

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE TERMINIS PER A L'EDIFICACIÓ FORÇOSA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La preocupació per l'establiment dels terminis per a l'edificació forçosa en terrenys i solars, ha sigut una constant en successives legislacions que sobre l'Urbanisme s'han anat aprovant. La regulació d'aquesta institució es remunta a la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 12 de maig de 1956 i al Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars de 5 de març de 1964, trobant referències d'aquesta matèria en les tradicionals Ordenances d'Edificació dels Ajuntaments.

Posteriorment el Text Refós de la Llei del Sòl de 1976 regulava l'Edificació Forçosa en els articles 154 i següents. Seguint este recorregut s'arriba a la Constitució de 1978 i és l'art. 33 el que reconeix el dret a la propietat privada si bé delimita el seu contingut en relació amb la funció social que el mateix complix.

L'obligació d'edificar els solars dins d'un termini determinat s'arregla en el Text Refós del 92 al llarg del seu articulat, sancionant amb una reducció de l'aprofitament urbanístic el seu incompliment que més tard, i en virtut d'una Sentència del Tribunal Constitucional de 20 de març de 1997 serà declarat inconstitucional.

Els articles 13 i 14 de la Llei 6/98 sobre Règim del Sòl i Valoracions regulen, els drets i deures dels propietaris del Sòl Urbà, més concretament l'art. 14-1) inclou entre els deures dels propietaris del sòl urbà consolidat per la urbanització, la d'edificar-los en els terminis establits en el planejament.

Dins d'esta evolució Legislativa, s'arriba a la situació legal vigent a la Comunitat Valenciana, amb la Llei 6/94, de 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, en el títol Quart de la qual –Intervenció de l'Administració en el Mercat Immobiliari, Capítol Quint, articles 96 a 98-, es regula el Registre Municipal de Solars i Edificis a rehabilitar.

D'allò que s'ha exposat s'observa que una de les obligacions que arriba a qualsevol propietari de terrenys que tinguen la qualificació jurídica de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paratitzades o inadequades, és la d'edificar en els terminis que legal o reglamentàriament s'establisquen. Aquesta obligació es vincula directament a la funció social que

han de complir els solars, que no és una altra que servir de base per a l'edificació.

L'elaboració de l'Ordenança Municipal Reguladora de Terminis per a l'Edificació Forçosa respon a aquesta finalitat, es tracta de definir les obligacions dels propietaris de solars i immobles amb vista a la seua edificació en els terminis establits; regulant l'objecte, terminis, àmbit d'aplicació, la creació del Registre Municipal de Solars i el Règim de Venda Forçosa, de manera que l'incompliment de la dita obligació implica que la parcel·la queda en situació de venda forçosa.

TITOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte.

La present Ordenança té com a objecte establir els terminis en què els propietaris de solars, d'edificacions declarades en ruïna o inadequades i de construccions paralizades hauran de procedir a la seua edificació.

Article 2.- Inclusió en el Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar i Terminis.

D'acord amb l'Art. 97 de la LRAU 6/94, procedix dictar l'orde d'inclusió en el Registre respecte a immobles els propietaris del qual incomplisquen:

- A) L'obligació d'edificar, de sol·licitar llicència o d'urbanitzar simultàniament a l'edificació, en els supòsits i terminis regulats en els Arts. 84.1 (1 any des d'expedició Cèdula) i 85.2 (el termini establert en la seua concessió o en Programa de desenvolupament d'Actuació Integrada, o si no n'hi ha, quan la iniciació, conclusió o interrupció supere els 6, 24 i 36 mesos, respectivament) i Art. 85.3 (1 any des d'orde edificació).
- B) L'obligació d'efectuar obres de conservació i rehabilitació en els termes exigibles segons els articles 90 (situació legal de ruïna), 91 (intervenció edificis catalogats), 92 (sense perjudici de l'aplicació simultània de les restants mesures previstes en el número 3 d'aquest últim (Execució subsidiària més Multa)) i 94 últim paràgraf: (destrucció edificis catalogats).

Article 3.- Pròrroga dels terminis per a edificació forçosa.

Els terminis anteriors es podran prorrogar per causa justificada apreciada per l'Òrgan Municipal corresponent. La resolució dictada en aquesta matèria no serà susceptible de recurs.

Estan legitimats per a sol·licitar la pròrroga, els propietaris d'immobles subjectes a la càrrega d'edificació forçosa.

