



Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 7 de diciembre de 2023, al punto 2.5. del Orden del Día, aprobó inicialmente la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se somete el expediente tramitado a información pública por el plazo de treinta días, a cuyos efectos se expone el presente anuncio en el Tablón de edictos y en la página web municipal durante dicho plazo, que comenzará a contarse a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz. Dentro del referido período, los interesados podrán examinar el expediente en la Secretaría Municipal en horario de oficina, en el Tablón electrónico de anuncios y edictos de este Ayuntamiento y en el Portal de Transparencia (www.lalineas.es), y presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas, que serán resueltas por el Pleno, que adoptará el correspondiente acuerdo sobre la aprobación definitiva la Ordenanza. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, según establece el último párrafo del mencionado artículo 49 de la Ley 7/1985, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En La Línea de la Concepción a fecha de la firma electrónica

DOY FE,

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GRAL.

Fdo. Jose Juan Franco Rodríguez

Fdo. Carmen Rocío Ramírez Bernal

Código Seguro De Verificación	feBXQueEfsWLUWQWUYSGzQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Rocío Ramírez Bernal - Secretario/a General	Firmado	08/01/2024 15:14:52	
	Jose Juan Franco Rodríguez - Alcalde Presidente	Firmado	08/01/2024 13:53:06	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/feBXQueEfsWLUWQWUYSGzQ==			



Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

DOÑA CARMEN ROCIO RAMÍREZ BERNAL, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN, CERTIFICO:

Que en sesión plenaria celebrada con carácter ordinario, el día 7 de diciembre de 2023, se adoptó al Punto 2.5 del Orden del Día, acuerdo del siguiente tenor literal:

“”” 2.5.- Aprobación de dictamen, si procede, Ordenanza Reguladora del Registro de edificaciones deficientes y ruinosas, en su fase de aprobación inicial.

La Presidencia cede la palabra a la Sra. Secretaria General, quien da lectura a Dictamen de la Comisión Informativa de Régimen Interior; Seguridad Ciudadana; Desarrollo Estratégico y Servicios Públicos, de fecha 30 de noviembre de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“PROPUESTA DE ACUERDO

Mediante Providencia de Alcaldía de fecha 14/11/2023, este Ayuntamiento, procedió a la apertura del trámite de consulta pública para recabar la opinión de los interesados sujetos y organizaciones potencialmente afectados por la futura Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, sin que se hubiera presentado ninguna propuesta en este trámite.

Visto el proyecto de Ordenanza, así como los informes emitidos al efecto y resto de documentación obrante en el expediente

Se propone al Pleno la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Aprobar provisionalmente la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, con el texto que figura en el expediente y que se adjunta a la presente como ANEXO I.

SEGUNDO. Exponer al público el anterior Acuerdo mediante anuncio que se insertará en el tablón de anuncios municipal durante el plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente al de publicación de dicho anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y además, en un diario de los de mayor difusión de la provincia o de la comunidad autónoma, durante el cual los interesados podrán examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

TERCERO. En caso de que no se presentasen alegaciones al expediente en el plazo anteriormente indicado, el Acuerdo se entenderá definitivamente aprobado, sin necesidad de Acuerdo plenario.

Documento fechado y firmado digitalmente el 01/12/23
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Fdo. José Juan Franco Rodríguez.”

...”

Sometido a votación el dictamen transcrito el Pleno de la Corporación, acuerda con los votos **a favor** de los Sres. Concejales presentes de los Grupos Municipales Popular: Doña Susana González Pérez, Socialista: Doña Gemma Araujo Morales y Don Marka Andoni Carrion Jiménez y La Línea 100*100: Don José Juan Franco Rodríguez, Doña María Suleica Molina Herrera, Don Francisco

1

Código Seguro de Verificación	IVUEWOCI3UGOZ7XOYQNX4FJCD4	Fecha	11/12/2023 19:59:09
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Url de verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/IVUEWOCI3UGOZ7XOYQNX4FJCD4	Página	1/2





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

Javier Vidal Pérez, Doña Yolanda Mercedes Fernández Borastero, Don Sebastián Hidalgo Hidalgo, Doña Raquel Ñeco Ruíz, Don Miguel Ángel Bautista Crespo, Don Daniel Martínez Andrades, Doña Iria Galiza Bello Bellón, Doña Amanda Fernández Ardanaz, Don José Alfonso Lozano Huertas, Don José María Matas Vélez, Don Ivan Novo Valero, Doña Davina Rocha Sánchez, Doña María de los Santos Martín Martínez, Don Alejandro Manuel Rodríguez García y Don Jesús Fabián España Sastre, aprobar por unanimidad el dictamen anteriormente transcrito."""

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente Certificación de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde de este Excmo. Ayuntamiento, con la salvedad y reserva a que se refiere el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Vº Bº
EL ALCALDE,


LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo. José Juan Franco Rodríguez.

Fdo. Carmen Rocio Ramírez Bernal.

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro de Verificación	IVUEWOCI3UGOZ7XOYQNX4FJCD4	Fecha	11/12/2023 19:59:09
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Url de verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/IVUEWOCI3UGOZ7XOYQNX4FJCD4	Página	2/2





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

PROPUESTA DE ACUERDO PARA LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Mediante Providencia de Alcaldía de fecha 14/11/2023, este Ayuntamiento, procedió a la apertura del trámite de consulta pública para recabar la opinión de los interesados sujetos y organizaciones potencialmente afectados por la futura Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, sin que se hubiera presentado ninguna propuesta en este trámite.

