

En todo caso, se procederá a la inscripción de los convenios de planeamiento suscritos y aprobados en el marco del proceso de redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

A tal fin, se procederá a la apertura de un libro especial dentro de la Subsección de Convenios de Planeamiento en el que se realizará la inscripción de los mencionados convenios suscritos y aprobados, así como aquellos otros relacionadas con la formulación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística que se aprueben a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Disposición final

El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

ANEXO I

Ficha-resumen de los contenidos de los instrumentos de planeamiento

El registro habrá de contener una ficha-resumen en la que constará la siguiente información:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS

Suelo urbano: Consolidado. No consolidado.

Suelo no urbanizable: De especial protección por legislación específica. De especial protección por la planificación territorial o urbanística. De carácter natural o rural. De habita rural diseminado.

Suelo urbanizable ordenado: Sectorizado. No sectorizado.

Sistema generales: Sistema General de Comunicaciones. Sistema General de Espacios Libres. Sistema general de equipamiento. Otros sistemas generales.

CON IDENTIFICACIÓN EN SU CASO DE CLASIFICACIÓN Y ADSCRIPCIÓN

Sistemas locales: Sistema Local de Comunicaciones. Sistema Local de Espacios Libres. Sistema Local de Equipamiento. Otros sistemas Locales.

CON IDENTIFICACIÓN DE SU NATURALEZA PÚBLICA O PRIVADA

Usos globales: Residencial. Turístico. Industrial. Terciario. Otros.

Ámbitos de planeamiento de desarrollo: Plan parcial. Plan especial. Estudio de detalle.

Ámbitos de reparto o de gestión: Área de reparto. Sector. Unidad de ejecución. Sistema de actuación.

Edificables: Residencial. Terciaria. Industrial. Turístico. Otros.

NÚMERO DE VIVIENDAS

Dotaciones Espacios libres. Docentes. Deportivos. Otros.

Tramitación Aprobación inicial. Aprobación provisional- Aprobación definitiva.

ANEXO II

Ficha-resumen de los contenidos de los convenios urbanísticos

I) Convenios urbanísticos de planeamiento (artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)

1. Otorgantes.

a) Representante.

b) Cualidad en la que intervienen: propietario/no propietario.

2. Ámbito.

3. Objeto.

4. Instrumento de planeamiento que afecta.

5. Plazo de vigencia.

II) Convenios urbanísticos de gestión urbanística (artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre)

1. Otorgante.

a) Representante.

b) Cualidad en la que intervienen: Propietario/no propietario.

2. Instrumento de planeamiento afectado.

3. Unidad de ejecución.

4. Sistema de actuación.

5. Objeto.

Elección del sistema de actuación.

Sustitución del sistema de actuación.

Bases de actuación.

Todos o algunos de los objetos de la reparcelación (artículo 100.2 Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

Otros.

6. Cesiones de aprovechamientos a favor de la administración.

Aprovechamiento.

Cantidad sustitutoria.

7. Plazo de vigencia.

ANEXO III

Ficha-resumen de los bienes y espacios catalogados

Identificación.

Localización.

Denominación del bien o espacio.

Grado de protección.

Relación del bien o espacio catalogado en el planeamiento.

Catálogo o instrumento de planeamiento del que forma parte.

ORDENANZA REGULADORA NÚM. 45 DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ASÍ COMO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución española reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada aunque limita la facultad de disposición toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

El artículo 47 de la Constitución Española ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Precisamente, uno de los objetivos esenciales de las más modernas políticas públicas en materia de vivienda, es potenciar la existencia de una suficiente oferta que permita, por una parte, garantizar el efectivo ejercicio por parte de los ciudadanos, especialmente aquellos con menor capacidad económica, del citado derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada y, por otra parte, que ello tenga lugar en el marco de una coyuntura económica de contención de precios en el mercado inmobiliario.

Para la consecución de estos objetivos se considera necesario fomentar la utilización de aquellos mecanismos jurídicos cuya función consiste en garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación y conservación que pesan sobre el propietario, no sólo con la finalidad de cortar de raíz fenómenos especulativos, sino también para conseguir la revitalización de zonas urbanas que presenten algún síntoma de degradación, preservar la imagen urbana del pueblo y garantizar condiciones adecuadas de salubridad y ornato público.

