

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

2025/04444 Anuncio del Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes sobre los criterios de política de fomento de la edificación y determinación del procedimiento de inclusión de inmuebles con el RMSEER.

ANUNCIO

D.^a María José Ferrer Dengra, secretaria-interventora del Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes.

Certifico: Que, en sesión ordinaria de pleno, celebrada el día 10 de diciembre de 2024, entre otros, se tomó el acuerdo que copiado literalmente dice:

VER ANEXO

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º de Alcaldía, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

Caudete de las Fuentes, 14 de abril de 2025.—La alcaldesa, Vanesa López Gujarro.





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

9. INCLUSIÓN DE INMUEBLES EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR (RMSER)

CRITERIOS DE POLITICA DE FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y DETERMINACION DEL PROCEDIMIENTO DE INCLUSIÓN DE INMUEBLES CON EL RMSER

ANTECEDENTES DE HECHO

1º. Durante los últimos años, se ha producido en todo el territorio de la Comunidad Valenciana (siendo extensible a toda España) un proceso de envejecimiento de nuestro patrimonio edificado, acompañado de un estancamiento demográfico (en algunos casos, incluso una profunda despoblación) en los municipios más pequeños, debido fundamentalmente al conocido proceso de migración desde el entorno rural hacia las ciudades.

Este proceso, además de empobrecer y deteriorar una parte fundamental del tejido económico de nuestras comarcas (y por tanto, su estructura social), ha limitado su capacidad de adaptación a los nuevos retos que nos acompañan, como por ejemplo la renovación y rehabilitación de su entorno urbano. El binomio Ciudad-Territorio tiende actualmente hacia un desequilibrio cada vez mayor, que coarta enormemente sus expectativas de progreso, adaptación, evolución y mejora medioambiental.

La regeneración urbana no es hoy una opción política sino una exigencia de desarrollo urbano sostenible recogido en el vigente Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 1 refiere como objeto de la ley definir las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de edificios y a la regeneración





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

y renovación de los tejidos urbanos existentes necesarios para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Esta previsión normativa de la legislación estatal en materia de suelo se mueve en la línea de los objetivos de sostenibilidad recogidos en la Agenda Urbana 2030, y más concretamente su Objetivo 11 (ciudades y comunidades sostenibles), que pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

2º. El Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes siendo consciente de la necesidad de impulsar la rehabilitación de inmuebles y la construcción de los vacíos urbanos que completen el tejido del municipio, apuesta por dar un fuerte impulso al Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) como medida esencial de fomento de la edificación y la rehabilitación.

Siguiendo los criterios de la Guía para la Rehabilitación de Edificios en Municipios con Riesgo de Despoblación, se marcan claramente los criterios objetivos que permiten identificar aquellos inmuebles y vacíos urbanos que, por su capacidad de regeneración del entorno urbano, son susceptibles de ser incluidos en el Registro.

3º. El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de Junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la LOTUP, cuyo preámbulo prevé como objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican, entre otros, los artículos que regulan el procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar, así como las consecuencias del incumplimiento.





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

4º. Por ello, es necesario,

- Establecer los criterios de política de fomento de la edificación y rehabilitación
- Definir las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de edificar modificadas por el Decreto Legislativo 1/2021- y sujeción al Régimen de Edificación Forzosa
- Establecer las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de rehabilitar.
- Definir el nuevo procedimiento a seguir para declarar el incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación al amparo de las novedades del Decreto Legislativo 1/2021.
- Establecer los criterios para ponderar la deducción de hasta el 50% del aprovechamiento establecida en el artículo 184.5 de la LOTUP.
- Justificar la priorización de las tres formas de actuación legalmente previstas para llevar a efecto la ejecución sustitutoria del propietario incumplidor, esto es, sustitución, venta o expropiación forzosas.
- Definir el régimen jurídico de la inclusión voluntaria en el RMSER y adhesión al régimen concertado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. CRITERIOS DEFINITORIOS DE LA POLÍTICA DE FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Al amparo del artículo 179 de la LOTUP, el cual establece la necesidad de que los municipios de más 10.000 habitantes delimiten ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, siendo facultad discrecional en los de menos de 10.000 habitantes, por ello el Ayuntamiento intervendrá en la esfera jurídica de los particulares únicamente cuando se justifique el interés general de la actuación tramitando el procedimiento previsto en el

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

artículo 184 de la LOTUP.