Visto el proyecto de Ordenanza, así como los informes emitidos al efecto y resto de documentación obrante en el expediente

Se propone al Pleno la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar provisionalmente la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, con el texto que figura en el expediente y que se adjunta a la presente como ANEXO I.

SEGUNDO. Exponer al público el anterior Acuerdo mediante anuncio que se insertará en el tablón de anuncios municipal durante el plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente al de publicación de dicho anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y además, en un diario de los de mayor difusión de la provincia o de la comunidad autónoma, durante el cual los interesados podrán examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

TERCERO. En caso de que no se presentasen alegaciones al expediente en el plazo anteriormente indicado, el Acuerdo se entenderá definitivamente aprobado, sin necesidad de Acuerdo plenario.

Documento fechado y firmado digitalmente

EL ALCALDE PRESODENTE

Fdo. José Juan Franco Rodríguez

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23L4YJDEN6PQRKVQ6CU	Fecha	27/11/2023 15:07:49
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23L4YJDEN6PQRKVQ6CU	Página	1/1





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA PRESIDENCIA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Título VII, contiene una serie de instrumentos que tienen como finalidad ayudar a cumplir la función social de la propiedad, asignada por la CE.

En los artículos 5 y 6 se contempla la facultad de edificar y el correlativo deber de edificar de los ciudadanos. A tal efecto, se establece que el incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación habilita para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o a la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa (artículos 49 y 50 TRLS 7/2015).

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se regula de manera diferenciada la ejecución de las obras de la edificación, el deber de conservación y rehabilitación así como la ruina urbanística.

El artículo 17 de la LISTA, en el que se relacionan los deberes que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, prevé la obligación de conservar la edificación, para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.

Más concretamente, el Título VI de la LISTA, la Sección 2ª del Capítulo I dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en su artículo 136 regula la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas. Por otra parte, el apartado 2 del artículo 144 aplica el mencionado procedimiento al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal.

Por otro lado el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA, establece en su Título VI dentro de la actividad de edificación en la Sección 2ª artículos 285 y 286 regula la Declaración de incumplimiento del deber de edificación así como sus efectos señalando que la declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local. En relación con el incumplimiento de órdenes de ejecución para la conservación, mejora y rehabilitación se establece en el artículo 322 del Reglamento de la LISTA que el transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación, y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones su situación de ejecución por sustitución, así como su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Código Seguro De Verificación	9d0FHPPcBy11Ib0VP20gOw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Juan Franco Rodríguez - Alcalde Presidente	Firmado	14/11/2023 13:34:28
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/9d0FHPPcBy11Ib0VP20gOw==		





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

Por todo ello la exigencia del deber de cumplimiento de edificación, conservación y rehabilitación, se convierte en elementos necesarios y fundamentales, si apostamos por una ciudad no sólo más humanizada sino también más sostenible y compacta.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro Municipio del procedimiento establecido en dichos artículos 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 a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

De conformidad con lo prevenido en el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP, procede la apertura de un período de consulta pública de 10 días naturales, a través del portal web del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (<https://www.laline.es/portal/>), para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura , acerca de la Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa: Dotar de un marco normativo los derechos y deberes de la ciudadanía, en lo que se refiere al derecho de propiedad y deber de conservación de edificaciones y solares.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación: la necesidad viene dada por la conveniencia de desarrollar la actual normativa urbanística (LISTA y R LISTA) a las necesidades e idiosincrasia de este Municipio.
- c) Los objetivos de la norma: la Ordenanza tiene por objeto regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro Municipio del procedimiento establecido en dichos artículos 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 a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias: No proceden alternativas no regulatorias.

Documento firmado electrónicamente.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo./ D. José Juan Franco Rodríguez.

Código Seguro De Verificación	9d0FHPPcBy11Ib0VP20gOw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Juan Franco Rodríguez - Alcalde Presidente	Firmado	14/11/2023 13:34:28
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://firma.laline.es/verifirma/code/9d0FHPPcBy11Ib0VP20gOw==		





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

ID_1983/Nº_63

Expte.: 2023/ECO_02/002799

D I L I G E N C I A: Para hacer constar que el anuncio relativo a la Consulta pública previa a la Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, procedente de Secretaría General, ha sido expuesto en el Tablón de Edictos de este Excmo. Ayuntamiento y en su Tablón electrónico de Anuncios y Edictos, en www.lalineas.es, desde el 14/11/23 hasta el 24/11/23, según indica el sellado de tiempo electrónico. Asimismo, ha sido publicado en el Portal de Transparencia en el apartado Consulta y Exposición Pública.

En La Línea de la Concepción a fecha de la firma electrónica.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo. Carmen Rocío Ramírez Bernal

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD2H5WCSW5JQI544EHUOE	Fecha	27/11/2023 14:12:32
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD2H5WCSW5JQI544EHUOE	Página	1/1





DILIGENCIA DE PUBLICACIÓN

DILIGENCIA para hacer constar que el documento con los siguientes datos:

REFERENCIA: 2023-116158

TÍTULO: Consulta pública previa a la Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas (ID: 1983-63)

ENLACE: <https://sedeelectronica.lalineas.es/edictos/publico?codigo=2023-116158>

Ha estado publicado en el Tablón Electrónico de Anuncios y Edictos de este Ayuntamiento durante 11 días naturales, desde el día 14 de noviembre de 2023 hasta el día 24 de noviembre de 2023, ambos inclusive.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, se libra la presente.

