

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE EN RELACIÓN CON LA POSIBLE REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES ILEGALES EN NUESTRA LOCALIDAD.

El Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra localidad, publicado en 2010, identificaba aproximadamente 800 viviendas ubicadas en parcelaciones ilegales, que integró como suelo urbanizable no sectorizado. El diagnóstico de dicho documento establecía en sus conclusiones como uno de los objetivos prioritarios del mismo “la ordenación del diseminado que ha aparecido en los últimos años alrededor de la ciudad y de los asentamientos urbanos tradicionales como es el de las Huertas Bajas y su integración en la estructura territorial y urbana, teniendo como fin controlar el crecimiento indiscriminado de este diseminado que se produce de forma desordenada e ilegal mediante la previsión de mecanismos de ordenación y gestión que hagan viable la consolidación de las áreas ya ocupadas total o parcialmente por este tipo de asentamientos,...”.

El PGOU continuaba afirmando: “La decisión de regularizar administrativamente la situación de estas viviendas supondrá el reconocimiento de las construcciones existentes a todos los efectos, siempre que sea posible resolver los mínimos exigibles en cuanto a la calidad urbana y de la propia edificación, asumiendo los propietarios de las viviendas las cargas urbanísticas, de infraestructuras y de cualquier otro tipo que supone el alcanzar dichos mínimos”. Igualmente, establecía como estrategias a llevar a cabo para la regularización de los asentamientos existentes, entre otras, las siguientes:

- El marco de referencia único para la intervención en estas áreas ha de ser el Plan General, que definirá los ámbitos concretos de actuación y los criterios generales para la actuación urbanística en cada zona, estableciendo la clasificación y calificación de suelo y, en su caso, el planeamiento de desarrollo más adecuado a cada circunstancia así como los criterios generales para la gestión y ejecución de la actuación.

- Se considera prioritario abordar la regularización de los asentamientos y especialmente aquellos que han alcanzado una cierta densidad o que dificultan el normal crecimiento y estructuración de la ciudad o que producen problemas ambientales o paisajísticos así como los que han formado una zona con características urbanas con conflictos claros.

La preocupación por la posible regularización de las parcelaciones ilegales en nuestra localidad también es constatable en un documento aprobado por nuestra

Corporación Municipal de manera unánime como es el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, donde en el apartado 5.4.11.4 (Objetivos y estrategias relativos al planeamiento vigente) refleja lo siguiente: “Determinar las figuras de planeamiento necesarias para la regularización de los suelos ocupados por edificaciones ilegales y su incorporación a la ordenación general.- Analizar las distintas posibilidades de ordenación, gestión y ejecución para la mejor integración de las zonas de parcelaciones y edificaciones ilegales en la nueva estructura urbana, valorándose desde la opción de suelo urbano no consolidado como gestión más o menos directa hasta la delimitación de sectores de suelo urbanizable”.

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, establece una serie de medidas que, según su argumentación, intentaban agilizar la regularización de las edificaciones ilegales, individuales o agrupadas, dado que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía y las reglamentaciones posteriores encaminadas a este objetivo no tuvieron mucho éxito en sus planteamientos de regulación urbanística de las construcciones ilegales.

Con la aprobación de este Decreto-Ley, según lo previsto en su Título II, artículo 10, se establece que los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar las calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Asimismo, estas consideraciones quedan integradas en el título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Posteriormente, se aprobó el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Este documento derogaba el Decreto-ley 3/2019, desarrollando en su Título VIII las “medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares”.