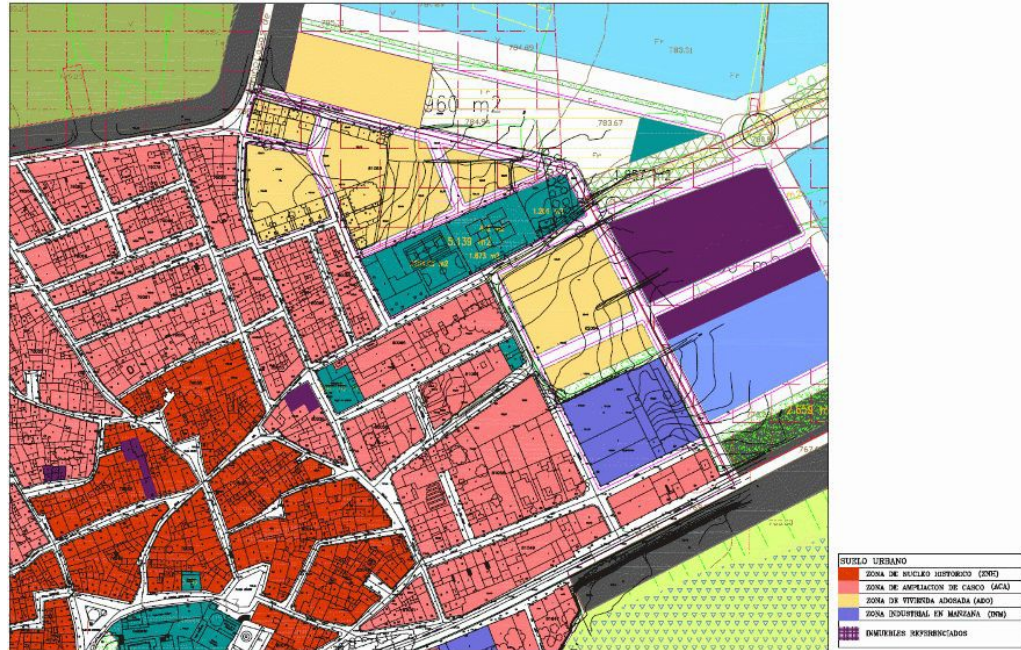
Se considera de interés general la actuación cuando concurren los siguientes criterios de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en ellos determinadas circunstancias, respectivamente:

- A. ▲ Criterios de índole territorial, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares que se encuentren ubicados en alguna de las siguientes zonas:
- Casco urbano del municipio de Caudete de las Fuentes, en concreto, en las siguientes zonas urbanas, definidas por el planeamiento vigente en que se trata del Plan General (PG) de Caudete de las Fuentes, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (C.T.U.) en sesión de 31 de mayo del año 2001 y en fecha 25/10/2001 publicado en el (D.O.G.V.):
 - Calle Nueva 12, Zona Núcleo Histórico Tradicional (ZU NHT).
 - Calle Almendro 24, Zona Ampliación de Casco (ZU ACA).
 - Calle Viñas 9, Zona Ampliación de Casco (ZU ACA).
 - Calle Rincón 7, Zona Ampliación de Casco (ZU ACA).
 - Calle A1, A2, C Y D2, Zona de Vivienda Adosada (SAU-OP-ADO)
 - Calle A2, A3, C Y D2, Zona de Vivienda Adosada (SAU-OP-ADO)





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes



- B. Criterios de índole material, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
1. Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.
 2. Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, ante el incumplimiento reiterado de varias órdenes de limpieza o vallado de solares que impliquen la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.
 3. Que su edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento en suelo urbano sujeto al régimen de las actuaciones aisladas, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos

Cód. Validación: 5ARJHXGMLCSCHHSY77DAPC
Verificación: <https://caudetedelasfuentes.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 25





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

calificados como viario público o espacio libre que formen parte del ámbito vial de servicio de la parcela edificable, cuando se encuentren total o parcialmente pendientes de cesión y/o urbanización

SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

El artículo 184 de la LOTUP establece un único procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación y la declaración del régimen de edificación o rehabilitación forzosa, bien sea de oficio o a instancia de parte, una vez superados los plazos para edificar referidos en el artículo 179 de la LOTUP, esto es, los establecidos en el plan o programa de actuación, o si estos no establecieran plazo, dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, y seis meses desde que se dictó la orden de conservación o rehabilitación, en el caso del deber de rehabilitar.

El procedimiento, es el siguiente:

- a. Iniciación de oficio o a instancia de parte, tras la comprobación del transcurso del plazo de dos años sin que se haya solicitado licencia para satisfacer el deber de edificar.
- b. Trámite de audiencia: Se concede a los interesados trámite de audiencia previo a dictar la orden de edificación para que, en el plazo de 15 días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), realice las alegaciones que tenga por conveniente.
- c. Orden de edificación, conminando a la propiedad a que cumpla el deber de edificar solicitando licencia de edificación.

Cód. Validación: 5ARHJRXGMLCSCHHNSY77D4PC
Verificación: <https://caudetedelasfuentes.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 25





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

- d. Sometimiento a información pública de la orden individualizada de edificación, por el plazo de un mes anunciándose en el DOGV y en un periódico de la provincia de amplia difusión.
- e. Notificación de la orden de edificación al propietario y demás titulares de derechos reales, quienes podrán:
- o Oponerse, alegando que no existe incumplimiento y formulando las alegaciones que tengan por conveniente.
 - o Comprometerse a solicitar licencia de edificación en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar, otorgando fianza del 5% del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.
 - o Manifestar su voluntad de adherirse al régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en la LOTUP, en la modalidad de pago con partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, ello sin proceder a la declaración de incumplimiento.
- f. Inscripción del inmueble en el RMSE y comunicación al Registro de la Propiedad.
- g. Resolución: Ante las opciones ofrecidas al propietario, señaladas anteriormente, tendrá el siguiente contenido:
- o Declarará el Régimen de Edificación Forzosa por incumplimiento del deber de edificar, en el caso de que quede demostrado, y se determinará la sustitución forzosa, venta forzosa, o expropiación forzosa, según convenga a los intereses públicos. Dicha declaración de incumplimiento comportará una minoración de hasta el 50% del aprovechamiento.
 - o Admitir el compromiso de solicitud de licencia y edificación del solar por la propiedad otorgando 2 meses para prestar la fianza y solicitar licencia. En caso de no aportar fianza se continua con la declaración de incumplimiento y





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

en caso de que depositada no se cumpla el deber de edificar se ejecutará la fianza y se continuará el procedimiento de declaración de incumplimiento.

- o Declaración del Régimen de Edificación Forzosa sin incumplimiento al admitir la voluntad de adherirse al régimen concertado, y acordar la suscripción de un convenio entre Ayuntamiento y propietario, en el que se podrá acordar la convocatoria de concurso de Programas de Actuación Aislada si alguien lo solicita o transcurridos 6 meses si no hay nadie interesado en su programación podrá sacarse a venta forzosa sin perder aprovechamiento y sin perjuicio de que deba sufragar los gastos derivados de la gestión.
- h. Notificación a los interesados, inscripción en el Registro de la Propiedad e inclusión en el RMSER.

TERCERO. CAUSAS DETERMINANTES DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR Y SUJECCIÓN AL RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN FORZOSA

Las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de edificar y sujeción al Régimen de Edificación Forzosa se pueden agrupar de la siguiente forma:

- A. Transcurso del plazo máximo para edificar.
- B. Declaración de caducidad de la licencia de obras.

