



EXPEDIENTE: 2021/053210/960-100/00002.

ASUNTO: ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS; ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR EN SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUÉRCAL-OVERA.

DECRETO DE LA ALCALDÍA NÚM. 0686/2021

El pueblo de Huércal-Overa necesita, a día de hoy, de la elaboración de una ordenanza como herramienta eficaz que regule el abandono y dejadez de solares sin edificar, edificaciones inacabadas o derruidas en el Centro Histórico y en general en todo el término municipal, que en definitiva suponen un perjuicio para todos los ciudadanos. Por citar alguna de las deficiencias que se pretenden evitar, indicar por ejemplo los problemas de humedades, filtraciones de agua a viviendas contiguas a solares abandonados o con edificación en ruina, etc...

Como ya es conocedor, desde este Consistorio tenemos un gran interés por el Centro Histórico de nuestro municipio. Desde el equipo de Gobierno se ha desarrollado el Plan para la Reactivación y Dinamización del Centro Histórico, siendo este tema ya tratado en la Mesa del Centro Histórico celebrada el día 2 de junio de 2021, cuyo objetivo, entre otros, es la participación activa de los vecinos para el desarrollo y toma de decisiones de la misma.

Para ello, señalar que conforme al art. 150.1 y 157.5 de la LOUA debe establecerse reglamentariamente la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento para la inclusión de los mismos en dicho Registro. Así, se considera conveniente desarrollar una ordenanza que regule el exigir a los propietarios de suelos y edificaciones, el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través del procedimiento que permita la venta forzosa, dotando a este municipio de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación del mismo, con especial interés en su casco histórico, necesitado de la adopción de medidas que cuanto antes pongan fin al estado actual de progresiva degradación y envejecimiento por la existencia de edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas.

Existen en este municipio, solares sin edificar y/o construcciones que debido a los años de crisis se han quedado paradas, inacabadas, dando lugar por un lado, al no cumplimiento con la función que le atribuye el planeamiento urbanístico vigente, y por otro, a la esperanza de los propietarios de especular en tiempos mejores con ellos. De ahí parte la necesidad de contar con una herramienta que permita a esta administración actuar en caso de incumplimiento del deber de edificar/conservar que tiene todo propietario de un solar como de una edificación, ya que también contemplará esta ordenanza las viviendas sobre las que existe una orden de ejecución o de ruina por encontrarse en mal estado de conservación, y provocan problemas de salubridad y de seguridad a vecinos y población en general.

Con esta ordenanza se prevé que en caso de que los propietarios de un inmueble que no cumpla con el deber de edificar exigido, o de conservar indicado en el informe emitido por los técnicos municipales, el inmueble pasará a formar parte del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. A partir de este momento, el Ayuntamiento continuará con el procedimiento que podría desembocar en la venta forzosa del inmueble mediante la convocatoria de un concurso público.

Al objeto de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario, y según se establece en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la aprobación de la norma, debe sustanciarse una consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente puedan verse afectados por la misma, sobre una serie de aspectos como son los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma, y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En virtud de lo anteriormente expuesto, a propuesta de la Concejalía Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 29 de junio de 2021 (CSV: LcxltMg8/PmYPOeETsOqLQ==), en virtud de las atribuciones que me confiere el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por la presente, **VENGO EN DISPONER:**

PRIMERO. Someter a consulta pública, durante un plazo de 20 días hábiles la siguiente MEMORIA, con carácter previo a la elaboración de la "Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas; así como del Procedimiento para la Sustitución del Propietario Incumplidor en sus Deberes Legales de Edificación, Conservación y Rehabilitación en el término municipal de Huércal-Overa":

El pueblo de Huércal-Overa necesita, a día de hoy, de la elaboración de una ordenanza como herramienta eficaz que regule el abandono y dejadez de solares sin edificar, edificaciones inacabadas o derruidas en el casco histórico y en general en todo el término municipal, que en definitiva suponen un perjuicio para todos los ciudadanos. Por citar alguno de los perjuicios que



se pretenden evitar, indicar por ejemplo los problemas de humedades, filtraciones de agua a viviendas contiguas a solares abandonados o con edificación en ruina, etc... siendo esta iniciativa promovida y consensuada con la Asociación de Vecinos del Casco Histórico de Huércal-Overa.

La capacidad normativa de las Entidades Locales está reconocida con carácter general en el art. 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL), conforme al cual, en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, tienen reconocida, entre otras, las potestades reglamentaria y de autoorganización.

Por su parte, el art. 70 bis de la LRBRL establece que “1. Los Ayuntamientos deberán establecer y regular en normas de carácter orgánico procedimientos y órganos adecuados para la efectiva participación de los vecinos en los asuntos de la vida pública local, tanto en el ámbito del municipio en su conjunto como en el de los distritos, en el caso de que existan en el municipio dichas divisiones territoriales”.

En el ejercicio de dicha potestad normativa de carácter reglamentario, las Entidades Locales deben seguir para su elaboración y aprobación el procedimiento general establecido en el art. 49 de la LRBRL, sin perjuicio de las especialidades recogidas en sus respectivos reglamentos orgánicos, los cuales requieren además para su aprobación el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del Pleno, conforme al art. 123.2 LRBRL.