La Línea de la Concepción, 25 de noviembre de 2023

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD2H55CTC6KQ3XHIUZ7AQ	Fecha	27/11/2023 14:12:30
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD2H55CTC6KQ3XHIUZ7AQ	Página	1/1





Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

MEMORIA

La actual Constitución de 27 de diciembre de 1978 contempla en su Título I los derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos y reconoce en su artículo 33 el derecho a la propiedad privada y a la herencia si bien señala que la función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. Por otro lado, el artículo 47 de la Constitución señala que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, señalando el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La legislación estatal de Suelo actualmente vigente, inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, por un lado define el estatuto jurídico de la propiedad del suelo como una combinación de facultades y deberes y, por otro, apuesta por la regeneración de la ciudad existente proponiendo un modelo de ciudad compacta arbitrando medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, expresa con claridad dicha voluntad en su artículo 1, definiendo como objeto de la ley, el regular para todo el territorio estatal las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo y un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Dicho texto legal regula dentro del Título VII la Función social de la propiedad y gestión del suelo, la procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas y el régimen de la venta o sustitución forzosas ante el incumplimiento de los deberes establecidos por la Ley.

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se regula de manera diferenciada la ejecución de las obras de la edificación, el deber de conservación y rehabilitación, así como la ruina urbanística.

El artículo 18 de la LISTA, en el que se relacionan los deberes que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, prevé, en su apartado a), b) y c) : ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar, realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.

Más concretamente, el Título VI de la LISTA la Sección 2ª del Capítulo I del precitado texto legal dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en su artículo 136 regula la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD2YAR55C67WVU5KNJXKQ	Fecha	27/11/2023 13:37:59
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	Eva María Velasco Nuñez		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD2YAR55C67WVU5KNJXKQ	Página	1/3





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

edificación, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA, establece en su Título VI dentro de la actividad de edificación en la Sección 2ª artículos 285 y 286 regula la Declaración de incumplimiento del deber de edificación así como sus efectos señalando que la declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local.

Por otra parte, el apartado 2 del artículo 144 LISTA aplica el mencionado procedimiento al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal.

Como desarrollo reglamentario en el artículo 322 del Reglamento de la LISTA en relación con el incumplimiento de órdenes de ejecución para la conservación, mejora y rehabilitación se establece que el transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación, y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución así como su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Por todo ello la exigencia del deber de cumplimiento de edificación, conservación y rehabilitación, se convierte en elementos necesarios y fundamentales si apostamos por una ciudad no sólo más humanizada sino también más sostenible y compacta.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro Municipio del procedimiento establecido en dichos artículos 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 a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

Con la presente ordenanza se dota de un marco normativo a los derechos y deberes de la ciudadanía, en los que se refiere al derecho de propiedad y deber de conservación de edificaciones y solares. Asimismo la necesidad de aprobación de la misma viene motivada por la conveniencia de desarrollar en este aspecto la actual normativa urbanística (LISTA y R.LISTA) a las características y singularidades de este municipio. A su vez con esta ordenanza, para que no existe otras soluciones alternativas no regulatorias, cumple con los objetivos de regular aquellos aspectos que posibilitan la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido 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 a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

Ante el incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y mejora de los inmuebles, una vez tramitado los correspondientes expedientes se articula la creación

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD2YAR55C67WVU5KNJXKQ	Fecha	27/11/2023 13:37:59
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	Eva María Velasco Nuñez		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD2YAR55C67WVU5KNJXKQ	Página	2/3





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

del Registro de Solares y Edificaciones ruinosas como medio para obligar a los propietarios incumplidores al cumplimiento de lo ordenado a través de ordenes de ejecución o expedientes para proceder al deber de edificación de solares o inmuebles con obras paralizadas o en situación de ruina urbanística.

Se establece el procedimiento a través de la presente Ordenanza para poder llegar al acuerdo de la ejecución por sustitución mediante venta forzosa o expropiación de dichos inmuebles.

La presente Ordenanza consta de una exposición de motivos, y 21 artículos distribuidos en seis títulos y acompañado de una Disposición final.

Documento fechado y firmado digitalmente

La Asesora Jurídica

Fdo. Eva María Velasco Núñez.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD2YAR55C67WVU5KNJXKQ	Fecha	27/11/2023 13:37:59
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	Eva María Velasco Núñez		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD2YAR55C67WVU5KNJXKQ	Página	3/3





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

Asunto: Aprobación de la ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.

En relación al asunto de referencia, quien suscribe, Letrado adjunto a la Secretaría General, emite el presente **INFORME**

PRIMERO.- Legislación aplicable.

- La legislación básica aplicable es la siguiente:
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-.
- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales -ROF-, aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre

SEGUNDO.- Consideraciones jurídicas.

De conformidad con lo previsto en los artículos 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, el Municipio tiene competencia, entre otras, en materia de medio ambiente urbano (en particular en protección contra la contaminación atmosférica), salubridad pública, y tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad urbana .


Por su parte, el artículo 4.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía reconoce que los municipios «gozan de autonomía para la ordenación y gestión de los asuntos de interés público en el marco de las leyes.»

