



Ayuntamiento de Alhama de Murcia  
Concejalía de Urbanismo

## **ORDENANZA REGULADORA DE PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA Y DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES**

### **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 Art. 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 Art. 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.

En similares términos el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, (Artículos 36 y 37)

regulan la procedencia de la venta y sustitución forzosa ante el incumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación previstos por la Ley y su régimen de actuación.

Dentro de esta evolución normativa, el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, (en adelante TRLSRM), dedica cuatro artículos a regular esta materia (203 y ss.), 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.

El P.G.M.O. de Alhama de Murcia, en el Artículo 1.- de sus Normas correspondiente a las D.E.U.T., (Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ordenación del Territorio). Directrices que según el propio P.G.M.O. constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación y pretenden exponer racionalmente los objetivos de evolución urbana prevista en el Plan General, su modelo territorial, con el objetivo de, por un lado, dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al planeamiento y vértebra su coherencia como sistema.

La estrategia de evolución urbana es, en definitiva, añade nuestro P.G.M.O., el modelo territorial que se propone y que debe ser mantenido a lo largo de la vigencia del planeamiento, y recoge como objetivo en su apartado:

1.2. Planificar una ciudad de cuarenta mil habitantes con un desarrollo horizontal a través de sectores urbanizables y aumentando puntualmente la densidad del casco actual.

Se proponen las siguientes actuaciones dentro del casco urbano:

- Potenciar la reposición de edificaciones.
- Evitar que se retengan solares con fines especulativos.

Y en el apartado 1.12. Registro Municipal de Solares.

Con la finalidad de evitar la retención de suelo con fines especulativos, se creará con carácter prioritario un registro municipal de solares que determine el estado de los solares del casco urbano y los plazos máximos de edificación, a partir del cual entrará en vigor el instituto de expropiación del suelo.

El Programa de Actuación del P.G.M.O. de Alhama de Murcia, en sus Directrices, apartado 1.2.- se refiere nuevamente a la necesidad de:

Planificar una ciudad de cuarenta mil habitantes con un desarrollo horizontal a través de sectores urbanizables y aumentando puntualmente la densidad del

casco actual, proponiendo para ello las siguientes actuaciones dentro del casco urbano:

- a) Potenciar la reposición de edificaciones.
- b) Evitar que se retengan solares con fines especulativos.

Siendo en el mencionado Programa de Actuación, dentro de la Estrategia de Desarrollo a corto plazo donde se exige:

A) Corto plazo:

1.- Potenciar las actuaciones propuestas dentro del casco urbano, fomentando la reposición de edificaciones, la construcción de solares ineditados, evitando que se retengan solares con fines especulativos, mediante el correspondiente Registro de Solares y Ordenanza de Edificación Forzosa, que será aprobada simultáneamente con este Plan General.

Mención especial merece por su importancia el suelo industrial, principalmente del Parque Industrial "Las Salinas", aunque también del resto de zonas destinadas a actividades económicas. Si la retención de solares residenciales con fines especulativos es perniciosa, lo es probablemente más aun, que esta retención se realice en solares de actividad económica, pues impiden la creación de empleo y el adecuado desarrollo industrial y comercial de nuestro municipio.

La elaboración de la presente Ordenanza Municipal Reguladora de Plazos para la Edificación Forzosa responde a este mandato y 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 o construcciones paralizadas, y de edificaciones declaradas en ruina, deberán proceder a su edificación, así como el establecimiento del Registro Municipal de Solares y los procedimientos de inclusión en el mismo.

Por remisión al Art. 64 del TRLSRM, tendrán la consideración de solares las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos previstos en dicho artículo, además de las exigencias que menciona el Art. 24 de las Normas del PGMO de Alhama de Murcia.

Por construcciones paralizadas, aquellas que no reuniendo los requisitos para declararlas en ruina, incumplen su función social por no estar finalizadas, y afectan negativamente a la salubridad, seguridad u ornato público, independientemente de que en su día contaran o no, con licencia de obra. .

Conforme al Artículo 224 del TRLSRM, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en los artículos 225.1 y 2 del TRLSRM, sea superior al 50 por ciento del valor del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando la construcción presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
- c) Cuando sea necesario la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse la construcción en situación expresa de fuera de ordenación.

### **Artículo 2.- Plazos de Edificación Forzosa**

Los propietarios de solares o construcciones paralizadas y edificaciones en ruina, deberán proceder a su edificación en el plazo establecido por las normas urbanísticas, y en su defecto, en el de dos años, a partir de que la parcela merezca la consideración de solar, en el plazo que establezca la Orden de Ejecución que al efecto se dicte, o desde la declaración firme de ruina. El Ayuntamiento, por causa justificada, podrá prorrogar por otros dos años el plazo anterior.

