

ORDENANZA REGULADORA DA CREACIÓN DO REXISTRO MUNICIPAL DE SOLARES E EDIFICACIÓNS RUINOSAS NO CONCELLO DE MONDOÑEDO

TÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1º

A presente ordenanza ten por obxecto a creación do Rexistro Municipal de Solares do Concello de Mondoñedo como instrumento orientado á rehabilitación e rexeneración urbana, así como regular a súa organización e funcionamento, a fin de incluír no mesmo os solares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizaron as obrigacións contempladas nos artigos 135 e seguintes da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia, unha vez que se constatou que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento.

Artigo 2º

O Rexistro Municipal de ten a consideración de Rexistro Administrativo de carácter público, e está constituído por todos aqueles inmobles, xa sexan solares ou edificios, que fosen previamente incluídos no mesmo mediante resolución administrativa para o efecto.

Artigo 3º

O ámbito de aplicación do Rexistro Municipal de Solares abarca a todos os inmobles incluídos no termo municipal de Mondoñedo.

TÍTULO II.- DO REXISTRO DE SOLARES

Artigo 4º

Son susceptibles de inclusión no Rexistro Municipal de Solares os inmobles que se achen nos seguintes supostos:

1.- Solares:

a.- Os solares cuxos propietarios, solicitando licenza de obras, incumpran os prazos de iniciación, conclusión e non interrupción da construción establecidos na propia licenza ou, na súa falta, o establecido na lexislación urbanística aplicable.

A caducidade da licenza será declarada previa audiencia do interesado.

b.- Aqueles solares cuxos propietarios, recibindo orde de execución da edificación, deixen transcorrer un ano sen solicitar a preceptiva licenza.

c.- Solares que adquiren tal condición como consecuencia da destrución dun edificio catalogado, mediando incumprimento por parte do seu propietario do deber normal de conservación, cando a Administración non opte pola súa expropiación.

d.- Aqueles solares cuxos propietarios houberen incumplido a oportuna orde de execución de actuacións para garantir as condicións de seguridade, salubridade e ornato público, incluíndo ordes de limpeza ou de xestión da biomasa vexetal.

2.- Edificios:

a.- Aqueles respecto dos que se incumpra a obrigaón de efectuar obras de conservación e rehabilitación derivada dunha orde de execución.

b.- Os edificios en ruína.

Artigo 5º

A inclusión no Rexistro efectuarase de oficio ou a instancias de calquera interesado, e efectuarase mediante acordo motivado que deberá incluír, polo menos, aqueles datos urbanísticos, catastrais e rexistrais que permitan unha identificación inequívoca e o máis completa posible tanto do inmovible obxecto da inclusión como dos seus posibles propietarios.

Con carácter previo á inclusión dun inmovible no Rexistro de Solares ha de constarse a ineficacia das medidas de execución forzosa das oportunas ordes de execución, edificación ou rehabilitación.

Consideraranse ineficaces as medidas de execución forzosa nos seguintes supostos:

1. Si se impuxeron dúas multas coercitivas sen que os propietarios cumprisen satisfactoriamente os seus deberes urbanísticos.
2. Se o Concello carece de consignación orzamentaria adecuada e suficiente para acometer a execución subsidiaria da orde de execución urbanística, demolición, edificación ou rehabilitación.
3. Se non se puiden practicar a notificación da orde de execución e esta se practique mediante anuncios no TEU sen que o interesado houber comparecido no expediente, sempre que se advirta previa e expresamente no anuncio acerca da inclusión do inmovible no Rexistro de Solares.
4. Si se trata de un ben patrimonial de unha Administración Pública ou entidade dependente e incumpriu a orde de execución debidamente notificada.

Artigo 6º

A inscrición no Rexistro Municipal de Solares habilitará ao Concello para tramitar a venda forzosa do inmovible nos termos establecidos na lexislación do chan de Galicia.