Asimismo el artículo 139 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, permite a las Entidades Locales, para la adecuada ordenación de las relaciones de convivencia de interés local y del uso de sus servicios, equipamientos, infraestructuras, instalaciones y espacios públicos, y en defecto de normativa sectorial específica, establecer los tipos de las infracciones e imponer sanciones por el incumplimiento de deberes, prohibiciones o limitaciones contenidos en las correspondientes ordenanzas , de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos siguientes.

En consecuencia, en ejercicio de su potestad reglamentaria establecida en el artículo 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, y artículo 4.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales -ROF-, aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre, el Ayuntamiento puede dictar normas que regulen la movilidad urbana y circulación de vehículos de acuerdo a las leyes.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía así como el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre , por el que se aprueba el Reglamento General de la referida Ley, establecen que los Ayuntamientos podrán crear

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23IPZJH746BUSAZK6CE	Fecha	27/11/2023 14:51:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Firmante	JUAN ALFONSO BADILLO TROLA		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23IPZJH746BUSAZK6CE	Página	1/3





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

Registro de Solares y edificaciones ruinosas previa la aprobación de las correspondientes ordenanzas.


TERCERO.- Procedimiento a seguir

La aprobación de la Ordenanza corresponde al Ayuntamiento Pleno, en virtud de lo establecido en el artículo 22.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-. Para la aprobación del acuerdo basta un quorum de mayoría simple de los miembros presentes, de conformidad, a sensu contrario, con lo dispuesto en el artículo 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. La Ordenanza regirá durante el plazo, determinado o indefinido, previsto en la misma.

El procedimiento de aprobación se ajustará a lo previsto en los artículos 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, y demás concordantes, a cuyo tenor:

- El expediente, completo y (en su caso) dictaminado por la Comisión Municipal pertinente deberá elevarse al Ayuntamiento Pleno para su debate y aprobación.
- El acuerdo de aprobación inicial será expuesto al público por plazo mínimo de treinta días hábiles, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento para que los interesados puedan examinar el expediente y formular reclamaciones y sugerencias.
- Las reclamaciones y sugerencias presentadas serán resueltas por el Ayuntamiento Pleno que acordará, al mismo tiempo la aprobación definitiva de la ordenanza ; en el supuesto de que no se presente reclamación ni sugerencia alguna, no será necesaria la adopción de nuevo acuerdo plenario, extendiéndose a tales efectos certificación acreditativa de tal extremo por la Secretaría General.
- En todo caso, el acuerdo definitivo, o el inicial elevado automáticamente a tal categoría, y el texto íntegro de la ordenanza deberán ser publicados en el Boletín Oficial de la Provincia sin que entre en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación íntegra (arts. 70.2 LRBRL y 196.2 ROF).
- Deberá remitirse copia del acuerdo y del texto íntegro de la ordenanza a la administración autonómica y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los efectos del ejercicio de la facultad de tutela y de la posibilidad de requerimiento de anulación legalmente previsto, no pudiendo entrar en vigor hasta que no haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles previsto en el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-.
- Con carácter previo a estos trámites habituales, hay que tener en cuenta que el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas -LPACAP-, establece el trámite de la consulta previa. Como consta en el expediente se ha realizado el trámite de la consulta previa.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23IPZJH746BUSAZK6CE	Fecha	27/11/2023 14:51:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Firmante	JUAN ALFONSO BADILLO TROLA		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23IPZJH746BUSAZK6CE	Página	2/3





**Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción**

Conclusión: De acuerdo con todo lo señalado, SE INFORMA FAVORABLEMENTE la presente propuesta, en cuyo expediente figura informado y suficientemente motivada la necesidad de la aprobación de esta Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.

Documento firmado y fechado digitalmente

Letrado Adjunto a Secretaría General
Fdo. Juan Alfonso Badillo Trola

VºBº Visado de Conformidad

Art. 3.4. RD 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

LA SECRETARIA GRAL.
Fdo./ Carmen Rocío Ramírez Bernal.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23IPZJH746BUSAZK6CE	Fecha	27/11/2023 14:51:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CARMEN ROCIO RAMIREZ BERNAL (Secretario/a General)		
Firmante	JUAN ALFONSO BADILLO TROLA		
Url de verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/IVUEWOD23IPZJH746BUSAZK6CE	Página	3/3





**Excmo. Ayuntamiento.
La Línea de la Concepción.
Disciplina Urbanística.**

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Vista la Providencia de la Alcaldía de fecha 14/11/2023 para proceder a la apertura de un período de consulta pública de 10 días naturales a través el portal web del Excmo. Ayuntamiento de la Línea de la Concepción (<https://www.lalineas.es/portal/>) para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas o potencialmente afectados por la futura Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas del Ayuntamiento de la Línea de la Concepción.

Visto que expirado el plazo de presentación no se han presentado alegaciones o sugerencias al texto normativo.

Visto que corresponde emitir informe jurídico sobre la legislación y procedimiento aplicable para la aprobación de la Ordenanza Municipal reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, de conformidad con lo establecido en los artículos 129 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se emite el presente informe sobre el asunto arriba indicado.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. LRBRL.
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 17 de abril, Texto Refundido de Régimen Local. TRRL.
- Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. LPACAP.
- Ley 40/2015 de 1 de Octubre , de Régimen Jurídico del Sector Público. LRJSP.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. TRLSRH
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. LISTA
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. RGLISTA

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Examinado el texto de la Ordenanza referida, se realizan las consideraciones jurídicas que a continuación se relacionan:

PRIMERA.- Los artículos 4.1a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril , Reguladora de las Bases de Régimen Local y 128 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, atribuyen a los Municipios la potestad reglamentaria y de autoorganización. En virtud de esta facultad, en la esfera de sus competencias , dispone el art. 55 RDLEG 781/1986, de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, las Entidades Locales podrán

Código Seguro De Verificación	EYvHr//0d8flxHwMrTyczA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eva María Velasco Núñez	Firmado	27/11/2023 12:31:59
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/EYvHr//0d8flxHwMrTyczA==		



dictar Ordenanzas y Reglamentos, y los Alcaldes dictar Bandos. En ningún caso contendrán preceptos opuestos a las Leyes.