Uno de los instrumentos urbanísticos tradicionalmente más relevantes para el fomento de la edificación ha sido el Registro Municipal de Solares, al cual hace ya referencia la Ley de Solares de 15 de mayo de 1945, y que siguen recogiendo las posteriores leyes de urbanismo. Así, la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956, se refiere básicamente al Registro de Solares en los artículos 142 al 151, regulando el deber de edificar los solares; equiparando a estos efectos las construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas e inadecuadas; estableciendo la venta forzosa de los incluidos en el Registro; posibilitando que cualquier persona pudiera adquirirlos solicitando del Ayuntamiento la expropiación; sacando el inmueble a

subasta transcurridos dos años desde su inclusión en el Registro con la necesidad de acompañar una valoración; etc.

El Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos 154 al 164 y bajo la denominación de Registro Municipal de Solares, reproduce su antecedente normativo.

La Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en sus artículos 63, 64 y 65 y bajo el título Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, distingue entre la expropiación y el régimen de venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos; exige una valoración del terreno según el grado de adquisición de facultades; establece un procedimiento de adjudicación en virtud de concurso; etc.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en su artículo 9, bajo el título de Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas cita que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. Esta cuestión se desarrolla con más detalle en el Capítulo I del Título V en el que se analiza la venta y sustitución.

Por último, la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal, apuesta por la mejora de la ciudad existente y así en su exposición de motivos se dice que el urbanismo de siglo XXI tiene como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX, y que precisamente con el objetivo de conseguir dicho reto regula con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en sus artículos 150, 151, 152 y 155, el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Pese a que la propia Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía remite a desarrollo reglamentario la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas así como otros aspectos del Concurso, lo cierto es que hasta la fecha dicho desarrollo reglamentario no se ha producido.

La presente ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido en dichos artículos en relación con la exigencia del cumplimiento del deber de edificación y conservación así como la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello en aras a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

Finalmente, serán de aplicación, con carácter supletorio, el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Por su parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, establece en su artículo 25.2 que «El municipio ejercerá, en todo

caso, competencias en los términos de la legislación del Estado y las comunidades autónomas en las siguientes materias: d) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística;...»

Igualmente lo dispone el artículo 9 de la ley 5/2010, de 11 de junio, por el que se aprueba la Ley de Autonomía Local de Andalucía, BOJA 5/2010, de 11 de junio.

Ha de señalarse que la presente ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

TEXTO NORMATIVO

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto*

Es objeto de la presente ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, establecido en los artículos 150, 151 y 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a que se refieren dichos artículos.

Artículo 2. *Naturaleza jurídica*

El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar tiene la consideración de registro administrativo, de carácter público, y está constituido por todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificios, que hayan sido previamente incluidos en el mismo por resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Libro Registro es el soporte físico documental en el que quedan inscritos todos los inmuebles incluidos en el registro. Las certificaciones que de sus datos se expidan tendrán el carácter de documento público para todos los efectos administrativos, con valor probatorio.

El ámbito de aplicación del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar comprende todos los inmuebles que hayan sido incluidos en el mismo ubicados dentro del término municipal de Casares.

Artículo 3. *Fincas inscribibles*

Son susceptibles de inscripción en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, los inmuebles que se hallen en algunos de los supuestos que se indican a continuación, una vez sea firme en vía administrativa el acto administrativo de inclusión del mismo en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas:

1. Solares no edificados, que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes, entendiéndose por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificado conforme al planeamiento urbanístico vigente, ubicada en suelo urbano, que se encuentre dotado de los servicios y características definidas por el Documento de Planeamiento Municipal de Casares.

2. Construcciones paralizadas, que son aquellas obras que quedan abandonadas o suspendidas, considerándose paralizadas las construcciones en las que haya transcurrido seis meses desde la suspensión de las obras sin que se reanuden.

3. Edificaciones deficientes, entendiéndose por tales aquellas en las que concurran alguno de los siguientes supuestos:

- Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50% del volumen aprovechable de la construcción.
- Edificaciones inhabitables en más de un 50% de su capacidad, debido a su estado de conservación.

- c) Edificaciones cuyo estado de conservación y/o abandono presente graves carencias de seguridad que puedan poner en peligro la de las personas o bienes.

