



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

DECRETO Nº: 580/2015.

Dado en Carmona a 15/4/2015

SERVICIO:	URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE	REFERENCIA:	MS/mr
-----------	----------------------------	-------------	-------

EXTRACTO O TÍTULO:

INTERPRETACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE ASIMILACIÓN AL FUERA DE ORDENACIÓN A LAS EDIFICACIONES AISLADAS UBICADAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE NO INCLUIDOS EN EL PERÍMETRO DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE NI EN EL DE LAS URBANIZACIONES Y PARCELACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

HECHOS:

Se ha emitido informe técnico municipal en fecha de 20 de noviembre de 2014 suscrito por el Arquitecto y el Técnico de Administración General de la Oficina de Planeamiento y Gestión cuyo tenor literal es el siguiente:

“A) ANTECEDENTES:

Primero.- El Pleno del Ayuntamiento de Carmona, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2013, aprobó definitivamente la Ordenanza municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes para su reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación (en adelante AFO).

Segundo.- Posteriormente, mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 30 de abril de 2013, se aprobó definitivamente el Avance de planeamiento para la delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable del término municipal de Carmona.

En el apartado 2 de la Memoria de este Avance se reflejaba una situación muy peculiar relativa a las parcelaciones y urbanizaciones del término municipal, pues las Normas Subsidiarias municipales aún vigentes clasificaban, como suelo urbano o urbanizable, sin razón aparente ámbitos que excedían en gran medida de los realmente consolidados por la parcelación y la edificación, o incluso sobre terrenos en los que no existe parcelación alguna.

Esta cuestión ya fue puesta de manifiesto en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias municipales a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 4 de marzo de 2009, que se hacía eco de estos desajustes entre los ámbitos reales sobre los que se asienta físicamente la urbanización y los ámbitos reflejados planimétricamente. Se dejaba constancia en dicho documento que el mismo no estaba habilitado como instrumento capaz para corregir tales desajustes, debiendo ser un instrumento de planeamiento general el llamado a cumplir dicha labor.

Tercero.- Sobre los terrenos en los que se producen los mencionados desajustes, existen edificaciones aisladas que pudieran acceder al régimen de AFO, siempre y cuando cumplan los requisitos y condiciones previstos tanto 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 como en la Ordenanza municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes para su reconocimiento en tal situación.

Dichas condiciones reguladas en la Ordenanza municipal en su capítulo segundo para las edificaciones aisladas ubicadas sobre suelo no urbanizable, resulta de aplicación también al suelo urbano o urbanizable según se determina en la Disposición Adicional Primera de aquélla, si bien en la forma en que ésta está redactada se refiere a los terrenos así clasificados por formar parte de los núcleos urbanos de Carmona o de Guadajoz o en continuidad con éstos y no, por tanto, a los suelos urbanos o urbanizables así clasificados que circundan a urbanizaciones y parcelaciones del término

municipal. Así se desprende con toda claridad al no demandar el cumplimiento de determinadas condiciones mínimas propias para edificaciones sobre suelo no urbanizable, como es el caso de las medioambientales del artículo 5 y las de habitabilidad relativas a la disposición de sistemas de abastecimiento de agua y red de evacuación de aguas residuales, exigidas en los apartados 2 y 3 del artículo 7, por cuanto el supuesto normal al que se refiere la aludida Disposición Adicional será que estos suelos urbanos y urbanizable ya estén conectados a los servicios básicos en funcionamiento.

Por otro lado, tampoco la Disposición Adicional segunda de la Ordenanza municipal –relativa al reconocimiento de AFO para las edificaciones ubicadas en urbanizaciones– da respuesta a las edificaciones aisladas clasificadas como suelo urbano o urbanizable situadas fuera de la parcelación o urbanización real, pues aquélla se refiere en todo momento en los tres supuestos contemplados en la misma a “edificaciones ubicadas en las urbanizaciones ...”, por tanto dentro de ellas y no fuera.

Se está ante un supuesto que precisa de una reinterpretación de la Ordenanza municipal aclarando cuáles son las condiciones que resultan de aplicación a estas edificaciones aisladas, en atención al espíritu y finalidad de la misma.

B) FUNDAMENTOS:

Primero.- Las dos situaciones que se dan en el presente caso y que han de analizarse son las siguientes:

- a) Existencia de un desajuste planimétrico en la clasificación que reciben los terrenos sobre los que se sitúan estas edificaciones aisladas.

Tal y como se expuso en el Avance de planeamiento, se desconoce bajo que razón terrenos aledaños a determinadas urbanizaciones y parcelaciones se clasifican de la misma forma que éstas sobre suelos que no han experimentado ningún proceso de transformación urbanística, siendo la situación de hecho en que se encuentran la propia del suelo no urbanizable.

Es por ello que en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística en trámite así como en el mismo documento del Avance de planeamiento –en lo que a su ámbito de aplicación se refiere– se identifican a éstas en su mayor parte como asentamientos urbanísticos ciñéndose a la envolvente de las parcelas mayoritariamente consolidadas por las edificaciones, agrupadas por razón de su proximidad y estructura urbana común. No será, por tanto, hasta que el documento del Plan General de Ordenación Urbanística –o una innovación de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente– sea aprobado definitivamente cuando este desajuste sobre la clasificación del suelo deje de existir y entonces se pueda aplicar sin necesidad de ninguna aclaración a aquellas edificaciones el régimen del AFO sobre suelo no urbanizable.

Hasta que la subsanación de esta situación no tenga lugar en la forma indicada, nos encontramos ante la segunda situación que pasamos a analizar.