SEGUNDA.- La Ley de Bases de Régimen Local recoge en su artículo 25.1 como competencias que “El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo”; señalándose como competencias del municipio en su apartado 2ª) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

TERCERA.- Tanto el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía así como el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establecen que los Ayuntamientos podrán crear Registros de solares y edificaciones ruinosas previa la aprobación de las correspondientes Ordenanzas. Dichos Registros tendrán carácter público y su regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local comportando la inclusión de las parcelas, solares, edificios o construcciones en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas su situación de ejecución por sustitución.

CUARTA.- Para llevar a efecto la regulación de la materia que se pretende y que es de competencia municipal, se requiere la elaboración, tramitación y posterior aprobación de una Ordenanza Municipal, por ser una disposición administrativa de rango inferior a la Ley, de aplicación general en este Municipio.

Respecto a la tramitación de la Ordenanza, es preciso señalar los siguientes artículos:

1. El expediente se inicia por Providencia de Alcaldía, por la que se ordena se proceda a la apertura de un período de consulta pública de 10 días naturales a través el portal web del Excmo. Ayuntamiento de la Línea de la Concepción (<https://www.lalineas.es/portal/>) para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas o potencialmente afectados por la futura Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas del Ayuntamiento de la Línea de la Concepción.

2. El artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local establece el procedimiento al que se someterá la aprobación de Ordenanzas:

a. Aprobación inicial por el Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa.

b. Información pública y audiencia a los interesados, por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. Si se han presentado reclamaciones y/o sugerencias, deberán resolverse estas, incorporándose al texto de la ordenanza las modificaciones derivadas de la resolución de las alegaciones. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

3. El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local establece que las Ordenanzas se publicarán en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento y el Boletín Oficial de la Provincia y no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el

Código Seguro De Verificación	EYvHr//0d8flxHwMrTycZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eva María Velasco Núñez	Firmado	27/11/2023 12:31:59
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/EYvHr//0d8flxHwMrTycZA==		



plazo previsto en el artículo 65.2, que son quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo de aprobación definitiva la Administración Estatal y Autonómica; de acuerdo con la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, se computará a partir de que la Administración estatal o autonómica reciban de la Entidad Local la comunicación del acuerdo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley. Durante este plazo ambas administraciones podrán , en su caso, requerir al Ayuntamiento la anulación de dicho acuerdo por considerar que el mismo invade competencias de las mismas y se hay publicado dicho acuerdo de aprobación definitiva e íntegramente su texto en el Boletín Oficial.

QUINTA.- Competencia. El artículo 22.2d) de la Ley de Bases de Régimen Local atribuye al Pleno la competencia para la aprobación de Ordenanzas y Reglamentos municipales, previo Dictamen de la Comisión Informativa y no requiere de una mayoría cualificada para adoptar dicho acuerdo, salvo en el caso de aprobación del Reglamento Orgánico de la Corporación.

SEXTA.- Conforme a los principios de buena regulación (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica , transparencia y eficiencia) previstos en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la entidad local viene obligada a observarlos como principios informadores de toda acción reglamentaria, debiendo quedar suficientemente justificada la adecuación del expediente de aprobación de la Ordenanza a estos principios.

En cuanto al artículo 129 que dispone que cuando la iniciativa reglamentaria afecte a los gastos e ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

SÉPTIMA.- Seguidamente el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que, con carácter previo a la elaboración de anteproyecto de ordenanza, las Entidades Locales habrán de sustanciar una consulta pública, a través de su portal web, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura ordenanza acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación-
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Tal y como permite el artículo 133.4 LPACAP, podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas citados en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración Local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a estas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen. Asimismo, cuando la iniciativa reglamentaria no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de un materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre LPACAP.

Código Seguro De Verificación	EYvHr//0d8flxHwMrTyczA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eva María Velasco Núñez	Firmado	27/11/2023 12:31:59
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/EYvHr//0d8flxHwMrTyczA==		



Por tanto, iniciado el trámite para la aprobación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y tras haberse sustanciado con carácter previo, por parte de este Ayuntamiento consulta pública a través de la web municipal para recabar la opinión de sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la misma, por un plazo de DIEZ DÍAS NATURALES, sin que se hayan presentado en dicho plazo sugerencias se elabora el proyecto definitivo de la Ordenanza reguladora, para su aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, previo cumplimiento de los trámites legalmente establecidos.

Una vez aprobada inicialmente la ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas deberá someterse a información pública y audiencia a los interesados, por plazo de TREINTA DÍAS, mediante el procedimiento legal y reglamentario para ello. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

LA ASESORA JURÍDICA

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Código Seguro De Verificación	EYvHr//0d8flxHwMrTyczA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eva María Velasco Núñez	Firmado	27/11/2023 12:31:59
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/EYvHr//0d8flxHwMrTyczA==		



ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución española reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

De otro lado el artículo 47 de dicho texto establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación a los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Merece subrayarse que la obligación de edificar en los plazos legales descansa sobre principios que han sido nítida y abundantemente perfilados por la doctrina del Tribunal Supremo, baste solo señalar, como hace la Sentencia de 1 de febrero de 1994, que a través de esa obligación se busca lograr dos finalidades que nuestro texto fundamental considera capitales: el sometimiento de la propiedad privada a la función social encomendada al derecho de propiedad y el evitar la especulación.