Además, el art. 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, señala que “en el ejercicio de la potestad reglamentaria, las Administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia”.

Por último, y con el objetivo de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de redacción de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de solares y Edificaciones Ruinosas, así como del procedimiento para la sustitución del propietario incumplidor en sus deberes legales de edificación, conservación y rehabilitación, debe sustanciarse una Consulta Pública previa a través la sede electrónica del Ayuntamiento de Huércal-Overa: www.huercal-overa.es, en el apartado de participación ciudadana, durante un plazo de VEINTE (20) DIAS hábiles a contar desde el día siguiente de su publicación, para recabar la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por el mismo, sobre una serie de aspectos como son los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

A) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NORMA:

Evitar, por un lado la especulación urbanística, y por otro, los problemas de salubridad y seguridad causados a los vecinos y a la población general, debido al abandono y dejadez de solares sin edificar, edificaciones inacabadas o derruidas, que en definitiva suponen un perjuicio para todos los ciudadanos. Por citar alguno de los perjuicios que se pretenden evitar, indicar por ejemplo los problemas de humedades, filtraciones de agua a viviendas contiguas a solares abandonados o con edificación en ruina, etc...

B) NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN:

En primer lugar, debe señalar que conforme al art. 150.1 LOUA debe establecerse reglamentariamente la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, fijándose en dicho artículo y en el art. 157.5 LOUA dos supuestos de inclusión forzosa de solares y edificaciones en dicho Registro. Así, se considera conveniente desarrollar una ordenanza que regule el exigir a los propietarios de suelos y edificaciones, el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través del procedimiento que permita la venta forzosa, dotando a este municipio de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación del mismo, con especial interés en su casco histórico, necesitado de la adopción de medidas que cuanto antes pongan fin al estado actual de progresiva degradación y envejecimiento por la existencia de edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas, ofrecer la posibilidad de cumplir con otro de los objetivos del planeamiento municipal como es colocar el suelo a disposición del destino previsto por la ley, además de servir en lo posible al cumplimiento de los fines constitucionales de impedir la especulación y promover las condiciones que faciliten la dignidad en el derecho de acceso a la vivienda y, todo ello, garantizando en todo momento que esta intervención en el derecho de propiedad reúna todas las condiciones y respete todos los límites previstos legislativamente.

Existen en este municipio, solares sin edificar y/o construcciones que debido a los años de crisis se han quedado paradas, inacabadas, dando lugar por un lado, al no cumplimiento con la función que le atribuye el planeamiento urbanístico vigente, y por otro, a la esperanza de los



propietarios de especular en tiempos mejores con ellos. De ahí parte la necesidad de contar con una herramienta que permita a esta administración actuar en caso de incumplimiento del deber de edificar/conservar que tiene todo propietario de un solar como de una edificación, ya que también contemplará esta ordenanza las viviendas sobre las que existe una orden de ejecución o de ruina por encontrarse en mal estado de conservación, y provocan problemas de salubridad y de seguridad a vecinos y población en general.

Con esta ordenanza se prevé que en caso de que los propietarios de un inmueble que no cumpla con el deber de edificar exigido, o de conservar indicado en el informe emitido por los técnicos municipales, el inmueble pasará a formar parte del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. A partir de este momento, el Ayuntamiento continuará con el procedimiento que podría desembocar en la venta forzosa del inmueble mediante la convocatoria de un concurso público.

Este procedimiento prevé la tasación del inmueble para obtener su valor real de mercado. Además, el nuevo propietario quedará obligado a ejecutar las actuaciones necesarias, bien edificar en el solar o rehabilitar la edificación deficiente o en estado de ruina, atendiendo a las condiciones y plazos de ejecución convenidos y deberá asumir las cargas y gravámenes que pesen sobre el inmueble, en caso de que existieran.

C) LOS OBJETIVOS DE LA NORMA:

Regular aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido en los artículos 150 y siguientes de la LOUA, 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 al cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del estado, de la comunidad autónoma así como en la propia constitución.

D) LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS:

Debido a que el cumplimiento de las obligaciones contempladas no puede llevarse a cabo sin la correspondiente normativa, mediante un riguroso y garantista procedimiento administrativo, no existiendo otra alternativa posible que la correspondiente aprobación de la Ordenanza.

SEGUNDO. Publicar la presente consulta en la sede electrónica del Ayuntamiento de Huércal-Overa: www.huercal-overa.es, en el apartado de participación ciudadana, para que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren oportuno puedan hacer llegar sus opiniones al respecto, durante un plazo de VEINTE (20) DÍAS hábiles a contar desde el día siguiente de su publicación.

TERCERO. Dar cuenta de la presente Resolución al Ayuntamiento Pleno en la próxima sesión que se celebre.

Así lo decreta, manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente D. Domingo Fernández Zurano, en lugar y fecha indicados en firma electrónica, de lo que, como Secretaria General, tomo razón.