El incumplimiento de lo anterior podrá dar lugar previo expediente tramitado al efecto, a la inclusión del solar o edificación en el Registro de Solares.

### **Artículo 3.- Deberes legales de conservación y rehabilitación.**

Los propietarios de toda clase de construcciones deben mantenerlos en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y en especial, a las de patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y de rehabilitación urbana.

El Ayuntamiento ordenará en exigencia de los deberes anteriormente señalados, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.

Con arreglo a la Ley de Patrimonio, quedan especialmente afectados y en los términos que en ella se determinan, los Edificios Protegidos, pudiendo en caso

de incumplimiento de estos deberes de conservación, llegar a la expropiación de los mismos.

**Artículo 4.-** *Prórroga de los plazos para edificación forzosa.*

Los plazos que determina el planeamiento urbanístico para proceder a la edificación de los solares y de edificaciones sin terminar, se podrán prorrogar por causa justificada apreciada y motivada por el Órgano Municipal correspondiente.

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

La prórroga deberá solicitarse antes del vencimiento del plazo establecido para la edificación, o también en la tramitación del expediente que se menciona en los Artículos 13 y 14 de estas Ordenanzas.

Al ser el fundamento de esta Ordenanza el evitar que se retengan solares con fines especulativos, serán criterios determinantes para la concesión de la prórroga de edificación:

1.- Las circunstancias particulares de los propietarios de los solares, (ejemplo que la demora en la edificación sea para destinar el solar o edificación paralizada a vivienda de sus familiares o descendientes).

2.- La superficie total de solares o edificaciones paralizadas, correspondientes a un mismo propietario.

3.- Autorizaciones con carácter provisional que el Ayuntamiento conceda para solares, hasta el momento que para el mismo se otorgue la licencia de edificación, entre ellas: de recreo para la infancia, de esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable, aparcamiento de vehículos, etc., conforme a lo establecido en el Artículo 29 de las Normas del PGMO en cuanto al destino provisional de los solares.

4.- Cualquier otra circunstancia que motivadamente se acredite en la solicitud.

**Artículo 5.-** *Excepciones a la obligación de edificar en los plazos establecidos.*

Las Administraciones Públicas que posean o adquieran solares para futuras necesidades justificadas, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en esta Ordenanza, previa solicitud motivada y acuerdo favorable del Ayuntamiento.

**Artículo 6.-** *Ámbito territorial de aplicación.*

El ámbito pleno de aplicación de la Ordenanza se define para el casco urbano de Alhama de Murcia y el Parque Industrial.

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

En lo referente a construcciones paralizadas y edificaciones en ruina, así como a edificios protegidos y/o catalogados, su aplicación se extiende a todo el Término Municipal.

## **TITULO II.- REGISTRO DE SOLARES**

### **Artículo 7.- *Concepto.***

Es un Registro de carácter público, creado con la finalidad de incluir los solares o construcciones paralizadas y las edificaciones en ruina, como medio de instrumentar la venta forzosa en los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación y rehabilitación en los plazos establecidos.

### **Artículo 8.- *Organización.***

El Registro Municipal de Solares se organiza en dos secciones:

- De solares o construcciones paralizadas.
- De Edificaciones declaradas en ruina.

El Registro Municipal de Solares se integra en la Concejalía de Urbanismo dentro de 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 la Secretaría General del Ayuntamiento.

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

### **Artículo 9.- *Exenciones.***

No están sujetos a inclusión en el Registro Municipal de Solares aquellos ubicados en desarrollos del Planeamiento General tales como Planes Parciales, Unidades de Actuación en Suelo Urbano, etc., hasta que transcurran los plazos de edificación que en los Programas de Actuación de los mismos se determine.

### **Artículo 10.- *Título Inscribible.***

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

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

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

**Artículo 11.-** *Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.*

El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos por esta Ordenanza y el resto de legislación en la cual se ampara, habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, y la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.

La transmisión del solar, o edificación paralizada, y edificaciones declaradas en ruina, no suspende los efectos de su inclusión en el Registro Municipal de Solares

**Artículo 12.-** *Incoación del expediente y Participación ciudadana.*

El expediente declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar, y la posible inclusión de la finca en el Registro de solares caso de que la resolución del mismo resuelva en ese sentido, y que supondrá el sometimiento al régimen de venta forzosa, puede incoarse de oficio o a instancia de cualquier persona.