O concello, no prazo máximo dun ano desde a inclusión do inmovible no Rexistro de Solares, sacará a poxa pública, co tipo de licitación que resulte da valoración do inmovible. Se a poxa fose declarada deserta, o concello, no prazo de seis meses, poderá adquirir o inmovible con destino ao patrimonio público do chan ou se convocará de novo, no mesmo prazo, con rebaixa do prezo tipo nun 25 %.

Se a segunda poxa tamén quedase deserta, o concello, no prazo doutros seis meses, poderá adquirir o inmovible con destino ao patrimonio público do chan polo prezo de licitación da segunda poxa.

O pago ao propietario do prezo obtido compensarase, total ou parcialmente, ao que en ningún caso corresponderalle unha cantidade superior á valoración do inmovible, con cargo ao importe das sancións ou multas coercitivas firmes en vía administrativa e impostas por razón do incumprimento dos deberes e cargas urbanísticas que recaen sobre o inmovible, así como con cargo aos custos administrativos e tributarios, de valoración e de tramitación e inscrición no rexistro da propiedade.

Transcorridos os prazos establecidos nos apartados anteriores sen que o concello realizase os correspondentes trámites, a inclusión do inmovible no Rexistro de Solares quedará sen efectos, e non se poderá volver practicar a inscrición senón unha vez transcorrido o prazo dun ano desde a súa caducidade.

O adquirente de solares e construcións no procedemento de venda forzosa quedará obrigado a iniciar ou renovar as obras de edificación ou rehabilitación no prazo dun ano a partir da data de toma de posesión da leira. O incumprimento polo adquirente das anteriores obrigacións determinará de novo a inclusión do inmovible no Rexistro de Solares.

TÍTULO III.- DO LIBRO REXISTRO

Artigo 7

O Rexistro de Solares ten carácter público e créase coa finalidade de incluír os solares ou as construcións en ruína, inadecuadas ou paralizadas, como medio de instrumentar a venda forzosa nos casos de incumprimento dos deberes urbanísticos de edificación nos prazos establecidos. En consonancia co previsto nos artigos 137 e 139 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia, o incumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación de terreos, construcións e edificios determinará a súa inclusión no citado Rexistro.

O Libro Rexistro é o soporte documental no que quedan inscritos todos os inmovibles incluídos no Rexistro.

As certificacións que dos seus datos expídanse terán a consideración de documento público para todos os efectos administrativos, con valor probatorio.

O Rexistro de solares estará a cargo da Secretaría Xeral da Corporación, aínda que poderá delegarse a súa xestión entre o persoal adscrito á Delegación de Urbanismo. O Rexistro deberá establecerse, preferentemente, en soporte informático, e garantirá a constancia dos datos e circunstancias que se detallan no artigo seguinte.

Artigo 8º

O Libro Rexistro Municipal de Solares e Edificios a Rehabilitar constará de dúas seccións:

- a.- Sección de solares.
- b.- Sección de edificacións declaradas en ruína e construcións paralizadas e inadecuadas.

Artigo 9º

As Seccións confeccionaranse con arranxo ás seguintes regras:

1.- Corresponde á Xunta de Goberno Local acordar a inscrición de inmovibles no rexistro, así como a modificación ou cancelación dos correspondentes asentos.

2.- Tanto os solares como os edificios para rehabilitar numeraranse correlativamente por orde de inscrición.

3.- A transcripción dos datos correspondentes a cada leira inscrita no Rexistro efectuarase mecanicamente. Efectuada a folla será legalizada coa firma electrónica do Secretario do Concello e do Alcalde.

Artigo 10º

De conformidade co previsto na vixente normativa sobre réxime local, ao Alcalde ou Concelleiro en quen delegue correspóndelle o exercicio das seguintes atribucións en relación co Libro Rexistro Municipal de Solares:

- 1.- Incoar o procedemento de inclusión no Rexistro.
- 2.- Propoñer á Xunta de Goberno a inclusión no Rexistro Municipal de Solares e Edificios a Rehabilitar.
- 3.- Propoñer a modificación ou cancelación de asentos.
- 4.- O visto e praxe de cada unha das follas do Libro Rexistro.
- 5.- O visto e praxe das certificacións que soliciten os interesados ou se expidan de oficio para a súa remisión ao Rexistro da Propiedade.
- 6.- As demais que lle atribúan as leis, de conformidade co disposto no artigo 124.4 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