Se considerarán indicios de que la edificación es deficiente las siguientes:

- Que se haya procedido al sellado de huecos existentes.
- Que la fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados.

5. Edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquellas edificaciones en las que concurren alguno de los siguientes supuestos:

a) Presenten una incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento en vigor.

b) Tengan un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales.

c) Presente disconformidad con la alineación prevista en su ámbito o tuviera una altura o volumen mayores que los máximos señalados en el Instrumento de Planeamiento General.

6. Edificaciones declaradas en ruina, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente.

Artículo 4. *Cumplimiento del deber de edificar*

1. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

Los propietarios de los solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada, deberán iniciar las obras de edificación en el plazo que se establecen a continuación:

- Las viviendas que se declaren en ruina a través de una orden de ejecución, seis meses desde el inicio del expediente de orden de ejecución.
- En cuanto al resto (solares no edificadas, construcciones paralizadas, edificaciones deficientes, edificaciones inadecuadas) se establecen los siguientes hitos a seguir:
 - HITO 1. Seis meses desde la publicación de la ordenanza:
Zona arrabal, castillo, villa y callejones.
Edificaciones o Solares de más de 300 m² de posible edificación en el centro histórico de Casares.
Edificaciones o solares donde exista denuncia o queja formal por parte de casas colindantes.
 - HITO 2. Un año y medio desde la publicación de la ordenanza.
Zona Juan Cerón-Molino-Mazmorrilla-Huertezuela-Chorrete.
Zona Barrio Alto-Barrio Bajo.
Edificaciones o Solares de más de 300 m² de posible edificación en el resto del municipio.
 - HITO 3. Dos años.
Resto Centro Histórico de Casares.
 - HITO 4. Tres años.
Resto del municipio.

2. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al órgano competente para la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas previa audiencia al propietario. Acordada la inclusión se requerirá al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de seis meses, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.

3. Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará

el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que, en todo caso, se dará trámite de audiencia al interesado.

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

4. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

Artículo 5. *Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar*

Si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidas en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.

En caso de declararse por causa imputable al sujeto obligado la caducidad de una licencia por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el cómputo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada.

El citado efecto se producirá igualmente, en caso de que se declare el archivo del procedimiento de solicitud de licencia por causa imputable al interesado.

Artículo 6. *Deber de conservación y rehabilitación*

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, según lo establecido en el artículo 155, apartado 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 7. *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público*

Se establecen las siguientes condiciones a la hora de entender que un solar o edificación cumple las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, atendiendo siempre a las normas establecidas en el planeamiento general municipal vigente. El cumplimiento de estas condiciones mínimas no exime de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas:

- Solares fuera de los cascos urbanos: Tendrán que estar vallados perimetralmente y el propietario tendrá que mantenerlos con unos mínimos de limpieza y salubridad, no pudiéndose convertir en zonas de almacenamiento al aire libre ni de acopio de material de todo tipo.
- Solares dentro de los cascos urbanos: Tendrán que estar tapiados con un muro (pintado de color blanco) de no menos de 2 metros de altura con una puerta de acceso para cuidar la limpieza y salubridad interior, no pudiéndose convertir en zonas de almacenamiento al aire libre ni de acopio de material de todo tipo. En el caso de estar anexo a otras edificaciones tendrá que garantizar la impermeabilidad de las mismas.

- Construcciones paralizadas. En caso de acreditar la imposibilidad de continuar sus obras, el propietario deberá al menos cerrar los posibles accesos a la misma y asegurar que ninguna parte de la construcción pueda ocasionar peligro alguno a los vecinos o viandantes. En el caso de estar anexo a otras edificaciones tendrá que garantizar la impermeabilidad de las mismas.
- Resto de edificaciones incluidas en el artículo 3. Tendrán que ser derribadas y se seguirán las normas mínimas de los puntos anteriores.

Artículo 8. *Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación*

Se entenderá incumplido el deber de conservación, o en su caso rehabilitación, en los siguientes supuestos:

1. Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes, o se trate de edificaciones deficientes.

2. Cuando el incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente o el incumplimiento de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

3. Cuando se constate la inexecución de forma injustificada de las obras de rehabilitación, a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca el planeamiento general municipal vigente.

