN – “LOS AFECTADOS HABRAN MUERTO ANTES DE QUE SE REGULARICEN SUS CASAS”

AUAN informa que, tras la mesa redonda que tuvo lugar el día 20 de este mes con representantes políticos, incluyendo varios Alcaldes del Valle del Almanzora, así como varios representantes de empresarios, ciudadanos, ecologistas, arquitectos, abogados, miembros de la función local, urbanistas, y otros agentes sociales, ha presentado alegaciones al borrador de Decreto por el cual la Junta pretende “regularizar” las viviendas irregulares en Andalucía. Según Maura Hillen, Presidente de AUAN: “En las alegaciones hemos tratado de tener en cuenta algunas de las opiniones vertidas en la mesa redonda, y pensamos que es probable que las alegaciones representa un poco el consenso social en el Valle del Almanzora”.

No obstante, como ya adelanto en parte tras la mesa redonda, AUAN considera al borrador como insuficiente, en parte ambiguo y contradictorio, e incluso con algunas clausulas de dudosa legalidad en su opinión. Dice AUAN que, aunque tiene alguna cosa buena, en algunos casos el borrador empeorará la problemática, y añade, que, con los mecanismos previstos en el borrador, muy difícil de llevar a cabo en la práctica, se corre el riesgo de que gran parte de los afectados habrían muerto antes de que se regularicen sus propiedades, si es que ello se llegase a producir.

AUAN aboga por un cambio en la LOUA (y quizás la Ley estatal), como único mecanismo para resolver esta problemática. Destaca la necesidad de proveer de servicios de luz y agua a las viviendas y de evitar su demolición en caso de adquirentes de buena fe (algunos incluso con licencia urbanística), para proteger los derechos humanos de los propietarios.

Finalmente, AUAN ha solicitado una reunión para los integrantes de la mesa redonda con la Consejera de Obras Publicas y Vivienda de la Junta de Andalucía en el Valle del Almanzora para principios de Septiembre, y antes de que se llegue a aprobar el Decreto, dice AUAN: “en aras al dialogo, la transparencia y la democracia participativa”.

TEXTO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR AUAN EL 25.07.11:

“PRIMERO: *EL FACTOR HUMANO: Antes de nada deseamos destacar que este asunto no gira alrededor de estériles debates teóricos o filosóficos; sino que, de lo contrario, el asunto tratado es de una gran importancia social, económica y humana. Consideramos que el mismo representa una grave*

patología en el sistema urbanístico e inmobiliario en Andalucía, que se manifiesta en unas 300.000 viviendas irregulares, según entendemos. Dichas viviendas, a su vez, representan cientos de miles de posibles propietarios, y, asimismo, una enorme inversión de dinero. Esta patología está afectando en gran medida a la inversión extranjera, y también tiene una grave incidencia negativa en el tejido social y económico de muchas partes de Andalucía.

A nuestro entender, es obvio que en un estado moderno y democrático de derecho es imposible tirar abajo tal cantidad de viviendas, muchas de ellas adquiridas por terceros de buena fe. Por ello entendemos que no queda otro remedio sino dar una solución a estas viviendas en la medida que fuese posible.

El problema es grande, y ante grandes problemas tienen que existir grandes soluciones; pero adelantamos aquí que en nuestra opinión el borrador de Decreto, que se presenta ante nosotros, no es ni muchos menos una gran solución.

Consideramos que la problemática de estas viviendas no se resuelve con un mero reglamento, que es lo que sería en esencia este Decreto, el cual, asimismo, consideramos como un instrumento demasiado complejo, ambiguo y contradictorio que dificulta aún más la solución práctica del problema y que contiene algunas disposiciones de dudosa legalidad. A nuestro entender este borrador no es un instrumento apto para resolver la problemática de la que el mismo versa.

Lo que indicamos a continuación en este escrito no es exhaustivo, y sólo podemos hacer unos comentarios genéricos al borrador, dado el poco tiempo de que hemos dispuesto para estudiarlo. Lo que indicamos tampoco prejuzga la situación concreta que pudiese tener cada uno de los asociados de AUAN.