A. TRANSCURSO DEL PLAZO MÁXIMO PARA EDIFICAR

El transcurso del plazo máximo para la edificación de los solares es causa determinante para considerar que existe incumplimiento del deber de edificar, tal y como se dispone en el artículo 179.1 de la LOTUP. Ahora bien, este plazo, que en la redacción original de la LOTUP era cómo máximo de seis años en el caso de que el planeamiento no tuviera una previsión distinta, ha sido modificado por la Ley 1/2019, que textualmente dice:

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

'Los propietarios de solares...deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido por el plan o programa de actuación. Si el plan no determinase plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y en su caso urbanización, en el plazo establecido por el plan. Si el plan no determinase plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación cómo aislada.'

Es decir, los propietarios de parcelas en suelo urbano, en defecto de previsión expresa en el planeamiento, disponen de un plazo máximo de dos años para ejercer su derecho a edificar y cumplir el correlativo deber de edificar en plazo, sin que durante ese tiempo puedan ser en principio obligados a ello por la administración. Una vez transcurrido dicho plazo sin ser cumplido tal deber, la Administración puede de oficio iniciar las actuaciones tendentes a la declaración de incumplimiento previstas en el artículo 184 de la LOTUP.

El plazo de los dos años computa desde que la parcela, estando clasificada como suelo urbano y no incluida en unidad de ejecución, está vacante de edificación y el propietario tiene la posibilidad de edificar, bien solicitando directamente licencia de obras, o bien presentado un Programa de Actuación Aislada (PAA) cuando lo anterior no resulta posible

Pero debe tenerse presente que no es suficiente con el mero transcurso del plazo máximo.

Además de haber transcurrido el plazo de dos años sin haber dado cumplimiento al deber de edificar, resulta imprescindible justificar la concurrencia de interés general en la actuación, que ha sido anteriormente objetivado mediante la definición de los criterios de fomento de la edificación.

Por tanto, se considera de interés general la actuación del RMSER cuando, junto al transcurso del plazo máximo para edificar, concurren criterios de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

concurran en ellos determinadas circunstancias, respectivamente, según lo expuesto en el anterior apartado I.

B. DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA LICENCIA DE OBRAS

En el caso de haberse solicitado y obtenido licencia de obras, si posteriormente fuera declarada su caducidad, procede distinguir dos supuestos:

- a. Si las obras no se hubieran iniciado en los plazos fijados por el plan y concretados en la licencia municipal (art. 179.2 LOTUP), procederá la declaración de incumplimiento del deber de edificar y sujeción al Régimen de Edificación Forzosa en el caso de que haya transcurrido el plazo máximo para la edificación de los solares, una vez declarada de forma expresa la caducidad de las licencias otorgadas en el solar (art. 184.3 LOTUP).
- b. Si las obras se hubieran iniciado, pero quedasen inacabadas o paralizadas (art. 225.4 LOTUP), procede declarar su caducidad y ordenar la ejecución de los trabajos imprescindibles para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida.

Una vez realizadas estas actuaciones, dispone el precepto citado que “transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al Régimen de Edificación Forzosa.”

CUARTO. DEDUCCIÓN DE HASTA EL 50% DEL APROVECHAMIENTO ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 184 DE LA LOTUP

La declaración de incumplimiento por causas imputables al propietario determinará el Régimen de Edificación Forzosa mediante sustitución, venta o expropiación forzosas,





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

según convenga a los intereses públicos.

Dicha declaración de incumplimiento comportará una minoración de hasta el 50% del aprovechamiento, de conformidad con el artículo 184.5, en relación con el artículo 103.4, ambos de la LOTUP.

Así el artículo 103.4 de la LOTUP señala:

“4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en esta ley habilitará para la expropiación de la finca del incumplidor con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien del aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.”

La única regulación, por tanto, en relación con esta minoración del 50% del aprovechamiento es que se trata de un máximo y que debe considerarse en el justiprecio, por lo que se deja a la decisión municipal la determinación concreta de la misma. La actuación municipal debe atender a los principios de proporcionalidad e igualdad de trato, tal y como manifiesta el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL):

“2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.”

