

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MONTEJAQUE

Anuncio

Habiéndose aprobado inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 3 de abril de 2019, la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habiéndose publicado dicho acuerdo en el *Boletín Oficial de la Provincia* número 96, de fecha 22 de mayo de 2019, y no habiéndose producido reclamaciones o sugerencias sobre el particular queda elevado a definitivo.

El texto íntegro de la misma es del siguiente tenor:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto crear el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a fin de incluir en el mismo las parcelas y solares respecto de los que sus propietarios han incumplido los deberes urbanísticos de edificar en los plazos establecidos, o lo ha hecho de forma deficiente o inadecuada, de tal forma que, transcurrido el plazo de un año, la parcela, solar o edificación deficiente se coloca automáticamente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, salvo que el Ayuntamiento acuerde la expropiación.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación

La presente ordenanza se aplicará en el término municipal de Montejaque.

Artículo 3. Plazos de edificación forzosa

Los plazos para edificar serán los que fije el planeamiento urbanístico pertinente y, en su defecto, el que determine el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. Si no estuviere determinado, el plazo será el siguiente:

- a) Un año desde la declaración de la situación legal de ruina urbanística.
- b) Dos años, contados desde que la parcela que merezca la calificación de solar esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costado la urbanización.
- c) Tres años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, de conformidad a lo establecido en el artículo 154 de la LOUA.
- d) En los supuestos de construcciones ruinosas, derruidas o inadecuadas, el plazo de nueva edificación de estas fincas será en todos los casos de dos años, aunque a partir de que se notifique al propietario el acuerdo de inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares. Estos plazos no se modifican en ninguno de los casos por transmisión de fincas.

Artículo 4. Prórroga de los plazos para edificación forzosa

Los plazos anteriores se podrán prorrogar, por causa justificada, a petición de los propietarios sujetos a carga de edificación forzosa, que será valorada, en su caso, por el órgano municipal

competente. En cualquier caso, la citada solicitud habrá de presentarse antes del vencimiento del plazo establecido para la edificación forzosa.

CAPÍTULO II

Registro de solares

Artículo 5. *Concepto*

El Registro de Solares tiene carácter público y se crea con la finalidad de incluir los solares y las construcciones en ruina, inadecuadas o paralizadas, como medio de instrumentar la venta forzosa en los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación en los plazos establecidos.

En consonancia con lo previsto en el artículo 155.7 de la LOUA, el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios determinará su inclusión en el citado Registro.

Artículo 6. *Organización*

El Registro Municipal de Solares se organiza en dos secciones:

1. De solares.
2. De edificaciones declaradas en ruina y construcciones paralizadas e inadecuadas.

El Registro de Solares estará a cargo de la Secretaría General de la Corporación, si bien podrá delegarse su gestión entre el personal adscrito a la Delegación de Urbanismo. El registro deberá establecerse, referentemente, en soporte informático, y garantizará la constancia de los datos y circunstancias que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 7. *Fincas inscribibles*

Pueden inscribirse todos los solares sujetos a edificación forzosa, teniendo a tales efectos la consideración de solares:

a) Solares no edificados, que carecen en su totalidad de construcciones permanentes, o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, con arreglo a la normativa urbanística.

b) Construcciones paralizadas, que son aquellas obras que quedan abandonadas o suspendidas, considerándose paralizadas las construcciones en que hayan transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden o por el transcurso de dos años desde el momento real de abandono o suspensión.

c) Edificaciones derruidas, aquellas en las que concurren alguno de estos dos supuestos.

- Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la construcción.
- Edificaciones declaradas inhabitables en más de un 50 por 100 de capacidad.

d) Edificaciones ruinosas, que son las así declaradas conforme a la legislación vigente. La declaración de ruina conlleva la inscripción de oficio en el Registro de Solares.

e) Edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales:

- Las que tengan un volumen inferior al 50 por 100 del mínimo autorizado por las ordenanzas de edificación en relación con la superficie aprovechable.
- Las que en más de un 50 por 100 de su volumen o de la superficie construida estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto en la ordenación urbanística.
- Las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.
- Las edificaciones provisionales que se estiman inadecuadas, salvo cuando la legislación vigente disponga otra cosa.

Artículo 8. Título inscribible

El Registro Municipal de Solares expresará, respecto de cada finca, como mínimo las siguientes circunstancias:

- a) Acuerdo municipal de inclusión del inmueble en dicho registro.
- b) Identificación del requerimiento que se haya efectuado al propietario.
- c) Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión y linderos.
- d) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e) Datos del propietario.
- f) Datos registrales.
- g) Valoración de la finca.
- h) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- i) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación ruinosa o inadecuada en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo prescrito por los artículos 1771.1 c) de la LOUA y 88 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto. 1093/1997, de 4 de julio.

Artículo 9. Efectos de la inscripción

De conformidad con el objeto de la presente ordenanza, transcurrido el plazo de un año, desde la inscripción de la parcela, solar o edificación deficiente, sin que el propietario haya iniciado la edificación, coloca automáticamente a las indicadas fincas en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que el Ayuntamiento acuerde la expropiación, para convocar y resolver el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA.

CAPÍTULO III**Régimen de venta forzosa****Artículo 10. Concepto**

Es el procedimiento que tiene por finalidad la enajenación de las fincas, por el sistema de concurso, cuyos propietarios hayan incumplido los plazos establecidos en esta ordenanza y se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 11. Procedimiento

Una vez constatado el incumplimiento de los plazos de edificación establecidos de conformidad con el artículo 3 de la presente ordenanza, y producida la resolución que motiva la inclusión de las parcelas y solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se procederá a requerir al propietario para que cumpla el deber de edificación en el plazo máximo de un año, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido registro.

Una vez transcurrido dicho plazo sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite las causas de imposibilidad de obtener la licencia necesaria, determinará que la parcela o solar correspondiente pase a la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

El órgano competente convocará y resolverá de oficio, o a solicitud de cualquier persona, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor, que se regirá por lo preceptuado por el artículo 151 y 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Disposición adicional

En lo no previsto en esta ordenanza se aplicará la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Los plazos previstos en esta ordenanza quedarán supeditados a los que, en su caso, desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición final

La presente ordenanza será objeto de publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Montejaque, 17 de enero de 2020.

El Alcalde-Presidente, Diego Sánchez Sánchez.

346/2020