- b) Condiciones mínimas exigibles a estas edificaciones.

Partiendo de la clasificación que corresponde en el momento actual a los terrenos donde se sitúan estas edificaciones –y que no cabe alterar sino por los medios indicados anteriormente– resulta incuestionable que las mismas son igualmente susceptibles de ser reconocidas en situación de AFO.

La aplicación de esta figura es indudable en suelo urbano y urbanizable pues de la regulación ofrecida por el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, no se hace limitación a clase de suelo alguna.

Siendo esto así y ante la intención de la Ordenanza municipal de ofrecer certeza sobre cuales han de ser las condiciones mínimas exigibles para ello no sólo en suelo no urbanizable –suelo al que sólo se refiere el mencionado Decreto 2/2012– sino también en suelo urbano y urbanizable, y ante la evidencia de que no estamos en un suelo urbano o urbanizable sobre un asentamiento urbanístico, urbanización o parcelación, o sobre los núcleos urbanos de Carmona y Guadajoz– pues la realidad sobre la que se asientan estas edificaciones responde de facto a la clase de suelo no urbanizable–, resulta de toda lógica hacer una interpretación en el sentido de que esa clasificación desajustada a la realidad del asentamiento urbanístico o urbanización o parcelación no impide en modo alguno un reconocimiento en situación de AFO para aquellas edificaciones aisladas ubicadas fuera de los mismos en la siguiente forma:

- Deberá acreditarse el cumplimiento de todas las condiciones mínimas exigibles a las mismas, es decir, las previstas en el capítulo segundo, sin hacer excepción de ninguna de ellas como si de suelo urbano o urbanizable conectado a los servicios básicos en funcionamiento se tratase, pues no es ésta la realidad a la que responden las edificaciones aisladas que tratamos.
- El alcance de dicho reconocimiento deberá ser total y no limitado, es decir, habrá de especificar los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras así como a las condiciones de los correspondientes servicios, pues al no formar parte de la realidad del asentamiento urbanístico,

parcelación o urbanización no están inmersos, en lógica consecuencia, en ningún proceso de regularización urbanística. Así la dinámica y el sentido de estos procesos de regularización impediría reconocer -hasta que éste no se culmine- una situación de AFO con un alcance total, pues éste permitiría la contratación y prestación de los servicios básicos para cada una de las edificaciones aisladas de dichos asentamientos, al margen y en contradicción con los procesos de planificación y gestión previstos en la legislación urbanística. No encontrándose las edificaciones objeto de este informe en dicho supuesto resulta desproporcionado e injustificado limitar el alcance de la resolución de reconocimiento, pudiendo por tanto servir como título suficiente para su contratación y prestación, tal y como se indica en el artículo 175.3 de la LOUA.

Segundo.- *Disposición final primera de la Ordenanza municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes para su reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación faculta a la Alcaldía y, en su caso, a la Delegación de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Carmona para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación, no entendiéndose que el ejercicio de tal facultad constituya una modificación de la citada Ordenanza.*

C) PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN:

En atención a los antecedentes y fundamentos expuestos, se propone la siguiente interpretación de la situación expuesta:

Las edificaciones aisladas ubicadas en ámbitos clasificados como suelo urbano o urbanizable –delimitados en el planeamiento general vigente- no incluidos en el perímetro de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable -delimitados en el Avance de planeamiento- ni en el de las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal pueden ser objeto de reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, previo cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía así como en la Ordenanza municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, en los siguientes términos:

- *Las normas mínimas que deberán observarse en tales supuestos serán todas las que resulten de aplicación por razón del uso al que se destine la edificación recogidas en el capítulo segundo de la Ordenanza –relativo a las normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad- , sin que queden por tanto excepcionadas las indicadas en su Disposición Adicional Primera, relativa a la aplicación de las normas mínimas en suelo urbano y urbanizable (artículo 7, apartados 2 y 3 y artículo 8, apartados 3, 5, y 7).*
- *La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se podrá extender a la especificación de los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras así como a las condiciones de los correspondientes suministros, sirviendo en tal caso como título suficiente para la contratación y prestación de dichos servicios.”*

Esta Alcaldía-Presidencia, con base a la facultad que le otorga la disposición final primera de la Ordenanza municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes para su reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, ha dictado la presente:

RESOLUCIÓN INTERPRETATIVA:

PRIMERO.- *Las edificaciones aisladas ubicadas en ámbitos clasificados como suelo urbano o urbanizable –delimitados en el planeamiento general vigente- no incluidos en el perímetro de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable -delimitados en el Avance de planeamiento- ni en el de las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal pueden ser objeto de reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, previo cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía así como en la Ordenanza municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, en los siguientes términos:*

- *Las normas mínimas que deberán observarse en tales supuestos serán todas las que resulten de aplicación por razón del uso al que se destine la edificación recogidas en el capítulo segundo de*

la Ordenanza –relativo a las normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad- , sin que queden por tanto excepcionadas las indicadas en su Disposición Adicional Primera, relativa a la aplicación de las normas mínimas en suelo urbano y urbanizable (artículo 7, apartados 2 y 3 y artículo 8, apartados 3, 5, y 7).

- La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se podrá extender a la especificación de los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras así como a las condiciones de los correspondientes suministros, sirviendo en tal caso como título suficiente para la contratación y prestación de dichos servicios.

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente resolución al Área de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.

Así lo dispongo en el lugar y la fecha al principio indicados.



EL ALCALDE

D. Juan M. Ávila Gutiérrez



Ante mí, EL SECRETARIO GENERAL

D. José Antonio Bonilla Ruiz