De oficio puede incoarse directamente por incumplimiento de los plazos legales de edificación o rehabilitación, o por la resolución de un expediente previo de disciplina urbanística, con arreglo o lo establecido en el TRLSRM en cuanto a la protección de la legalidad urbanística. En este caso la incoación del expediente podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En la tramitación del expediente por incumplimiento de los plazos de edificación o rehabilitación, y bajo los principios de publicidad y de participación ciudadana, se dará traslado de su incoación, a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en este Ayuntamiento y al menos, a cuatro de los vecinos más próximos al solar o edificio, que podrán solicitar por escrito, personarse en el procedimiento.

**Artículo 13.-** *Tramitación del expediente.*

1. El expediente se tramitará por el Ayuntamiento y se regirá por las siguientes normas:

La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas

en el Registro de la Propiedad, así como a los personados en el Expediente según el Artículo 12 de esta Ordenanza.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual, podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

Transcurrido el plazo de reclamaciones, dentro de los dos meses siguientes, serán practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes previo informe técnico y jurídico. Con las propuestas de resolución pertinentes, se elevará el expediente al Pleno de la Corporación para que resuelva lo que proceda, pudiendo acordarse una de las siguientes resoluciones:

- 1) La procedencia de la inclusión en el Registro Municipal de Solares.
- 2) La no procedencia de su inclusión.
- 3) La no procedencia de su inclusión, pero condicionada al cumplimiento de unas medidas correctoras a cargo de la propiedad.

El plazo para resolver y notificar será de seis meses, desde la fecha de incoación.

Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.

2. El acuerdo será notificado en la forma establecida en la Legislación de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Asimismo, a efectos de la convocatoria del procedimiento de licitación, se publicará en el BORM, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

#### **Artículo 14.- Procedimiento y resolución.**

El acuerdo municipal de inclusión de fincas en el Registro Municipal de Solares supone el inicio del procedimiento para la aplicación del régimen de venta forzosa.

Dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de edificación o rehabilitación, y acordada la aplicación del régimen de venta forzosa, el Secretario de la Corporación expedirá certificado en el que contendrá la transcripción literal del acuerdo, se solicitará expresamente la práctica de la nota correspondiente remitiendo al Registro de la Propiedad la certificación, y se hará constar que ha sido notificado al titular registral.



En el acuerdo de inclusión se podrá diferir por plazo determinado, nunca superior a un año, de forma expresa y motivada, la convocatoria del procedimiento de licitación.

En este supuesto, dicho acuerdo no impedirá al interesado, sin perjuicio de la imposición al mismo de las sanciones que pudieran proceder, además del pago de los gastos y costas ocasionados, solicitar licencia e iniciar o reanudar la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos establecidos en la normativa estatal. La enervación de la acción expropiatoria y el inicio o la reanudación de la edificación sólo podrá realizarse una vez.

### **TITULO III.- REGIMEN DE VENTA FORZOSA**

#### **Artículo 15.-** *Concepto.*

Es el procedimiento que tiene por finalidad la enajenación de las fincas, por el sistema de subasta, y bajo los principios de publicidad y concurrencia, a 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. 16.-** *Procedimiento de venta forzosa.*

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 dentro del plazo de seis meses de la realización de la primera, 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 su venta o haya sido adquirida por el Ayuntamiento, quedará sin efecto la inclusión en el Registro, no pudiendo incoarse nuevo expediente a estos efectos durante un plazo de dos años.

#### **Artículo 17.-** *Obligaciones del adquirente.*

El adjudicatario de inmuebles adquiridos por el régimen de venta forzosa a que se refieren los artículos precedentes, quedará obligado a comenzar la obra en el caso de solares o edificaciones declaradas en ruina, o continuarlas en el caso de obras paralizadas, en un plazo no superior a seis meses a partir del

otorgamiento de la escritura pública de adquisición, y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá solicitar un aval como garantía del cumplimiento de las obligaciones anteriores.

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, y sus modificaciones en vigor, La Ley del Suelo Estatal y el TRLSRM.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

La presente Ordenanza deberá revisarse a los efectos establecidos en su artículo 6, y en su caso incluir en ella las modificaciones oportunas, en un plazo no superior a cuatro años desde su entrada en vigor.

### **DISPOSICION TRANSITORIA**

Los procedimientos ya iniciados a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, (como Ordenes de Ejecución, etc.), no se verán afectados por la misma, debiendo resolverse por la normativa de aplicación en el momento de su incoación.

### **DISPOSICION FINAL.**

La Ordenanza entrará en vigor después de transcurrido el plazo de 1 mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación del texto íntegro de la misma en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.