

ORDENANZA REGULADORA DE PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA

MARIA INES CASTILLO MONREAL, LICENCIADA EN DERECHO, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA,

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día siete de noviembre de dos mil uno, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

CUARTO.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS PROPONIENDO LA APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA.

La Comisión Informativa de Urbanismo, reunida en el día de la fecha, en sesión ordinaria y segunda convocatoria, bajo la presidencia de D. José Fidel Saura Guerrero y con la asistencia de los siguientes concejales D. Enrique Pérez Abellán, del Grupo Popular; D. Antonio Martínez Bernal, del Grupo Municipal Socialista y D. Jorge Julio Gómez Calvo, de Izquierda Unida; asisten también a la sesión D. José M^a Artés Carril, en representación del Colegio de Arquitectos; D. Lorenzo Navarro, en representación de la C.O.E.C.; y D^a Mónica Lavía Martínez, Arquitecto Jefe de Planeamiento, actuando como Secretario D. Pascual Lozano Segado, ha conocido de la Ordenanza Municipal Reguladora de Plazos para la Edificación Forzosa.

La referida Ordenanza Municipal ha sido redactada por los Servicios Jurídicos de Urbanismo.

La Ordenanza Municipal Reguladora de Plazos para la Edificación Forzosa, tiene el siguiente tenor:

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA.

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 Ley 1/2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, dedicando cuatro artículos a regular esta materia, agrupándolos bajo la rúbrica de “Fomento de la Edificación”, configurando el régimen de edificación forzosa y el Registro Municipal de Solares como instrumentos que deben potenciar la gestión municipal.

De lo expuesto se observa que una de las obligaciones que alcanza a cualquier propietario de terrenos que tengan la calificación jurídica de solares, 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.- Plazos de Edificación Forzosa

Los propietarios de parcelas, edificaciones en ruina, construcciones paralizadas e inadecuadas, deberán proceder a su edificación en el plazo de dos años desde que la parcela merezca la consideración de solar, desde la declaración firme de ruina, o en el plazo que establezca la orden de ejecución que al efecto se dicte.

Por remisión al artº 64 de la Ley 1/2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia tendrán la consideración de solares las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos previstos en dicho artículo.

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 se define por el recinto comprendido entre las siguientes calles:

- Plaza Bastarreche, Cuesta del Batel, Paseo Alfonso XII, Real, Doctor Luis Calandre, Sebastián Feringán, Jorge Juan, Ronda de la Unión, Esparta, Capitanes Ripoll y Plaza Bastarreche-

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.

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.

DISPOSICION ADICIONAL

Primera:

En lo no previsto en esta Ordenanza se aplicará la Legislación Reguladora de Régimen Local y sus Reglamentos de desarrollo, y los preceptos que regulan la Contratación de las Corporaciones Locales. Será también de aplicación la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99.

Segunda:

Los plazos previstos en la Ordenanza quedarán supeditados a los que en su caso se establezcan en la Revisión del P.G.M.O.U. para su adaptación a la Ley 1/2001, de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia.

DISPOSICION FINAL.

La Ordenanza entrará en vigor después de transcurrido el plazo de 1 mes, una vez publicado el texto íntegro de la misma en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.”

Visto el expediente, la Comisión acordó, con la abstención del Grupo Municipal Socialista, proponer a V.I. y al Excmo. Ayuntamiento Pleno, lo siguiente:

Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora de Plazos para la Edificación Forzosa.

Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días, para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

No obstante lo expuesto, V.I. resolverá.= Cartagena, 5 de noviembre de 2001.= EL PRESIDENTE DE LA COMISION.= Firmado y rubricado: José Fidel Saura Guerrero.

Sometido a votación el dictamen el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobarlo por DIECIOCHO VOTOS A FAVOR (Grupos Popular e Izquierda Unida) y OCHO ABSTENCIONES (Grupo Socialista).

Se hace constar que la presente certificación se expide antes de la aprobación del acta de la sesión de referencia, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de aquélla.

Y para que conste y surta efecto donde proceda, libro la presente en Cartagena, a ocho de noviembre de dos mil uno.