Artigo 11º

O Libro Rexistro Municipal de Solares expresará respecto de cada edificio ou solar as circunstancias seguintes:

- a) Situación, extensión e lindeiros da leira.
- b) Identidade e domicilio do propietario.
- c) Referencia catastral e datos de inscrición no Rexistro da Propiedade.
- d) Cargas, gravames e situacións xurídicas inscritas no Rexistro da Propiedade, con identificación dos seus titulares.
- e) Arrendatarios e ocupantes do inmovible
- f) Datos administrativos:
 - o Número de expediente, orde de edificación e prórrogas concedidas
 - o Declaración de situación legal de ruína/orde de execución incumprida /declaración de incumprimento de deberes urbanísticos
 - o Orde de inclusión
 - o Motivo da inclusión, outras resolucións administrativas que lle afecten, cancelación e motivo da cancelación.
- g) As determinacións dos instrumentos de plan urbanístico aplicables, que figurarán na correspondente cédula urbanística.
- h) A valoración do inmovible.

Artigo 12º

Ordenada a inclusión do inmovible por resolución do órgano municipal competente e notificada esta a os interesados procederase de oficio a practicar o asento de inscrición no Libro Rexistro Municipal de Solares.

Artigo 13º

Unha vez emendadas definitivamente as circunstancias que motivaron a inclusión dun inmovible no Rexistro poderá procederse, de oficio a instancia do interesado, á cancelación da inclusión do mesmo. Dita cancelación deberá acordarse mediante Resolución municipal debidamente motivada e cos mesmos requisitos esixidos na presente Ordenanza para a inclusión.

Se por calquera circunstancia producíse un erro na inclusión dun inmovible no Rexistro, a Administración de oficio ou a instancia de calquera interesado, procederá á cancelación da inclusión na forma establecida no parágrafo anterior, facendo constar expresamente o erro na Resolución que se dite.

Das Resolucións de cancelación, sexa cal for o motivo destas, darase oportuno traslado ao Rexistro da Propiedade para o seu coñecemento e efectos mediante certificación expedida polo Secretario do Concello.

TÍTULO IV.- DA PUBLICIDADE E ACCESO AO REXISTRO

Artigo 14º

O Rexistro Municipal de Solares e Edificios a Rehabilitar ostenta a natureza de rexistro público de carácter administrativo, polo que deberá manterse en condicións de pública consulta, a disposición de calquera cidadán, sen que para ese efecto resulte esixible acreditar a condición de interesado.

Artigo 15º

As certificacións que se emitan do Rexistro serán transcripción íntegra e literal dos asentos correspondentes a cada solar ou edificio incluído no Rexistro Municipal de Solares que os interesados sinalen ou, no seu caso, certificado que acredite a inexistencia de asento algún sobre o solar ou edificio.

Artigo 16º

De conformidade co disposto no artigo 137 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de solo de Galicia, a orde de inclusión de inmobles no Rexistro Municipal de Solares notificarase ao Rexistro da Propiedade, coa finalidade de estender a publicidade rexistral á situación urbanística da leira A tal extremo remitirase ao Rexistro da Propiedade certificado que conteña a transcripción literal da resolución administrativa que ordene a inclusión da leira no Rexistro Municipal de Solares, unha vez sexa firme en vía administrativa, facendo constar que se practicaron as notificacións aos titulares rexistrais, así como os datos de inscrición no Rexistro administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL.- Entrada en vigor

A presente Ordenanza entrará en vigor aos 15 días da súa publicación no Boletín Oficial da Provincia de Lugo.

Diligencia.- Para facer constar que a presente ordenanza foi modificada no Pleno da Corporación, en sesión ordinaria de 23 de febreiro de 2018 (publicada aprobación inicial no BOP nº 057 de 10/03/2018), aprobada definitivamente e publicada no B.O.P. nº 103 de 7 de maio de 2018.