



ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR

Exposición de Motivos

Es una realidad en Altea la existencia de solares vacantes o con edificaciones inconclusas o vacantes en suelo urbano. Algunos de esos inmuebles, además, se ubican en el casco histórico, ofreciendo en determinados casos, una imagen de abandono que interesa erradicar. Por otra parte, el fomento de la edificación en suelo urbano debe plantearse como alternativa de crecimientos desordenados. Para ello, se debe abrir la posibilidad de intervención a los particulares y empresarios de la construcción, habilitando la posibilidad de presentación de programas de Actuación Aislada, dirigidos a la edificación o rehabilitación de esos inmuebles.

Para facilitar la intervención de terceros que puedan sustituir a los propietarios incumplidores de sus deberes urbanísticos, se crea el Registro de solares y Edificios a Rehabilitar. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Urbanística Valenciana, se establecen unos criterios de prioridad en el fomento de las actividades de edificación o rehabilitación forzosa.

El casco histórico de Altea, reclamo constante de visitantes, debe ofrecer la mejor de las imágenes y por ello, deben estimarse preferentes las actuaciones que tiendan a eliminar imágenes que distorsionan el conjunto. También debe darse preferencia a la edificación en el resto del casco urbano. Pero el suelo urbano de Altea no sólo lo conforman los cascos urbanos de Altea y Altea la Vella, sino que ocupa una buena extensión de la Sierra de Bernia y el litoral. Por la fragilidad del paisaje y el impacto visual y paisajístico de determinadas actuaciones edificatorias, hoy inconclusas, debe darse prioridad a la reparación de daños paisajísticos, lo que pasa por someter esos inmuebles a programación, con el fin de lograr la terminación de las edificaciones inconclusas.

Sin perjuicio de lo anterior, la ordenanza prevé la posibilidad de que la administración, a solicitud de los propietarios, pueda celebrar con éstos Convenios de Cesión de uso por plazo determinado, de aquellas parcelas o solares que, por sus dimensiones, ubicación u otras circunstancias específicas, sean aptas para su destino provisional al uso público.

Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es la creación y regulación del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, a fin de cumplir con la obligación legal de incluir en él los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor.

Artículo 2.- Concepto del Registro.- El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar tiene la consideración de registro administrativo, de carácter público, en el que se inscribirán todos aquellos inmuebles situados en el término municipal de Altea, tanto parcelas o solares como edificaciones, que hayan sido previamente incluidos en el mismo por resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

Artículo 3.- Funciones del registro.- La función del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar es la inscripción de los inmuebles que se hallen en régimen de edificación o rehabilitación forzosa, con efectos meramente declarativos, a fin de facilitar su pública consulta y



el ejercicio por los particulares del derecho a participar en la ejecución forzosa, por sustitución de los propietarios. Las certificaciones que se expidan de sus datos tendrán carácter de documento público, con valor probatorio.

Artículo 4.- Supuestos de inclusión.- Se incluirán en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, los inmuebles que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 217 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), una vez sea firme en vía administrativa la Resolución de inclusión de los mismos en el Registro.

En el caso de inclusión voluntaria de edificios, a solicitud de su propietario, quedarán a salvo los derechos de terceros con arreglo a las normas de derecho civil que sean de aplicación.

También se incluirán, con los efectos que le son propios, los inmuebles sobre los que se haya dictado orden individualizada de edificación o rehabilitación.

Artículo 5.- Plazos para la edificación o rehabilitación forzosa.- Una vez transcurridos los plazos previstos en el artículo 204 de la LUV para que sea exigible el deber de edificar, previa audiencia de los interesados, el Ayuntamiento dictará órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación, advirtiendo de que si el propietario no solicitara la preceptiva licencia en el plazo de un año, la parcela quedará en régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

Vencido este último plazo sin cumplirse la obligación, el Ayuntamiento resolverá declarando el incumplimiento de deberes urbanísticos y la sujeción de los inmuebles al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa. A continuación, con excepción de los solares incluidos en los cascos históricos, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 496 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) para la inscripción de las parcelas o solares en el Registro de Solares y Edificios a rehabilitar.

Este mismo procedimiento de inscripción se seguirá en los supuestos de inclusión derivada de la situación de ruina y en los casos en que se dicten órdenes individualizadas de conservación o rehabilitación de edificios, una vez hayan transcurrido los plazos fijados en la orden de ejecución correspondiente.

En el caso de los solares sin edificar situados en los cascos históricos delimitados por los correspondientes Planes Especiales, el incumplimiento de deberes urbanísticos, declarado tras el trascurso del año desde que se dictó la orden individualizada de ejecución de la edificación o rehabilitación, conllevará la orden de inscripción automática en el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar.