SEGUNDO: PARCELACIONES URBANISTICAS: *En muchos casos se ha producido una parcelación urbanística irregular de suelo no urbanizable; y nosotros entendemos que no queda remedio sino reconocer y regular dichas parcelaciones; dado especialmente que, en la práctica, dichas parcelaciones son muy difíciles, sino imposibles, de deshacer.*

Consideramos que la regulación de dichas parcelaciones tiene que pasar necesariamente por una modificación en la ley básica urbanística (la LOUA y quizás la Ley de Suelo estatal). Por ello, al no ser un Decreto un instrumento apto para resolver esta problemática, lo que hace el proyecto es empeorar el asunto, al disponer, por ejemplo, que dichas parcelaciones se deben deshacer, sin explicar cómo ello se lleva a cabo en la práctica, es decir: ¿Qué entidad las deshace?, ¿Mediante qué mecanismo? ¿Con qué titularidad queda el suelo después? (¿se devuelve el suelo a su titular original, o existe una titularidad proindivisa?), etc. Es decir, en vez de dar más seguridad jurídica, el proyecto crea inseguridad jurídica adicional.

TERCERO: INCORPORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES: *Es verdad que el borrador flexibiliza los límites de crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA, lo cual es un punto a favor. No obstante, como hemos dicho, empeora el problema de las parcelaciones urbanísticas; y, adicionalmente, la regularización de estas*

viviendas en asentamientos parece pasar por los procedimientos habituales de planeamiento, es decir: reclasificación del suelo mediante innovación del planeamiento; sistema de cooperación o compensación; proyecto de urbanización; reparcelación; licencias; etc. Todo con el coste que implica no sólo para los Ayuntamientos, sino para los propietarios; a lo cual hay que añadir la duración de todo el procedimiento que podría quizás ser de 10 a 15 años hasta la completa regularización (si se llevase a cabo). Durante el transcurso de ese tiempo, creo que no exageramos al decir que creemos que habrían muerto gran parte de los propietarios de viviendas en asentamientos, que hoy son jubilados, antes de que vean la regularización de sus propiedades.

Entre las cuestiones que surgirían en la práctica, se encuentran estas: la gran dificultad de que los Ayuntamientos, en su estado económico actual, puedan costear las innovaciones de planeamiento; la gran dificultad de poder coordinar un gran número de propietarios (gestión del sistema de ejecución urbanística); la dificultad de buscar terreno para sistemas generales y dotaciones; la dificultad de decidir los límites de la unidad de ejecución; etc, etc.

Es decir, el borrador de Decreto, aparte de lo dicho en cuanto al artículo 45 del POTA, no da soluciones, y en la práctica consideramos que es probable que condene estas viviendas a una especie de "limbo" social, económico y jurídico.

CUARTO: *AMBIGÜEDAD EN LAS CLASIFICACIONES: No sólo es el borrador incapaz de dar soluciones factibles a la problemática, sino que, consideramos que adolece de ambigüedades. Por ejemplo:*

1. La clasificación genérica de las viviendas: El borrador debería especificar con mucho más detalle y claridad cómo se distinguen las tres clases de viviendas irregulares: (1) viviendas aisladas; (2) viviendas en asentamientos; (3) hábitat rural diseminado. El borrador admite la posibilidad que las viviendas aisladas sean agrupadas (no especifica cuántas, ni sus características) y las distingue utilizando el criterio de necesidad de servicios urbanísticos colectivos, es decir que no necesitan servicios urbanísticos colectivos en contraposición con las viviendas en asentamientos, que sí las necesitan; no obstante, no entendemos como se decide que unas viviendas necesitan ciertos servicios urbanísticos y otras no (servicios urbanísticos no especificados por otro lado). Los conceptos para decidir cuándo estamos ante un hábitat rural diseminado también son ambiguos y dados a diferentes interpretaciones: el borrador indica que las viviendas en hábitat rural diseminado son viviendas ligadas al medio rural con características que se deben preservar. Pero el borrador deberá contener criterios objetivos, detallados y precisos para distinguir claramente entre estas tres clases de viviendas. De lo contrario se corre el riesgo de fomentar la inseguridad jurídica, y la discrecionalidad, sino la arbitrariedad.

