



Excmo. Ayuntamiento
de CÁRTAMA

Consulta Pública Previa a la Elaboración de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Cártama.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 133.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a la elaboración del proyecto de redacción de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Cártama, se elabora el presente documento para Consulta Pública a través del portal web, para poder recabarse la opinión de los particulares y organizaciones más representativas potencialmente afectadas.

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 respeta 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 una 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 existe alternativa posible a la aprobación de la Ordenanza.

CONCLUSIÓN.- Se hace público el presente documento en momento previo a la redacción de la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Cártama, para poder efectuar una CONSULTA PÚBLICA en el portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma por plazo de veinte días hábiles.

En Cártama, a la fecha de la firma electrónica.

Concejal Delegado de Urbanismo

(Decreto Delegación núm. 3544/2018, de 5/10/18)

Fdo: Juan Francisco Lumbrera Pomar.