4. Cuando la declaración legal de ruina urbanística sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación y así se pronuncie expresamente en el propio acuerdo de declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Cuando en relación con la declaración legal de ruina urbanística se hayan adoptados medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9. *Declaración de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación*

1. En los supuestos contemplados en los apartados 1 y 3 del artículo anterior el órgano competente de la Administración podrá optar entre dictar las órdenes de ejecución que corresponda o requerir al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de seis meses. En este último supuesto se procederá a la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia. Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunicara el comienzo de las obras de conservación o acreditara objetivamente causa que justifique el retraso o la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria por causa no imputable al mismo, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de conservación mediante procedimiento en el que, en todo caso, se dará trámite de audiencia al interesado.

2. En el supuesto contemplado en el apartado 2 del artículo anterior el órgano competente de la Administración podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, a cuyo efectos podrá optarse por la expropiación o por el

inicio del concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La declaración del incumplimiento del deber de conservación se llevará a cabo mediante procedimiento en el que, en todo caso, se dará trámite de audiencia al propietario interesado.

Si durante la tramitación y antes de dictar resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el propietario acreditase el cumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin más al archivo de las actuaciones.

No será óbice para la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el haber obtenido una licencia que exceda del límite de dicho deber cuando no se atiendan expresamente a las obras de conservación o rehabilitación necesarias.

Artículo 10. *Expropiación y venta forzosa*

Una vez que las edificaciones se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución el órgano competente acordará motivadamente y previo informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística y en la presente ordenanza.

El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado en virtud de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 11. *Procedimiento para inscripción*

Una vez que se haya constatado que no se han iniciado las obras dentro de los plazos antes expuestos, se procederá a la inscripción conforme al procedimiento siguiente:

1. Iniciación del expediente. El expediente se incoará:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A instancia de cualquier persona o entidad.

2. Notificación del inicio del expediente.

a) Será preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento no pudiendo los propietarios proseguir el proceso de urbanización y de edificación desde el momento de la citada notificación. En sentido contrario, en tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

b) El acuerdo notificado habrá de contener preceptivamente:

- La identificación de los propietarios.
- La definición de la finca objeto del expediente, con inclusión de todos los elementos que se exigen en la presente Ordenanza del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- La mención de todas las cargas o gravámenes que pudiera tener la finca, inscritas en el Registro de la Propiedad.
- La identificación de todos los interesados que pudieran existir (arrendatarios, ocupantes, titulares de derechos reales, precaristas... etc).

c) La incoación se notificará:

- A los propietarios de la finca.
- A los arrendatarios, inquilinos u ocupantes.
- A los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad.

Asimismo se publicará en el tablón de anuncios y en el *Boletín Oficial de la Provincia*. La resolución de incoación se comunicará al órgano de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística. Las notificaciones, publicaciones y comunicaciones se deberán realizar en el plazo de ocho días a partir del siguiente de la adopción del acuerdo.

3. Audiencia a los interesados. Los interesados podrán alegar ante el Ayuntamiento en el plazo de quince días a contar desde la notificación o publicación, lo que entiendan conveniente, así como aportar o proponer las pruebas que se estimen oportunas.

4. Resolución del expediente.

a) En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo de incoación del expediente. Si en el plazo de treinta días desde la terminación de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento caducará, ya sea a solicitud del interesado o de oficio.

Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el órgano municipal competente, una vez halla recabado los informes jurídicos y técnicos, resolverá de alguna de las siguientes formas:

- Acordando la declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación.
- Acordando la improcedencia de tal declaración.
- Adoptando, en su caso la orden de inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

b) La resolución se remitirá al Registro de la Propiedad y se notificará al propietario y a los posibles interesados. La resolución se publicará en el tablón de edictos y en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

Artículo 12. *Inicio del concurso*

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, incluyendo los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, y edificaciones y construcciones que se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, sin que se haya acreditado por el obligado el inicio de las obras de edificación, conservación o rehabilitación, según los casos.

2. El procedimiento de concurso se aplicará también respecto de aquellos inmuebles declarados en situación de ruina, cuando, transcurrido el plazo de un año desde dicha declaración, no se acredite el inicio de las obras de reparación.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la inclusión de la parcela, solar o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas o de un año en los supuestos de declaración de ruina, una vez se haya incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento, así como cuando haya sido acordada la expropiación o venta forzosa del inmueble no se admitirán las solicitudes de licencia de obras respecto de los mismos.