Como expresión de lo anterior, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Título VII, contiene una serie de instrumentos que tienen como finalidad ayudar a cumplir la función social de la propiedad, asignada por la CE.

En los artículos 5 y 6 se contempla la facultad de edificar y el correlativo deber de edificar de los ciudadanos. A tal efecto, se establece que el incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación habilita para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o a la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa (artículos 49 y 50 TRLS 7/2015).

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se regula de manera diferenciada la ejecución de las obras de la edificación, el deber de conservación y rehabilitación así como la ruina urbanística.

El artículo 18 de la LISTA, en el que se relacionan los deberes que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, prevé, en su apartado a), b) y c) Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar, realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que la adquiera.

Más concretamente, el Título VI de la LISTA la Sección 2ª del Capítulo I del precitado texto legal dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en su artículo 136 regula la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA, establece en su Título VI dentro de la actividad de edificación en la Sección 2ª artículos 285 y 286 regula la Declaración de incumplimiento del deber de edificación así como sus efectos señalando que la declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local.

Por otra parte, el apartado 2 del artículo 144 LISTA aplica el mencionado procedimiento al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal.

Como desarrollo reglamentario en el artículo 322 del Reglamento de la LISTA en relación con el incumplimiento de órdenes de ejecución para la conservación, mejora y rehabilitación se establece que el transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación, y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución así como su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Por todo ello la exigencia del deber de cumplimiento de edificación, conservación y rehabilitación, se convierte en elementos necesarios y fundamentales si apostamos por una ciudad no sólo más humanizada sino también más sostenible y compacta.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro Municipio del procedimiento establecido en dichos artículos 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 a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Página	1/9



Finalmente ha de señalarse que la presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial de aplicación.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del funcionamiento y organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación en plazo, conservación y rehabilitación, de conformidad con en los artículos 136 , 144 y 146.2.c) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y art 322 y Cap. IV del Título VI del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA.

El ámbito de aplicación de este Registro Municipal comprende aquellos inmuebles que, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, hayan sido incluidos en el mismo y que se hallen en el término municipal de La Línea de la Concepción.

Artículo 2.- Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos aquellos inmuebles, tanto parcelas, solares y edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 3.- Presupuestos para la inclusión de los inmuebles en el Registro.

1.- El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

2.- La no iniciación o conclusión de la edificación de las parcelas y solares en los plazos fijados en la licencia de obras, incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada o deficiente, comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

3.- Asimismo, de conformidad con lo prevenido en el artículo 141 LISTA y concordante del art. 307 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA, si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidas en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

4.- Los plazos para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso, dichos plazos no podrá exceder de seis meses en las de conservación y un año en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en los plazos fijados en las correspondientes resoluciones, habilitará al órgano municipal competente para tramitar el procedimiento de inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5.- La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de conformidad con lo establecido en el art. 146.2c) de la LISTA.

6.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Página	2/9



o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

Artículo 4. Plazos de Edificación Forzosa

Los solares sin edificar, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada o deficiente, deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Las parcelas que se encuentren localizadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable deberán edificarse en el plazo que establezca el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico o, en su caso el que se determine por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 5. Prórroga de los Plazos para Edificación Forzosa

Los plazos fijados se podrán prorrogar, por causa justificada, a petición de los propietarios sujetos a carga de edificación forzosa, que será valorada, en su caso, por el órgano de la Delegación de Urbanismo.

En cualquier caso, la citada solicitud habrá de presentarse antes del vencimiento del plazo establecido para la edificación forzosa.

TÍTULO II.- CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 6. Organización

El Registro Municipal de Solares se organiza en tres secciones:

1. De solares y terrenos.
2. De edificaciones declaradas en ruina, deficientes e inadecuadas
3. Obras paralizadas.

El Registro de solares estará a cargo de la Secretaría General de la Corporación, si bien podrá delegarse su gestión entre el personal adscrito a la Delegación de Urbanismo. El Registro deberá establecerse en soporte informático, y garantizará la constancia de los datos y circunstancias que se detallan en el artículo siguiente

Artículo 7.- Inmuebles inscribibles.

Son susceptibles de inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas aquellos inmuebles que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Solares sin edificar: entendiéndose por solares aquellas fincas susceptibles de ser edificadas conforme al planeamiento urbanístico, ubicadas en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidas por el planeamiento general municipal vigente.

2.- Edificaciones inadecuadas: aquellas que presentan disconformidades sustanciales con el planeamiento de aplicación, bien por tener un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales, bien porque la edificación presente disconformidad con la alineación prevista en su ámbito o tuviera una altura o volumen mayores que los máximos establecidos por el instrumento de planeamiento correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 285.1 del Reglamento General de la LISTA.

3.- Inmuebles que incumplan el deber de conservación o rehabilitación: entendiéndose por tales los que incumplan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas por Ayuntamiento.

4.- Edificaciones deficientes: una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la edificación no reúna las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo de las mismas o presente graves carencias que puedan poner en riesgo la seguridad de personas o bienes, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras, reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.