En cuanto a las edificaciones inconclusas que hubieran sobrepasado los plazos previstos en la licencia, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de caducidad de dicha licencia, dando previa audiencia al interesado por plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 479 del ROGTU.

Una vez declarada la caducidad de la licencia, si no se obtiene nueva licencia de obras en el plazo de un año desde la notificación de la caducidad, el Ayuntamiento declarará el incumplimiento de deberes y acordará la sujeción de los terrenos y obras inacabadas al régimen de edificación forzosa. En estos casos, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 496 para la inclusión de los terrenos y obras inacabadas en el Registro de Solares y Edificios a



rehabilitar, siempre con la excepción de los que se hallen en los cascos históricos, que serán incluidos automáticamente.

Artículo 6.- Organización.- El registro, sin perjuicio de su futura inclusión en el Registro General de Urbanismo, como sección 7ª del mismo, se organiza de manera autónoma, como servicio del Ayuntamiento dependiente de la Secretaría General.

Constará de:

- Libro Índice, con dos secciones, correspondientes a los otros libros.
- Libro Principal de Solares y Edificios a Rehabilitar
- Libro de inmuebles con orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor.

En la primera sección del libro Índice constarán los inmuebles incluidos en el Registro Municipal de Solares y edificios a Rehabilitar, ordenados alfabéticamente por el nombre de la calle y por el número de policía vigente al momento de la inscripción. Se incluirá una referencia al asiento correspondiente en el libro principal, con indicación del tomo, sección, folio y número de solar o edificio, a fin de facilitar la labor de consulta. La segunda sección contendrá idénticas determinaciones, respecto al libro de inmuebles con orden de edificación o rehabilitación en vigor.

El libro principal de solares y edificios a rehabilitar se divide en dos tomos:

Tomo1.- De solares y parcelas urbanas, a su vez dividido en las siguientes secciones:

De solares.

De Parcelas urbanas que no cuenten con la condición de solar.

De solares no edificados en los cascos históricos, delimitados en sus correspondientes Planes Especiales.

Tomo2.- De edificaciones, dividido en cuatro secciones:

De edificaciones catalogadas declaradas en ruina.

De construcciones paralizadas o inadecuadas.

De edificaciones a conservar o rehabilitar.

De edificaciones en ruina, que no estén catalogadas.

El libro de inmuebles con orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor se dividirá en dos tomos:

Tomo1.- De solares y parcelas urbanas, a su vez dividido en secciones

De solares



De parcelas urbanas que no cuenten con la condición de solar.

Tomo2.- De edificaciones a conservar o rehabilitar.

La información correspondiente a cada inmueble se materializará en una ficha de inscripción, con arreglo a lo establecido en el artículo 577 del ROGTU.

Artículo 7.- Título Inscribible.- El registro Municipal de Solares expresará respecto de cada finca sujeta al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, como mínimo, los siguientes datos:

- Situación, extensión y linderos de la finca.
- Identidad y domicilio del propietario.
- Referencia catastral y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, con identificación de sus titulares.
- Arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- Causa de la inclusión del inmueble en el Registro.
- Las determinaciones de planeamiento aplicables al inmueble.
- La valoración del inmueble.
- En su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos.
- En su caso, la existencia de convenio de cesión, con expresión del plazo de vencimiento de la misma.

Las fichas correspondientes a los inmuebles con orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor expresarán los mismos datos, con excepción de la valoración del inmueble y de las declaraciones respecto al incumplimiento de deberes.

Artículo 8.- Efectos de la inscripción.- La inscripción en el libro principal de solares y edificios a rehabilitar habilitará a la presentación de programas de Actuación aislada de edificación o rehabilitación, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

Artículo 9.- Orden de prioridades.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la LUV, las órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación deberán seguir criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de dichas actividades. Se establece el siguiente orden de prioridades:

- Inmuebles situados en los cascos históricos
- delimitados en los correspondientes Planes Especiales.
- El resto de inmuebles situados en el casco urbano de Altea.
- Inmuebles que por su ubicación o circunstancias provoquen un fuerte impacto social o paisajístico.

Artículo 10.- Convenios de cesión de inmuebles inscritos en el Registro.- A solicitud de los propietarios, el Ayuntamiento podrá celebrar con éstos Convenios de Cesión de aquellas parcelas o solares que, por reunir características que las hagan aptas para ello, sean susceptibles de destinarse al uso público. Esta cesión, de carácter temporal, suspenderá los efectos derivados de la inclusión en el régimen de edificación forzosa.



Disposició Final.- La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor una vez transcurran los plazos previstos en el artículo 70.2 de la ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local.