Como decíamos al principio, el vigente Plan de Ordenación Urbanística de Cabra identificó aproximadamente 800 viviendas que formaban parte de parcelaciones ilegales, integrándolas como suelo urbanizable no sectorizado. Posteriormente, el documento de identificación y delimitación de asentamientos en suelo no urbanizable identificó 211 viviendas más en asentamientos, correspondiéndose con 13 parcelaciones y 4 agrupaciones aisladas. Como podemos comprobar, el problema de las parcelaciones ilegales, pese al gran número de normativa que se ha redactado y aprobado para su control, regularización o asimilación a los planes urbanísticos, sigue existiendo en la mayoría de los municipios andaluces, incluido el nuestro. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo nos decía en este sentido: “En lo que respecta a las parcelaciones y edificaciones en suelo no urbanizable, la proliferación que están teniendo en algunos lugares del ámbito requiere, dada la casuística existente, que se dé un tratamiento adecuado desde la escala del planeamiento urbanístico adaptado a la circunstancias de cada caso. El Plan establece

que el planeamiento urbanístico general aborde el análisis de los ámbitos en los que exista una mayor densidad de edificaciones en suelo no urbanizable, justifique los que pueden integrarse en el modelo de crecimiento del municipio, valore las necesidades que en cada caso se precisen para el cumplimiento de las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística, estime los costes de regularización y efectúe un programa de viabilidad de la gestión necesaria". Igualmente, marcaba como uno de los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra "Contribuir a la más adecuada incorporación de las urbanizaciones y edificaciones irregulares al proceso urbanístico".

En la actualidad podemos distinguir dos situaciones distintas en relación con las parcelaciones irregulares, en primer lugar nos referimos a todas aquellas que fueron recogidas inicialmente en el PGOU de nuestra localidad y que fueron incorporadas al mismo mediante su adscripción a sectores de suelo urbanizable no sectorizado y que, desgraciadamente, no se han desarrollado hasta la fecha. Por otro lado, nos encontramos con las parcelaciones situadas en suelo no urbanizable y que se describieron en el documento antes señalado y aprobado por el ayuntamiento pleno de manera definitiva en sesión de 30 de abril de 2018. Éstas últimas sólo podrían incluirse en el PGOU cuando se produzca una modificación del mismo, algo que, por otro lado, ya insistíamos en la necesidad de su renovación en una propuesta que realizamos hace dos años.

Somos conscientes que la necesaria regulación de estas zonas es un proceso de muy alta dificultad, pero entendemos que el mismo es ineludible para el futuro urbanístico y social de nuestra ciudad. Por ello, entendemos que el ayuntamiento de Cabra debe plantearse dar pasos para que dicha regulación, en mayor o menor medida, se vaya produciendo más pronto que tarde.

En primer lugar, creemos que se deberían analizar las circunstancias que acompañan a cada uno de los sectores, teniendo en cuenta la posible predisposición de los propietarios de edificaciones en parcelaciones irregulares, la información y asesoramiento a los mismos desde los servicios técnicos del ayuntamiento y el acompañamiento en la gestión de los pasos a seguir para las correspondientes regularizaciones. Es una tarea difícil, como expone el PMVS al describir la dificultad de la gestión urbanística de estos sectores como "muy alta", además de estimar que deben desarrollarse a través de la realización de la sectorización y mediante el sistema de "cooperación", lo que implicaría modificaciones del PGOU, que estimamos que se podrían llevar a cabo como modificaciones puntuales.

El sistema de cooperación puede facilitar la puesta en marcha del desarrollo de estas zonas, pues la ejecución correspondería a la Administración. En concreto, el Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su artículo 229, establece las características del sistema de actuación por cooperación, siendo las siguientes:

1. En el sistema de actuación por cooperación:
 - a) Los propietarios, en virtud de la Ley:
 - 1º.- Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2º.- Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3º.- Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte de aprovechamiento lucrativa, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo conforme a los establecido en artículo 89 de la Ley entre:

1º.- La gestión directa, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia conforme a lo recogido en el artículo 132.4.

2º.- La gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo a lo previsto en el Reglamento.

2.- El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Evidentemente, el desarrollo de estas zonas implica un esfuerzo mancomunado entre propietarios y ayuntamiento que no es de fácil gestión, pero en nuestra opinión merece absolutamente la pena intentar llevar a buen puerto la integración en el suelo urbano de estos sectores actualmente en situación irregular.

Por otro lado, nos encontramos con las parcelaciones ilegales que se encuentran situadas en suelo no urbanizable. En estos casos, e insistiendo de nuevo en el ineludible análisis pormenorizado de cada una de ellas y en el imprescindible diálogo con los propietarios, creemos que deberíamos ver la posibilidad de llevar a cabo planes especiales de adecuación ambiental y territorial. Esta figura viene recogida en el Reglamento de la LISTA, capítulo II, artículos del 411 al 418.

