

Miles de casas sin licencia se librarán del derribo ¿Cómo?

jueves, 23 de julio de 2009

Seis ayuntamientos sevillanos se suman al plan de la Junta para despejar el futuro de las edificaciones sobre suelo no urbanizable - Las no regularizables y que no se demuelan quedarán fuera de los PGOU. Ni legales ni ilegales, sino "alegales". Buena parte de las construcciones levantadas a lo largo y ancho de Andalucía en las últimas tres décadas sobre suelo no urbanizable podrían quedar sujetas a una suerte de limbo si prospera el proyecto puesto en marcha por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con el acuerdo de los ayuntamientos afectados por este problema. El plan recoge tres posibilidades para dichas edificaciones: las dos primeras son conocidas, la legalización o la demolición, pero la tercera y más novedosa es situarlas "fuera del ordenamiento urbanístico" de cada municipio, a la espera de que en un futuro no fijado puedan regularizarse.

Según la consejería, el llamado Plan de Inspección Municipal 2009-2012, aprobado por la Junta de Andalucía en diciembre pasado y al que de momento se han acogido en la provincia de Sevilla seis ayuntamientos -Castilblanco de los Arroyos, Pilas, El Cuervo de Sevilla, Guillena, Lora de Estepa y Arahál- prevé que los consistorios lleven a cabo un diagnóstico de la situación en sus respectivos términos municipales y que sean ellos mismos los que determinen, sujetos al asesoramiento y a la supervisión de la Administración autonómica, qué edificaciones pueden permanecer el pie -bien regularizadas, bien fuera de ordenación- y cuáles deberán ser demolidas.

El primer paso de ese diagnóstico es la realización de un inventario de edificaciones en suelo no urbanizable, consistente en la elaboración de fichas en las que se identifica claramente la situación de cada construcción, incluyendo su ubicación física exacta (en suelo rústico, paraje natural, zona arqueológica...), su situación legal (con licencia, sin licencia, denunciada o no) y su uso preciso (vacía, primera residencia o segunda residencia). Será entonces cuando los ayuntamientos determinen el futuro de cada una de ellas en función de las tres vías descritas.

Hasta esta semana, en la provincia de Sevilla han sido presentadas ante la Dirección General de Inspección de la consejería 445 fichas de edificaciones en suelo no urbanizable. "Esto no quiere decir que todas las casas sean ilegales, sino que debe ser el plan de inspección municipal el que determine su situación y su futuro", manifestó un portavoz del citado departamento.

Este planteamiento es consecuencia del convencimiento de que no se pueden ni legalizar ni echar abajo las decenas de miles de construcciones levantadas sin permiso en toda Andalucía. El enorme número de edificaciones en esta situación, el proceloso proceso de tramitación administrativa que supondrían el derribo de todo aquello que se haya levantado sin licencia y, también, el coste político que conllevaría una operación semejante han sido determinantes en la decisión tomada por la Junta y los ayuntamientos.

Los pasos dados ahora por la consejería desarrollan lo previsto desde 2002 en la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA), en cuya disposición adicional primera se dispone que las construcciones e instalaciones existentes en el momento de aprobación de los instrumentos de planeamiento municipal, siempre que resultaren disconformes con éstos, "quedarán en situación legal de fuera de ordenación".

La LOUA determina que será en los PGOU donde se definan "los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones". La situación legal de "fuera de ordenación" urbanística se aplicará, según la citada ley, "en las actuaciones [...] ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que ya no sea legalmente posible, al tiempo de entrada en vigor de esta ley, medida alguna de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido".

Según la literalidad de esta norma, sólo quedarían bajo el epígrafe de "fuera de ordenamiento", -pero a salvo de la piqueta- aquellas construcciones existentes con anterioridad a diciembre de 2002, fecha de entrada en vigor de la LOUA, aunque el margen de maniobra temporal será previsiblemente más amplio puesto que es ahora cuando la mayoría de los ayuntamientos están iniciando la elaboración de los inventarios de las viviendas levantadas sin permiso.

La consejería apunta que para este trabajo de inventariado está dando su apoyo a los ayuntamientos a través del cuerpo de inspectores, que asesora y ofrece apoyo técnico y humano a los consistorios.

El Plan General de Inspección establece unos ámbitos geográficos considerados prioritarios. En la provincia de Sevilla, estas zonas son el área metropolitana, el Bajo Guadalquivir y la Campiña-Sierra Sur.

No obstante, el plan prevé la posibilidad de trabajar en municipios que no están incluidos en estas tres zonas y en los que se han detectado fenómenos de construcciones en suelo no urbanizable que merecen una intervención específica de la consejería. Es en estos territorios donde se desarrollan "actuaciones singulares del plan".

Miguel Ángel Márquez (IU), alcalde de Arahál, admite que el caos existente en determinadas áreas "obligaba a las administraciones a dejar de mirar hacia otro lado". Según los cálculos del gobierno local, sólo en el término municipal arahalense existe entre 1.500 y 2.000 parcelaciones al margen de la ley que podrían ser susceptibles de alegación. "Lo ocurrido es culpa de quienes han construido sin licencia, pero también de los ayuntamientos y de la Junta de

Andalucía", afirma.

Ha llegado el momento de hacer borrón y cuenta nueva. El Pleno del Ayuntamiento aprobó hace dos semanas la elaboración de un plan de inspección a la vista, según el acuerdo suscrito por todos los grupos municipales, de que "la normativa urbanística autonómica se ha demostrado ineficaz".

La aplicación del plan dejará constancia de la existencia de las casas al margen de la ley y las autoridades municipales quedarán teóricamente y partir de ahora a salvo de ser imputados por omisión en sus labores de control urbanístico.