



ANUNCIO EN EL PORTAL WEB DEL AYUNTAMIENTO DE LA CONSULTA PÚBLICA

SUMARIO

Trámite de consulta pública de Ordenanza Municipal Reguladora que tiene por objeto:

La presente Ordenanza tiene por objeto crear el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a fin de incluir en el mismo las parcelas y solares respecto de los que sus propietarios/as han incumplido los deberes urbanísticos de edificar en los plazos establecidos, o lo ha hecho de forma deficiente o inadecuada, de tal forma que, transcurrido el plazo de un año para el comienzo de las obras o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable, la parcela o el solar correspondiente se coloca automáticamente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, salvo que el Ayuntamiento acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria. (De acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 7/2021 de 01 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

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.

Asimismo, se incluirán en el Registro las parcelas, solares, edificios o construcciones respecto de las cuales se hubieran incumplido los plazos recogidos en las órdenes de ejecución que les afecten y aquellas respecto de las cuales se hubiera declarado la situación legal de ruina.



TEXTO

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de la Ordenanza Municipal sobre Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se recaba la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma 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.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en el siguiente cuestionario durante el plazo de veinte días naturales, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa
La aprobación de una ordenanza reguladora sobre edificaciones ruinosas tiene por objeto dar respuesta a una serie de problemas reales y persistentes que afectan negativamente al municipio de Castillo de Locubín. Entre los principales problemas identificados, se encuentran:



1. Riesgos para la seguridad y la salubridad pública

- La existencia de edificaciones en estado de ruina o deterioro estructural supone un peligro para las personas, por posibles derrumbes, desprendimientos o condiciones insalubres (humedades, plagas, acumulación de residuos, etc.).
- Estos riesgos afectan tanto a los viandantes como a vecinos colindantes o a quienes habitan en edificios adyacentes.

2. Impacto visual y ambiental negativo

- Las construcciones abandonadas o deterioradas empeoran la imagen urbana y generan sensación de abandono y degradación en el entorno.
- Esto desincentiva la inversión, el turismo y el arraigo de la población, sobre todo en un municipio con un importante componente patrimonial y rural.

3. Falta de herramientas municipales específicas para intervenir

- Aunque existe normativa urbanística general, el Ayuntamiento carece de un instrumento local específico que regule con detalle cómo actuar en casos de ruina o conservación deficiente.
- Esta falta de regulación ralentiza las actuaciones administrativas y genera inseguridad jurídica para vecinos y administración.

4. Desprotección del patrimonio urbano y rural

- Muchos de los inmuebles afectados por deterioro o abandono forman parte del patrimonio edificado tradicional, y su pérdida supone un daño irreversible al legado histórico y cultural del municipio.

5. Incumplimiento reiterado del deber de conservación

- Un número considerable de propietarios no cumple con su obligación legal de mantener sus inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, lo que obliga a la administración a intervenir sin un marco normativo específico que respalde y agilice estos procesos.



6. Problemas derivados de la falta de uso y abandono prolongado

- La inactividad sobre estos inmuebles genera efectos en cadena: degradación del entorno, pérdida de valor de propiedades colindantes, y despoblación en algunas zonas del municipio.

Necesidad y Oportunidad de su aprobación

El Ayuntamiento de Castillo de Locubín considera necesaria la aprobación de una ordenanza reguladora que permita actuar de manera eficaz ante la presencia de edificaciones ruinosas o en mal estado de conservación en el término municipal.

La proliferación de este tipo de inmuebles supone un problema creciente que afecta a múltiples aspectos de la vida urbana y rural del municipio, entre los que cabe destacar:

- Riesgos para la seguridad de las personas, tanto viandantes como residentes colindantes, debido al peligro de desprendimientos o colapsos estructurales.
- Impacto negativo en la imagen urbana y el entorno rural, generando situaciones de abandono y deterioro del paisaje urbano.
- Obstáculo para el desarrollo económico, social y turístico, al lastrar la percepción general del municipio y dificultar inversiones o rehabilitaciones.
- Falta de instrumentos adecuados para la intervención municipal, ya que si bien existe normativa urbanística general, resulta necesario contar con una regulación específica y adaptada a la realidad local para agilizar y dar seguridad jurídica a los procedimientos.