Un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial (como hemos descrito anteriormente) tiene por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. A estos efectos, podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones.

La tramitación del Plan Especial podrá iniciarse de oficio o a instancias de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito.

El artículo 414 del Reglamento establece que “en las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizarse para el conjunto de las edificaciones que incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del artículo 405”.

Para la redacción de estos planes especiales la Consejería competente en materia urbanística realiza convocatorias públicas para acceder a subvenciones destinadas a este fin.

Hemos descrito someramente las que, a nuestro entender, pueden ser acciones o procesos que nuestro ayuntamiento puede, y debe, poner en marcha para posibilitar la regularización de las parcelaciones irregulares o ilegales de nuestra localidad, pero, por otro lado, debemos hacer mención a la indispensable obligación inspectora en materia urbanística que deben llevar a cabo todos los ayuntamientos, incluido el nuestro. En este sentido, 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, en su disposición final primera, punto segundo, establece una modificación del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, añadiendo un artículo 30 bis, mediante el cual mandata a los municipios a la elaboración de Planes Municipales de Inspección Urbanística.

Esta obligación la corrobora el Reglamento de la Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, donde en su artículo 343 nos dice: “Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen”. A continuación, en el siguiente apartado del mismo artículo se desglosan los documentos que deben incluirse en este Plan.

Salvo error o equivocación, nuestro ayuntamiento no dispone de este obligatorio Plan de actuación en materia de inspección urbanística, por lo que creemos que se debe redactar lo antes posible para cumplir con la normativa vigente en nuestra Comunidad Autónoma. Por otro lado, sabemos de la escasez de personal técnico en el área de Urbanismo de nuestro ayuntamiento, por lo que creemos que es imprescindible poner todos los medios para que, al menos, se puedan aumentar las plazas de Arquitecto Técnico, pasando a ser dos personas las que desarrollen estas importantes labores relacionadas con el urbanismo local. Dos Arquitectos Técnicos han coexistido en nuestro ayuntamiento durante mucho tiempo, una persona encargada de la inspección urbanística y otra del resto de cometido que conlleva este puesto de trabajo.

Por todo lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al ayuntamiento pleno para su posible aprobación los siguientes puntos de acuerdo:

- El Ayuntamiento de Cabra, a través de medios propios o ajenos, realizará un análisis o estudio pormenorizado de las circunstancias que acompañan a cada uno de los sectores donde se encuentran actualmente ubicadas parcelaciones no regulares, ya sean los incluidos como suelo urbanizable no sectorizado en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra localidad, o los que se ubican en suelo no urbanizable y se encuentran descritos en el documento aprobado en abril de 2018.
- En razón de dicho análisis, que deberá basarse sobre todo en reuniones con los vecinos afectados, información técnica y asesoramiento a los mismos y conclusiones iniciales, se determinará la posibilidad de iniciar procesos de transformación urbanística, en el caso de los sectores incorporados en el PGOU, o de realización de Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial en aquéllos que se encuentren situados en suelo no urbanizable.
- Para el posible desarrollo de los sectores incorporados al Plan General, y en consonancia con lo propuesto en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo se valorará la posibilidad de realizar modificaciones puntuales del PGOU para desarrollar estas zonas mediante sectorización y sistema de cooperación.
- El Ayuntamiento de Cabra, en caso de no contar con un Plan Municipal de Inspección Urbanística, tal y como señala como obligatorio la Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en su artículo 343, encargará la redacción del mismo en cumplimiento de la normativa señalada.
- El Ayuntamiento de Cabra se compromete a que en el momento en que sea legalmente viable a incluir en la oferta de empleo público municipal una plaza de Arquitecto Técnico, por entender de absoluta necesidad para el buen funcionamiento del servicio de Urbanismo de nuestro Ayuntamiento.

Cabra, 16 de mayo de 2024

PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL UVEGA

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-