2. Viviendas en asentamientos desligadas del núcleo: Otra importante ambigüedad es la del artículo 12.6 del borrador, cuando habla de asentamientos con suelo consolidado por la edificación en más del 50%: La pregunta es ¿más del 50% de qué? Es decir, ¿Qué cifra es el 50% de qué otra cifra? ¿Estamos hablando de metros construidos sobre metros de suelo bruto? ¿O estamos hablando de parcelas edificadas como un porcentaje de parcelas no edificadas? Y en este último caso, ¿Da igual el tamaño de las parcelas? La otra pregunta es, ¿Cómo se deciden los

límites físicos del suelo de la unidad urbanística para calcular este porcentaje?

3. Clausula transitoria segunda: Esta clausula es difícil de entender tal y como está redactada y se debería mejorar su redacción. Es decir, ¿dice que las viviendas en asentamientos pueden tener la consideración de viviendas asimiladas al régimen de fuera de ordenación mientras no se apruebe la regularización del asentamiento, si se acredita la “prescripción” de la acción de restauración de la legalidad urbanística?

QUINTO: *DISPOSICIONES DE DUDOSA LEGALIDAD:* El borrador de decreto contiene unas disposiciones de dudosa legalidad, tal y como:

- La disposición 7.6 que indica que la clasificación de una vivienda como asimilada al régimen de fuera de ordenación, no le otorga derechos en procedimientos penales o administrativos. Esta es una disposición sorprendente, que en cualquier caso, no puede ser materia de un reglamento, ni es una disposición que cae bajo competencia autonómica, siendo además probablemente anti-constitucional.
- Las disposiciones sobre los actos de inscripción en el Registro de la Propiedad, dado que éstas no caen bajo el ámbito de competencia normativa autonómica, y contradicen leyes estatales.

SEXTO: *DERECHOS HUMANOS – SERVICIOS Y DEMOLICIONES:* El borrador dispone que a las viviendas en el régimen de asimilado al de fuera de ordenación, no se les otorgue licencia de ocupación; sin embargo, ello crea problemas en cuanto a lo dispuesto en la LOUA, que señala que las compañías

suministradoras de los servicios deben de exigir la licencia de ocupación para la conexión de los servicios. Por otro lado, el borrador indica que “excepcionalmente” se podrá autorizar la acometida de determinados servicios cuando, entre otras cosas, “no induzcan a la formación de núcleo de población”. Ello no se entiende, dado que algunas de estas viviendas (sino la mayoría) están agrupadas, y todos sabemos la gran dificultad de tratar de definir cuándo existe el “riesgo de creación de un núcleo de población”.

Desde AUAN consideramos que en la falta de acceso a estos servicios se podrían estar infringiendo los derechos humanos de los residentes de las viviendas, y estos derechos deberán ser tenidos en cuenta en el borrador, por lo menos como disposición transitoria, mientras estuviese en curso el procedimiento de regularización urbanística.

Consideremos, asimismo, que actualmente existe un riesgo de demolición de algunas viviendas adquiridas de buena fe, incluso algunas que cuentan con licencia, sin que sus propietarios tengan garantizado su derecho a una previa, real y adecuada indemnización, es decir, también posiblemente infringiendo sus derechos humanos. Ello no se tiene en cuenta en el borrador; debiéndose recoger este derecho en la Ley (la LOUA o similar), estableciéndose en este borrador (por ejemplo mediante una disposición adicional) mientras tanto una moratoria en lo concerniente a procedimientos que pudiesen dar lugar a una demolición.

SEPTIMO: *Ante la complejidad de este asunto, su importancia, y el poco tiempo que hemos tenido para redactar estas alegaciones, dejamos a salvo la posibilidad de mejorar las mismas. Asimismo, nos interesamos en una futura*

reunión con esa Consejería para tratar estos y otros puntos antes de que se apruebe el borrador de Decreto, en aras al diálogo, la transparencia y la democracia participativa.”

AQUAN