A tal fin, es conveniente atender a las distintas situaciones, según que el incumplimiento del deber lo sea de edificar (sobre un solar) o de rehabilitar (un edificio catalogado), y atender a las especiales circunstancias de cada caso ponderando la reducción de aprovechamiento en función de la entidad del perjuicio causado al interés general. Así, se considera que:

-En el caso de solares, la mayor superficie del solar vacante determina un perjuicio al interés general de mayor intensidad, puesto que, por una parte, el deterioro que provoca en el paisaje urbano es más grave cuanto más grande es la superficie del solar vacante, y por





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

otra parte, el resultado de la inactividad del propietario es un mayor número de viviendas no edificadas, lo que implica una más relevante incidencia negativa en el mercado de suelo, considerando que en definitiva uno de los objetivos que persigue el RMSER es evitar la especulación. Por ello, se propone una inicial graduación basada en la superficie catastral del solar pendiente de edificación, que determina una reducción de aprovechamiento que oscila entre el 10 y el 40%.

Por otra parte, se considera que el perjuicio al interés general es especialmente intenso cuando el solar vacante, con independencia de su superficie, se encuentra ubicado en ámbitos patrimonialmente protegidos, al menos en aquellos que gozan del mayor nivel de protección previsto en la vigente normativa sobre patrimonio cultural valenciano, en los que resulta particularmente importante garantizar la preservación de la imagen urbana, tanto por razones culturales como paisajísticas e incluso turísticas. Por ello, al tratarse de una circunstancia agravante, se propone elevar en un 10% adicional la reducción de aprovechamiento que procede conforme a sus superficies para aquellos solares vacantes, ubicados en alguna de las Áreas del Casco Histórico Consolidado.

Tal reducción adicional del 10% del aprovechamiento, no será de aplicación para los solares vacantes de edificación cuya superficie catastral sea inferior a 50 m²

Finalmente, la reducción de aprovechamiento en su grado máximo, que alcanzaría al 50 %, se debe reservar para aquellos supuestos de especial gravedad para el interés general, considerándose como tales los solares que traen causa de la pérdida o destrucción de un edificio catalogado (supuesto del artículo 191 de la LOTUP). En estos casos confluye una doble circunstancia gravemente lesiva para el interés general, pues el solar no solamente no ha sido edificado en los plazos legalmente previstos, sino que además el solar trae causa del incumplimiento previo por la propiedad de su obligación de rehabilitar los inmuebles catalogados dando con ello lugar a la pérdida o destrucción de un edificio dotado de valores patrimoniales. Por ello, se propone para este supuesto que la reducción de aprovechamiento sea la máxima permitida legalmente -el 50 %-, con independencia de la superficie del solar.

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

- En el caso de edificios existentes, se considera que es más grave el perjuicio causado al interés general cuanto mayor es su nivel de protección, pues es claro que el bien jurídico protegido, la integridad del patrimonio histórico-artístico resulta más afectado cuando los valores protegibles presenten una mayor relevancia.

En base a estos criterios, con la finalidad de objetivar los criterios de ponderación para la reducción del aprovechamiento, se establece la siguiente graduación:

- Incumplimiento del deber de Edificar en plazo un solar:
 - o Si la solar vacante tiene una superficie catastral inferior a 100 m², la minoración del aprovechamiento será de un 10 %.
 - o Si la solar vacante tiene una superficie catastral de 100 m² o más, sin alcanzar los 200 m², la minoración del aprovechamiento será de un 20 %.
 - o Si la solar vacante tiene una superficie catastral de 200 m² o más, sin alcanzar los 300 m², la minoración del aprovechamiento será del 30 %.
 - o Si la solar vacante tiene una superficie catastral de 300 m² o más, la minoración del aprovechamiento será del 40 %.
 - o Si el solar vacante está ubicado en Casco Histórico Consolidado, la minoración del aprovechamiento se incrementará en un 10 % adicional al que corresponda por la superficie, excepto en aquellos solares con una superficie catastral inferior a 50 m².
- Incumplimiento del deber de Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.
 - o Expedientes abiertos con Ordenes de Ejecución de obras de Conservación con





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

anterioridad superior a los 2 años: comportará una minoración del aprovechamiento de un 40 %.