5.- Edificaciones ruinosas: las declaradas en situación legal de ruina urbanística de conformidad con lo prevenido en el artículo 146.1 y 4 de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23166TLM1WD4NCJ17IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23166TLM1WD4NCJ17IQ	Página	3/9



6.- Construcciones paralizadas, que son aquellas obras que quedan abandonadas o suspendida su ejecución, considerándose paralizadas las construcciones en las que haya transcurrido dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitado una nueva o tras haberse denegado la que se hubiera instado, de conformidad con el artículo 141.3 de la LISTA.

Artículo 8.- Contenido del Registro

1.- En el Registro Municipal de Solares se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza.

2.- El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A).- Datos sobre la finca que se concretan en:

- a) Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión y linderos, si fuere posible, de la medida de estos.
- b) Nombre, apellidos y domicilio del propietario
- c) Identificación del requerimiento que se haya efectuado al propietario.
- d) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e) Datos registrales. Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro
- f) Datos catastrales y coordenadas georreferenciadas.
- g) Valoración de la Finca.
- h) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- i) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare
- j) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.
- k) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación ruinoso o inadecuada en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo prescrito por los artículos 136 de la LISTA y 88 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

B).- Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar y se acuerde la inclusión del inmueble en dicho Registro.

C).- En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar, conservar o rehabilitar mediante la cancelación del asiento.

D).- Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

TÍTULO III.- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.

Artículo 9.- Requisitos.

Será condición para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La no iniciación o conclusión, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada o deficiente.
- b) La declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
- c) La declaración legal de ruina urbanística.

Artículo 10.- Tramitación.

El procedimiento para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se ajustará con carácter general a lo dispuesto en materia de procedimiento administrativo por la Ley 39/2015 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El expediente se incoará a iniciativa del Ayuntamiento o a instancia de cualquier persona o entidad. Será preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento no pudiendo los propietarios proseguir el proceso de urbanización y de edificación desde el momento de la citada notificación.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Página	4/9



El acuerdo de iniciación del procedimiento contendrá la identificación de los propietarios; la definición de la finca objeto del expediente, con inclusión de todos los elementos que se exigen en la presente Ordenanza; la mención de todas las cargas o gravámenes que pudiera tener la finca, inscritas en el Registro de la Propiedad; la identificación de todos los posibles interesados en el expediente.

La incoación se notificará a los propietarios de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad. Asimismo se publicará en el tablón de edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Los interesados podrán alegar ante el Ayuntamiento en el plazo de quince días hábiles a contar desde la notificación o publicación, lo que entiendan por conveniente, así como aportar o proponer las pruebas que estimen oportunas.

La resolución del expediente deberá recaer en todo caso dentro del plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo de incoación del expediente. Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas declaradas pertinentes, el órgano municipal competente resolverá.

La resolución se remitirá al Registro de la Propiedad y se notificará al propietario y a los posibles interesados, publicándose en el tablón de edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 11.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad

1.- Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento de los deberes que dan lugar a la inscripción y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, de la que se dejará constancia mediante nota marginal, debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral, y que ha puesto fin a la vía administrativa.

2. La inclusión de la finca en el Registro Municipal se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de aquélla, solicitando -en la remisión del certificado al que se refiere el apartado anterior- al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota. De no estar la finca inmatriculada, se extenderá anotación preventiva.

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación de la nota se producirá en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hacen constar en el Registro de la Propiedad la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.

4.- Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso la inscripción se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

4.- La situación de enajenación forzosa del inmueble tiene el carácter de carga real y así se hará constar en las certificaciones de la finca que se expidan.

Artículo 12. Efectos de la Inscripción

1. La inclusión en el Registro de parcelas y solares, incluidos aquellos que cuenten con edificación inadecuada o deficiente, habilitará al Municipio para requerir al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas., previo requerimiento a la persona propietaria, o en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable.

El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud.

A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 136 de la LISTA, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

2. La inclusión en el Registro de inmuebles afectados por la declaración de caducidad de licencia urbanística a la que se refiere el artículo 3.3 de la presente Ordenanza, determina la procedencia de declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución con arreglo a lo previsto en el art. 141 LISTA.

3. La inclusión en el Registro de inmuebles respecto de los que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, determinará la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 144 LISTA.

4. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al órgano competente de la Administración para requerir al propietario a que en el plazo de un año ejecute, en su caso, las obras de restauración

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Página	5/9



pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en EL ART. 146 LISTA.

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICACIÓN.

Artículo 13. Declaración de incumplimiento del deber de edificación

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la declaración de incumplimiento del deber de edificación.

El procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de persona interesada, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, mediante la acreditación de su solvencia económica y técnica, y deberá fundamentar justificadamente y suficientemente el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria.

A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los plazos.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de esta respecto de los deberes de edificar.

3. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento se podrá excepcionalmente, por una sola vez y de manera motivada, suscribir convenio para edificar con el propietario, comprometiéndose este a iniciar la edificación en el plazo de un mes desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable que deberá solicitarse o presentarse a su vez en el plazo de un mes desde la suscripción y aprobación del convenio.