Artículo 13. *Formas de inicio del concurso*

El procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 14. *Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado*

La solicitud del interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir, en todo caso, los siguientes requisitos documentales y sustantivos:

- a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar el proyecto en un plazo no superior a 45 días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca.
- b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 15. *Plazo de convocatoria del concurso*

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 16. *Requisitos de la convocatoria*

1. La convocatoria del concurso se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y un diario de los de mayor circulación en la provincia, y en los medios locales de información e incluirá las siguientes condiciones:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.
 - b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.
 - c) Garantía definitiva del cumplimiento de deber de edificación del 4% del coste calculado de ejecución material.
 - d) Se valorará en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
 - e) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.
 - f) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las particularidades, dimensiones y localización de la parcela o solar.
2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario o acuerdo de pago en especie.
3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará el correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse, en todo caso, trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas.

Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por si mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La valoración aprobada por la administración será firme en vía administrativa.

5. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

6. En caso de quedar desierto el concurso se podrá proceder dentro de los seis meses siguientes a impulsar la convocatoria de un nuevo concurso. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.

Artículo 17. *Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso*

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplien-

to deberá ser declarado previa audiencia, en todo caso, del interesado. Si se procediera a la convocatoria de un nuevo concurso, se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta ordenanza, y así, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

Artículo 18. *Contenido del registro*

1. En el Registro Municipal de Solares se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente ordenanza.

La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes.

El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, debiendo hacerse constar dicha circunstancia en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 160 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A) DATOS SOBRE LA FINCA QUE SE CONCRETAN EN

- a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario
- e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- f) Referencia de los datos de inscripción en dicho registro.
- g) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos catastrales de la finca.
- i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.

B) RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICAR O REHABILITAR

C) EN SU CASO, SE CONSIGNARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR O CONSERVAR MEDIANTE LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO

D) ASIMISMO SE CONSIGNARÁN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVENIDAS EN PRECEPTOS LEGALES O REGLAMENTARIOS QUE DEBAN REFLEJARSE EN EL REGISTRO

Artículo 19. *De la forma de llevar el registro*

1. El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Se estructurará en tres secciones: solares, edificaciones ruinosas, deficientes e inadecuadas y obras paralizadas

3. El Secretario General o funcionario en quien delegue, autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autenticados.

5. Se colocará en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 20. *De la publicidad del registro*

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 21. *De la coordinación con el Registro de la Propiedad*

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de edificar o conservar y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, solicitando expresamente la práctica de la nota debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral.

2. Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación por declararse desierto el concurso la inscripción se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Disposición adicional única

Se creará una comisión de seguimiento, compuesta por todos los grupos representados proporcionalmente en el Pleno del Ilmo. Ayuntamiento de Casares, así como los técnicos responsables de la puesta en marcha de ésta ordenanza que podrán proponer al Ayuntamiento Pleno modificar los plazos e hitos marcados en el artículo 4.

Disposición transitoria

Lo procedimientos de expropiación o venta forzosa que se encuentren iniciados la entrada en vigor de la presente ordenanza se tramitará de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

296/13

E S T E P O N A

Edicto

Este Ayuntamiento está tramitando por el procedimiento previsto en el artículo 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como por los artículos 19 y 22 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto de Dotación de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento, con situación en el término municipal de Estepona al Polígono Industrial de Casares, promovido por la Mercantil Polígono de Casares, Sociedad Limitada, representada por don Francisco Martín Illescas, de conformidad con lo establecido en la normativa citada y en cumplimiento de Decreto de la Alcaldía de fecha 11 de diciembre actual, se somete a información pública a fin de que puedan formularse las alegaciones que se consideren oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir de la presente publicación, estando a disposición de los interesados la documentación pertinente en el Ayuntamiento de Estepona, Delegación de Fomento, Infraestructuras y Turismo, Área de Urbanismo, donde se encuentra de manifiesto el expediente.

Estepona, 27 de diciembre de 2012.

El Alcalde, firmado: José María García Urbano.

360/13