

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA

Aprobación de la Ordenanza Municipal de Edificación Forzosa por acuerdo plenario, de 27 de mayo de 2004, publicada en el bop nº 228 de fecha 24-09-2004.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La preocupación por el establecimiento de los plazos para la edificación forzosa en terrenos y solares, ha sido una constante en sucesivas legislaciones que sobre el Urbanismo se han ido aprobando. La regulación de esta institución se remonta a la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 y al Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares de 5 de marzo de 1964, encontrando referencias de esta materia en las tradicionales Ordenanzas de Edificación de los Ayuntamientos.

Posteriormente el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 regulaba la Edificación Forzosa en los artículos 154 y siguientes, siguiendo este recorrido se llega a la Constitución de 1978 y es el artº 33 el que reconoce el derecho a la propiedad privada si bien delimita su contenido en relación con la función social que el mismo cumple.

La obligación de edificar los solares dentro de un plazo determinado se recoge en el Texto Refundido del 92 a lo largo de su articulado, sancionando con una reducción del aprovechamiento urbanístico su incumplimiento que más tarde, y en virtud de una Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 marzo de 1997 será declarado inconstitucional.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones regulan, los derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano, más concretamente el artº 14-1) incluye entre los deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado por la urbanización, la de edificarlos en los plazos establecidos en el planeamiento.

Dentro de esta evolución Legislativa, se llega a la situación legal vigente en la Comunidad Valenciana, con la Ley 6/94, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en cuyo título Cuarto –Intervención de la Administración en el Mercado Inmobiliario, Capítulo Quinto, artículos 96 a 98, se regula el Registro Municipal de Solares y Edificios a rehabilitar.

De lo expuesto se observa que una de las obligaciones que alcanza a cualquier propietario de terrenos que tengan la calificación jurídica de solar, de edificaciones declaradas en ruina o de construcciones paralizadas o inadecuadas, es la de edificar en los plazos que legal o reglamentariamente se establezcan. Esta obligación se vincula directamente a la función social que tienen que cumplir los solares, que no es otra que servir de base para la edificación.

La elaboración de la Ordenanza Municipal Reguladora de Plazos para la Edificación Forzosa responde a esta finalidad, se trata de definir las obligaciones de los propietarios de solares e inmuebles en orden a su edificación en los plazos establecidos; regulando el objeto, plazos, ámbito de aplicación, la creación del Registro Municipal de Solares y el Régimen de Venta Forzosa, de forma que el incumplimiento de dicha obligación implica que la parcela queda en situación de venta forzosa.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los plazos en los que los propietarios de solares, de edificaciones declaradas en ruina o inadecuadas y de construcciones paralizadas deberán proceder a su edificación.

Artículo 2.- Inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y Plazos.

De acuerdo con el Art. 97 de la LRAU 6/94, procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

- A) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación, en los supuestos y plazos regulados en los Arts. 84.1 {1 año desde expedición Cédula} y 85.2 {el plazo establecido en su concesión o en Programa de desarrollo de Actuación Integrada, o en su defecto, cuando la iniciación, conclusión o interrupción supere los 6, 24 y 6 meses, respectivamente}y Art. 85.3 {1 año desde orden edificación}.
- B) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de los artículos 90 {situación legal de ruina}, 91 {intervención edificios catalogados}, 92 {sin perjuicio de la aplicación simultánea de las restantes medidas contempladas en el número 3 de este último {Ejecución subsidiaria más Multa}} y 94 último párrafo: {destrucción edificios catalogados}.

Artículo 3.- Prórroga de los plazos para edificación forzosa.

Los plazos anteriores se podrán prorrogar por causa justificada apreciada por el Órgano Municipal correspondiente. La resolución dictada en esta materia no será susceptible de recurso.

Están legitimados para solicitar la prórroga, los propietarios de inmuebles sujetos a la carga de edificación forzosa.

La prórroga deberá solicitarse antes del vencimiento del plazo establecido para la edificación forzosa.

Artículo 4.- Excepciones a la obligación de edificar en los plazos establecidos.

Las Administraciones Públicas y las Empresas Industriales que posean o adquieran solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en esta Ordenanza, previo acuerdo del Ayuntamiento.

Artículo 5.- Ámbito territorial de aplicación.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza lo es en relación a los siguientes Polígono urbanísticos, en los que el suelo clasificado como urbanizable ha sido ya ejecutado o se encuentra en trámite de ejecución:

- Polígono Rabisancho, Polígono Comercial, Polígono A, B y C, y restantes unidades de ejecución en idénticas condiciones de gestión.
- Unidades de Ejecución, en suelo Urbano pero pendientes de ejecución al estar incluidas en un ámbito de Programa para el desarrollo de Actuación Integrada [PAI].