La pròrroga haurà de sol·licitar-se abans del venciment del termini establert per a l'edificació forçosa.

Article 4.- Excepcions a l'obligació d'edificar en els terminis establits.

Les Administracions Públiques i l'Empreses Industrials que posseïsquen o adquirisquen solars per a ampliacions o futures necessitats justificades, podran retindre sense edificar per terminis superiors als previstos en esta Ordenança, amb l'acord previ de l'Ajuntament.

Article 5.- Àmbit territorial d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació de l'Ordenança ho és en relació al Polígon Industrial "Alqueria de Moret", ja que el sòl classificat com a urbà està completament executat.

L'anterior s'entén sense perjudi d'estendre la seua aplicació de forma progressiva a la resta del Terme Municipal, en la mesura que ho requerisca el desenvolupament urbanístic, derivat de l'execució del planejament.

TITOL II.- REGISTRE DE SOLARS

Article 6.- Concepte.

És un Registre de caràcter públic, creat amb la finalitat d'incloure els solars i les construccions en ruïna, inadequades o paralizades com a mitjà d'instrumentar la venda forçosa en els casos d'incompliment dels deures urbanístics d'edificació en els terminis establits.

Article 7.- Organització.

El Registre Municipal de Solars s'organitza en dos seccions:

- De solars.
- D'Edificacions declarades en ruïna i construccions paralitzades i inadequades.

El Registre Municipal de Solars s'integra en l'Àrea de Foment i Desenvolupament Urbanístic i serà portat per funcionaris adscrits a la dita Àrea.

El Registre es portarà per mitjà de Llibres i per cada finca, sent autoritzada l'obertura dels Llibres pel Secretari de l'Ajuntament.

Qualsevol persona tindrà dret a demanar i obtindre còpia o certificació del contingut del Registre Municipal de Solars.

Article 8.- Títol Inscriptible.

El Registre Municipal de Solars expressarà, respecte de cada finca, les circumstàncies següents:

- Acord Municipal d'inclusió de l'immoble en el Registre Municipal de Solars.
- Descripció de la finca, amb les dades relatives a la seua situació, extensió superficial i límits.
- Càrregues, situacions jurídiques inscrites en el Registre de la Propietat i circumstàncies personals dels titulars.
- Valoració de la Finca.

Si és el cas, es consignarà el compliment de l'obligació d'edificar per mitjà de la cancel·lació del seient.

Article 9.- Efectes de la inscripció.

La inclusió de l'acord municipal de finques en el Registre Municipal de Solars suposa l'inici del procediment per a l'aplicació del règim de venda forçosa, i els altres efectes previstos en l'Art. 98 de la LRAU 6/94.

TITOL III.- REGIM DE VENDA FORÇOSA

Article 10.- Concepte.

És el procediment que té com a finalitat l'alienació de les finques, pel sistema de subhasta, els propietaris de les quals hagen incomplert l'obligació d'edificar dins dels terminis establits en l'Ordenança, quedant obligat

l'adquirent a edificar en el termini fixat en la llicència municipal o orde d'execució.

Article 11.- Procediment

L'Ajuntament, en el termini màxim d'un any des de la inclusió de l'immoble en el Registre de Solars, ho traurà a subhasta pública amb la seua valoració com a tipus de licitació. El preu obtingut s'entregarà al propietari, una vegada deduïts els gastos ocasionats i, si és el cas, les sancions aplicables.

Si la subhasta es declarara deserta, es convocarà novament en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del 25 per cent del tipus.

Si també quedara deserta, l'Ajuntament, en el termini de sis mesos, podrà adquirir-la per al Patrimoni Municipal del Sòl.

Transcorreguts els anteriors terminis sense que s'haja produït la venda quedarà sense efecte la inclusió en el Registre.

Article 12.- Obligacions de l'adquirent.

L'adquirent d'immobles a què es referixen els articles precedents quedarà obligat a començar o continuar les obres segons siga procedent en el termini de sis mesos a partir de la presa de possessió de la finca, i a edificar-la en el termini fixat en la llicència.

L'incompliment per l'adquirent d'estos deures determinarà la nova inclusió de l'immoble en el Registre de Solars.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA

En allò no previst en esta Ordenança s'aplicarà l'Ordenament Urbanístic Valencià, integrat substantivament per la Llei 6/94, de 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, Títol Quart – Intervenció de l'Administració en el Mercat Immobiliari, Capítol Quint, articles 96 a 98, annexats.