La oportunidad de su aprobación viene dada por la voluntad municipal de mejorar el estado del patrimonio edificado, garantizar la seguridad y salubridad públicas, y facilitar mecanismos que permitan una mayor agilidad y eficacia en la tramitación de expedientes relacionados con inmuebles en estado ruinoso o de conservación deficiente.



Mediante esta ordenanza, se pretende:

- Establecer criterios claros para la declaración de ruina o mal estado de conservación.
- Regular los procedimientos de inspección, requerimiento, ejecución subsidiaria y sanción.
- Implicar a los propietarios en el cumplimiento de sus deberes legales de conservación.
- Facilitar la regeneración urbana y la recuperación de espacios degradados.

Objetivos de la norma

Garantizar la seguridad de las personas y bienes

- Evitar situaciones de riesgo derivadas del mal estado, ruina o abandono de inmuebles, especialmente en zonas habitadas o de tránsito peatonal.

Preservar el entorno urbano y rural

- Mejorar la imagen del municipio, promoviendo el mantenimiento y la rehabilitación del patrimonio construido, tanto en el casco urbano como en las aldeas o zonas rurales.

Establecer un marco jurídico claro y eficaz

- Regular los procedimientos administrativos para la declaración de ruina, ejecución de obras necesarias, adopción de medidas cautelares y, en su caso, demolición o ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

Fomentar el cumplimiento del deber de conservación

- Promover la responsabilidad de los propietarios en el mantenimiento de sus inmuebles, tal como establece la normativa urbanística y patrimonial vigente.



Agilizar la intervención municipal

- Dotar al Ayuntamiento de instrumentos jurídicos y administrativos que permitan actuar con mayor celeridad y eficacia ante situaciones de degradación urbanística o ruina.

Prevenir el deterioro del patrimonio inmobiliario

- Evitar que el paso del tiempo y la inacción de los propietarios agraven situaciones de abandono o inutilización de edificaciones.

Contribuir al desarrollo urbano sostenible

- Favorecer la regeneración de áreas degradadas y la reutilización de suelo urbano consolidado, en línea con los principios de sostenibilidad, eficiencia y cohesión social

Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

1. Alternativas no regulatorias

Se ha valorado la posibilidad de abordar el problema de las edificaciones ruinosas mediante mecanismos no normativos, entre los que se encuentran:

- Campañas de concienciación y comunicación con los propietarios, para recordar sus deberes legales de conservación y fomentar el mantenimiento voluntario de los inmuebles.
- Mediación o acuerdos con propietarios, especialmente en casos en los que el abandono se deba a situaciones personales, económicas o jurídicas complejas.
- Ayudas o incentivos a la rehabilitación, como bonificaciones fiscales o subvenciones, si bien estas dependen de la disponibilidad presupuestaria y la existencia de programas específicos.
- Intervenciones urbanísticas puntuales, a través de planes o actuaciones públicas en zonas degradadas, aunque esto requiere de mayor planificación y recursos.

No obstante, estas soluciones por sí solas se han mostrado insuficientes para abordar



de forma eficaz y generalizada el problema, ya que carecen de fuerza ejecutiva o no garantizan una actuación sistemática por parte del Ayuntamiento en los casos más graves o persistentes.

2. Alternativas regulatorias distintas a una ordenanza específica

También se ha considerado la opción de actuar conforme a la normativa urbanística autonómica y estatal, en especial:

- La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus disposiciones sobre ruina y conservación de inmuebles.
- La Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- El Código Técnico de la Edificación y otras normas técnicas aplicables.

Sin embargo, estas normas ofrecen un marco general, pero no desarrollan con el suficiente grado de detalle aspectos esenciales como:

- Procedimientos específicos de declaración de ruina adaptados a la realidad del municipio.
- Plazos, condiciones y efectos de las actuaciones municipales.
- Medidas coercitivas o sancionadoras aplicables en el contexto local.

Por tanto, se considera necesario complementar la normativa general mediante una ordenanza local que permita adaptar los procedimientos y medidas a las características urbanas, sociales y administrativas de Castillo de Locubín.

3. Solución propuesta: aprobación de una ordenanza municipal

La elaboración y aprobación de una ordenanza municipal se configura como la solución más eficaz, proporcionada y adecuada para:

- Dotar de seguridad jurídica y certidumbre a los procedimientos.
- Establecer un régimen local propio y adaptado.
- Coordinar la actuación de los servicios municipales implicados.
- Garantizar el interés general y la protección del entorno y la ciudadanía.