- o Expedientes abiertos con Ordenes de Ejecución de obras de Conservación con anterioridad inferior a 1 año: comportará una minoración del aprovechamiento de un 30 %.
- o Expedientes abiertos con Ordenes de Ejecución de obras de Conservación con anterioridad inferior a los 6 meses: comportará una minoración del aprovechamiento de un 20 %.
- o Expedientes disciplinarios en materia urbanística referidos a cualquier consideración relacionada con el estado de conservación del edificio: comportará una minoración del aprovechamiento de un 10 %

Incumplimiento del deber de Edificación, Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

- o Si existe una solar vacante, con independencia de su superficie, que trae causa de la pérdida o destrucción de un edificio catalogado, la minoración del aprovechamiento será en todo caso del 50 %.

QUINTO. CONSECUENCIAS DEL RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN FORZOSA

Tramitado el procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar al amparo del artículo 184 de la LOTUP, y salvo que la Administración resuelva que no es exigible tal o el propietario presente compromiso de solicitud de licencia prestando a tal efecto una garantía, resulta procedente la declaración del Régimen de Edificación Forzosa del inmueble. Ahora bien, a los titulares del inmueble se les aplica un régimen jurídico distinto en función de cuál sea la voluntad por ellos manifestada en el expediente, así este régimen conllevará:

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

- A. Declaración de Incumplimiento (artículo 184.5.b).

- B. No declaración de incumplimiento y suscripción de convenio entre el propietario que solicite el régimen concertado y el Ayuntamiento (artículo 184.5.c).

A. DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

Con la declaración del incumplimiento, la Administración debe elegir cuál de las tres formas de actuación que existen para sustituir al propietario incumplidor resulta más conveniente para el interés público:

- o Sustitución forzosa mediante la aprobación de un Programa de Actuación Aislada (artículos 185, 186 y 187 LOTUP).
- o Venta Forzosa (187 bis).
- o Expropiación Forzosa (187 ter).

En aras a conseguir una mayor seguridad jurídica tanto para los propietarios como para los posibles inversores, puesto que se trata de una elección discrecional para el Ayuntamiento, y para mayor transparencia en la actividad administrativa, se considera conveniente definir a priori cuál es el medio de ejecución sustitutoria que se considera con carácter general prioritario, sin perjuicio evidentemente de que pueda justificarse de forma motivada en la correspondiente resolución la utilización de otro régimen de sustitución atendiendo a las específicas circunstancias del caso concreto.

La expropiación forzosa es un procedimiento utilizado habitualmente por las Entidades Locales para la obtención de suelos dotacionales destinados por el planeamiento urbanístico a un uso o servicio público, necesarios para el adecuado ejercicio de las variadas competencias municipales, que se tramita a través de un procedimiento formal y garantista que en la práctica suele alargarse en el tiempo de forma excesiva, y que exige contar con





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

consignación presupuestaria suficiente y adecuada, pues supone un desembolso económico para las arcas municipales innecesario y normalmente no previsto.

Por ello, en principio consideramos conveniente descartar como regla general la utilización de esta forma de actuación, que únicamente resultaría adecuada en el caso de que el inmueble, por sus características de todo tipo (ubicación, superficie, parámetros edificatorios, valoración, etc.) resultara especialmente apto para el ejercicio de las competencias municipales, por ejemplo, para la promoción de viviendas de protección pública.

Entre las dos formas de actuación restantes, sustitución forzosa mediante programa de actuación aislada o venta forzosa, para el supuesto de que se declare el incumplimiento de todos los propietarios del inmueble (ninguno de ellos ha solicitado la aplicación del régimen concertado), se considera conveniente optar con carácter general por priorizar la venta forzosa.