Lo anterior se entiende sin perjuicio de extender su aplicación de forma progresiva al resto del Término Municipal, en la medida que lo requiera el desarrollo urbanístico, derivado de la ejecución del planeamiento.

TITULO II.- REGISTRO DE SOLARES

Artículo 6.- Concepto.

Es un Registro de carácter público, creado 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.

Artículo 7.- Organización.

El Registro Municipal de Solares se organiza en dos secciones:

- De solares.
- De Edificaciones declaradas en ruina y construcciones paralizadas e inadecuadas.

El Registro Municipal de Solares se integra en la Concejalía de Urbanismo y será llevado por funcionarios adscritos a la Sección de Disciplina Urbanística.

El Registro se llevará por medio de Libros y por cada finca, siendo autorizada la apertura de los Libros por el Secretario del Ayuntamiento.

Cualquier persona tendrá derecho a pedir y obtener copia o certificación del contenido del Registro Municipal de Solares.

Artículo 8.- Título Inscribible.

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

- Acuerdo Municipal de inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares.
- Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión superficial y linderos.
- Cargas, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de los titulares.
- Valoración de la Finca.

En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.

Artículo 9.- Efectos de la inscripción.

La inclusión del acuerdo municipal de fincas en el Registro Municipal de Solares supone el inicio del procedimiento para la aplicación del régimen de venta forzosa, y los demás efectos previstos en el Art. 98 de la LRAU 6/94.

TITULO III.- REGIMEN DE VENTA FORZOSA

Artículo 10.- Concepto.

Es el procedimiento que tiene por finalidad la enajenación de las fincas, por el sistema de subasta, cuyos propietarios hayan incumplido la obligación de edificar dentro de los plazos establecidos en la Ordenanza, quedando obligado el adquirente a edificar en el plazo fijado en la licencia municipal u orden de ejecución.

Artículo. 11.- Procedimiento.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública con su valoración como tipo de licitación. El precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables.

Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con una rebaja del 25 por ciento del tipo.

Si también quedara desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el Patrimonio Municipal del Suelo.

Transcurridos los anteriores plazos sin que se haya producido la venta quedará sin efecto la inclusión en el Registro.

Artículo 12.- Obligaciones del adquirente.

El adquirente de inmuebles a que se refieren los artículos precedentes quedará obligado a comenzar o continuar las obras según proceda en el plazo de seis meses a partir de la toma de posesión de la finca, y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

El incumplimiento por el adquirente de estos deberes determinará la nueva inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

En lo no previsto en esta Ordenanza se aplicará el Ordenamiento Urbanístico Valenciano, integrado sustantivamente por la Ley 6/94, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, Título Cuarto –Intervención de la Administración en el Mercado Inmobiliario, Capítulo Quinto, artículos 96 a 98, anexados.

ANEXO NORMATIVO

CAPÍTULO QUINTO

<<EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR.>>

Art. 96. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

<< Los Municipios mantendrán en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, aun cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble es válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad. El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en la orden regulada en el Art. 85. {Apartado 3: Orden Ejecución Edificación}

La orden de inclusión expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.>>

Art. 97. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

<< 1. Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

- C) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación, en los supuestos y plazos regulados en los Arts. 84.1 {1 año desde expedición Cédula} y 85.2 {6/24/6} y 3 {1 año desde orden edificación}.
- D) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de los artículos 90 {situación legal de ruina}, 91 {intervención edificios catalogados}, 92 (sin perjuicio de la aplicación simultánea de las restantes medidas contempladas en el número 3 de este último {Ejecución subsidiaria + Multa}) y 94 último párrafo: {destrucción edificios catalogados}.

2. También procederá dictar la orden de inclusión cuando, antes de que se produzca incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplimiento, así se acuerde, según el artículo 90.5, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.>>

Art. 98. Efectos de la inclusión.

<< 1. La orden de inclusión en el Registro de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración, municipal o autonómica, no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación o/y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en los artículos 45 a 48 de esta Ley. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.

2. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo en el caso regulado en el número siguiente, sobre la participación del propietario en el desarrollo del Programa, que podrá acometerse mediante *reparcelación* consistiendo la adjudicación de fincas resultantes en partes determinadas de la obra, en régimen de propiedad *horizontal*.

3. Si la orden de inclusión deriva de incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación del justiprecio previstas al efecto por la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha orden tan pronto como remedie las causas que la determinaron .>>