Asimismo, con carácter previo a la declaración de incumplimiento, podrá suscribirse convenio con el propietario a fin de que se convoque concurso para la ejecución de la edificación por persona interesada mediante la modalidad exclusiva de aportación. El convenio recogerá, al menos, los plazos de ejecución de la edificación y el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, retribución que podrá consistir en una o varias unidades de la edificación, susceptibles de aprovechamiento independiente, en régimen de propiedad horizontal. Los plazos convenidos no podrán superar los seis meses desde la adjudicación para la solicitud de la licencia o presentación de declaración responsable, ni los tres meses desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable para iniciar la edificación. El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar quedará suspendido en caso de que el propietario inicie las obras, por el tiempo señalado para su ejecución; y desde la suscripción de alguno de los convenios previstos en los párrafos anteriores, por los plazos acordados para solicitar licencia o presentar declaración responsable, y para ejecutar las obras. Se alzarán la suspensión del procedimiento, en caso de incumplimiento de tales plazos.

4. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legítima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 14. Efectos de la declaración de incumplimiento.

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras previo requerimiento a la persona propietaria o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJi7IQ	Página	6/9



El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud. En caso de resolución que declare la imposibilidad de continuar una actuación declarada, el plazo para el inicio de las obras se entenderá suspendido entre la presentación de la declaración responsable y dicha resolución. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo de un año sin que se hubieran iniciado las obras, la parcela o el solar correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución. En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos, para lo que habrá de resolverse la caducidad de la licencia o de los efectos de la declaración responsable, sin perjuicio de la posibilidad de prórroga para su finalización.

TÍTULO V. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 15. Requisitos

Será imprescindible, para iniciar el procedimiento de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes: a) La declaración de incumplimiento del deber urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente e inadecuada. b) La declaración de la situación legal de ruina urbanística, que supondrá su inclusión en el Registro municipal de Solares y edificaciones ruinosas, en los términos del artículo 146.2.c) de la LISTA.

Artículo 16. Tramitación.

1. Inicio del procedimiento:

El expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa: a) Por iniciativa del Ayuntamiento. b) A petición de otra Administración Pública. c) A instancia de cualquier ciudadano. La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

2. Participación de los interesados:

Se materializa mediante:

- La notificación de la incoación a dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad.
- La publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento mediante edicto, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

3. Alegaciones, pruebas e informes:

Los interesados podrán presentar alegaciones, y presentar o proponer las pruebas oportunas en el plazo de los quince días siguientes a la notificación o publicación de la resolución de incoación del procedimiento.

4. Resolución definitiva:

En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente. Si en el plazo de treinta días desde la terminación de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento caducará, ya sea a solicitud del interesado o de oficio. Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Órgano Desconcentrado de la gerencia Municipal de Urbanismo, previos informes jurídicos y técnicos, resolverá:

- La declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación o, en su caso, la improcedencia de tal declaración.
- La orden de inscripción en el Registro de Solares. La resolución se remitirá al Registro de la Propiedad y se notificará al propietario y a los interesados.

Artículo 17. Valoración.

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la Administración ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

2. La valoración deberá haberse realizado con anterioridad a la incoación del procedimiento de inclusión de la finca en el Registro Municipal. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el registro Municipal, contendrá la valoración definitiva de aquella.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJI7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalinea.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJI7IQ	Página	7/9



TÍTULO VI. PROCEDIMIENTO DE VENTA FORZOSA

Artículo 18. La ejecución por sustitución.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación, mejora o conservación para las parcelas, solares, edificios o construcciones comportará su situación de ejecución por sustitución.
2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona interesada, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

En caso de solicitud de persona interesada el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo se acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

Artículo 19. Inicio del concurso

1. El procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor puede iniciarse de oficio o a instancia de interesado.
2. La convocatoria del concurso para la venta forzosa deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución.
En el caso de iniciativa de persona interesada, en los términos recogidos en el artículo 336 del Reglamento General de la LISTA, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal.
3. La solicitud del interesado ha de acompañarse de los siguientes documentos, que se presentarán en sobres cerrados, reuniendo los siguientes requisitos: a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente o, en su defecto, compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a cuarenta y cinco días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación.
b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado, para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en plazo determinado.
4. Una vez iniciado el procedimiento se requerirá nueva valoración a los servicios técnicos municipales.

Artículo 20. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil de contratante de la Administración y requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local y a la legislación de contratos del sector público, determinando las condiciones que hayan de cumplir las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse como mínimo los siguientes extremos:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.
- b) Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa.
- c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el cinco por ciento del precio de ejecución material.
- e) La convocatoria podrá prever que el precio de adjudicación se pague en especie, en cualquier forma, y en particular, con inmuebles o fincas de la edificación resultante constituidas en régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, siendo en tal caso obligado aportar el correspondiente proyecto técnico por los licitadores para el supuesto de que no sea aportado por el Ayuntamiento.

2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarlo al patrimonio público de suelo.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJI7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.lalineas.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJI7IQ	Página	8/9



3. Antes de la resolución sobre la adjudicación, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar la aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o el rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso. En el caso de que el propietario aceptase alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

5. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes a la resolución del concurso, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero. El importe de dichos gastos corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 21. Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 136 de la LISTA y artículos 335,336 y 337 de su Reglamento General, así como en la presente Ordenanza, será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 20 de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

DISPOSICIÓN FINAL La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJI7IQ	Fecha	27/11/2023 15:07:51
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSÉ JUAN FRANCO RODRÍGUEZ (Alcalde Presidente)		
Url de verificación	https://firma.laline.es/verifirma/code/IVUEWOD23I66TLMiWD4NCJI7IQ	Página	9/9