El programa de actuación aislada para la sustitución forzosa del propietario incumplidor se tramita por el procedimiento regulado en el art. 186.3 de la LOTUP, que regula un procedimiento similar al previsto para la tramitación de los programas de actuación integrada por gestión indirecta, es decir, un procedimiento bifásico con una primera fase dedicada a la elección de la alternativa técnica y una segunda fase cuyo objeto es la adjudicación de la condición de urbanizador. A nuestro juicio, se trata de un procedimiento de una notable complejidad, que presenta grave riesgo de dilatarse en el tiempo más allá de lo razonable, y que, por tanto, no guarda proporción con el limitado ámbito superficial que normalmente presentan los solares declarados en régimen de edificación forzosa.

Por ello, consideramos que el procedimiento de venta forzosa, cuya tramitación, al menos a priori, parece más sencilla y ágil, es el más adecuado en estos momentos considerando la vigente regulación de esta materia, ello en aplicación de los principios de proporcionalidad, simplicidad, eficacia y economía procesal.





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

Por todo ello, debe concluirse señalando que, de las tres modalidades de EJECUCIÓN SUSTITUTORIA establecidas en el artículo 184 de la LOTUP, ante la discrecionalidad otorgada por la norma a los ayuntamientos para su elección, este Ayuntamiento opta, de manera prioritaria y como regla general, por la venta forzosa, ello sin perjuicio de que puntualmente pueda optarse por cualquiera de las otras formas de actuación legalmente previstas, cuando así se motive y resuelva atendiendo a las especiales circunstancias de cada caso concreto.

Finalmente, señalar en este sentido que el procedimiento de la venta forzosa se llevará a cabo siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 187 bis de la LOTUP.

B. ADHESIÓN AL RÉGIMEN CONCERTADO

El artículo 184.5 de la LOTUP prevé:

'184.5 c) LOTUP: No obstante, la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de un concurso de programas de actuación aislada en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 103.4 de esta ley.'

Esta opción hace referencia claramente a la posibilidad que otorgaba a los propietarios tanto la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) en su artículo 97.2, como la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana (LUV) en su artículo 217. a), de solicitar la inclusión voluntaria en el RMSER, de manera que pese a declararse el régimen de edificación forzosa del inmueble, no eran objeto de declaración de incumplimiento, con los relevantes efectos que ello comportaba. Así, el artículo 217 de la LUV establecía que quedan en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa, los inmuebles que se encuentren en las siguientes situaciones:

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

'a) Cuando sin existir declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos lo solicite voluntariamente el propietario.'

De esta manera, los propietarios que voluntariamente solicitaban la inclusión en el RMSER no se veían perjudicados por los efectos que la declaración de incumplimiento comportaba.

Siendo, pues, patente la estrecha relación en la voluntad del legislador valenciano entre ambos preceptos citados, debe considerarse que el actual artículo 184.5.c) de la LOTUP hace igualmente referencia a la posibilidad del propietario de solicitar la inclusión voluntaria en el RMSER, sin que ello comporte su declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar y, por lo tanto, sin que le resulten de aplicación las consecuencias de tal declaración, como es la minoración del aprovechamiento del solar hasta un 50%.

La diferencia principal entre ambas regulaciones parece ser la consecuencia de tal solicitud voluntaria, ya que en la LUV, tras permitir la inclusión, dejaba completa libertad al devenir de la ejecución sustitutoria por un tercero, mientras que en la legislación actual, como se desprende de la lectura del precepto transcrito, tal inclusión parece abocar a la firma de un convenio entre el ayuntamiento y el propietario, mediante el que solo se puede acordar la convocatoria de un concurso de programa de actuación aislada.

En este sentido, no pueden olvidarse dos cuestiones:

- a. Que la legislación actual, ante la falta de cumplimiento de los deberes urbanísticos del propietario, permite tres formas de actuación para la ejecución sustitutoria, no priorizándose legalmente ninguna de ellas: programa de actuación aislada en sustitución de propietario, venta y expropiación forzosas.
- b. Que la firma de un convenio siempre implica un libre acuerdo de voluntades entre las partes, en el marco de la autonomía de la voluntad de las partes, siempre que no sea contrario a la ley, a la buena fe o al derecho de terceros.





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

A la vista de todo ello, se entiende que la suscripción del convenio determina necesariamente la aplicación del régimen concertado de sustitución forzosa, al menos de manera preferente, para que durante un plazo de tiempo suficiente, que puede cifrarse en tres meses desde la firma del convenio e inclusión del solar en el RMSER, cualquier tercero interesado pueda solicitar a la Administración la convocatoria del concurso de PAA, en cuyo caso desde la solicitud el Ayuntamiento dispone del plazo de un mes para la aprobación de las bases de programación que regularán el concurso de PAA para la sustitución forzosa, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la LOTUP (de aplicación directa a las bases de programación de los PAIs y supletoria para los PAAs).

Si transcurrido el indicado plazo de tres meses, ningún tercero ha mostrado su interés en desarrollar un PAA, se considera inútil que el Ayuntamiento apruebe las bases de programación para la tramitación de un concurso de PAA avocado de antemano a quedar desierto. En tal caso no se considera adecuado a las finalidades perseguidas por el RMSER que el solar permanezca indefinidamente inscrito en el mismo sin ser objeto de ninguna de las modalidades de ejecución sustitutoria, por lo que ante la falta de interesados en la preferente sustitución forzosa mediante PAA, se propone aplicar el régimen de venta forzosa antes designado como prioritario si bien con la importante consecuencia de que el propietario, al no haber sido objeto de declaración de incumplimiento de sus deberes urbanísticos, no sufrirá merma alguna en su aprovechamiento, sin perjuicio de tener que asumir a su cargo el levantamiento de las cargas que pesen sobre el solar y los gastos de gestión ocasionados, tal y como prevé el artículo 187 bis, apartado 8 de la LOTUP.

A la vista de lo expuesto, el procedimiento será el siguiente:

1. El propietario, tal y como señala el art. 184.5.c) de la LOTUP, solicitará la inclusión voluntaria en el RMSER, lo que determinará que no sufrirá la declaración de incumplimiento de sus deberes urbanístico ni la medida sancionatoria de reducción de aprovechamiento establecida en el artículo 103.4 de la LOTUP.
2. El propietario procederá a la suscripción de un convenio con el Ayuntamiento.

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

3. Declaración del Régimen de Edificación Forzosa, que en este caso no conllevará la declaración de incumplimiento, e inclusión en el RMSER con este carácter.
4. Durante el plazo de tres meses cualquier tercero con capacidad suficiente podrá manifestar su interés en presentar un PAA y solicitar al Ayuntamiento la convocatoria de concurso de PAA, sin necesidad de acreditar el requisito de la disponibilidad civil de los terrenos.
5. 1. En el caso de que algún tercero interesado en el plazo indicado solicite la convocatoria de concurso de PAA, en el plazo de un mes el Ayuntamiento deberá aprobar las bases de programación para el concurso de PAA.
5. 2. Transcurrido el plazo de 3 meses sin iniciativas, el Ayuntamiento iniciará los trámites para la venta forzosa. El procedimiento de la venta forzosa será el regulado en la legislación urbanística y de manera supletoria en la de contratación del sector público, por lo que en el supuesto de declararse desierta la primera licitación se estará a lo dispuesto en el art. 187 bis de la LOTUP:
5. 'En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso o subasta en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario, sin que el precio del inmueble sea inferior al valor correspondiente a efectos expropiatorios. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.
5. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo.'
5. .En tanto no se presente por ningún tercero solicitud de convocatoria de concurso de PAA y no se inicie por el Ayuntamiento el procedimiento de venta forzosa, el propietario que solicitó su inclusión voluntaria en el RMSER y que no fue objeto de declaración de incumplimiento podrá solicitar licencia de obras o presentar PAA de gestión por propietarios, siempre que preste la garantía referida en el artículo

Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

C/ García Berlanga, 5, Caudete de las Fuentes. 46315 (Valencia). Tfno. 962319002. Fax: 962319026



Cód. Validación: 5ARHJRXGMLCSCHHNSY77DAPC
Verificación: <https://caudetedelasfuentes.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 25





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

184.1.c).2) de la LOTUP.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho se ACUERDA;
PRIMERO.

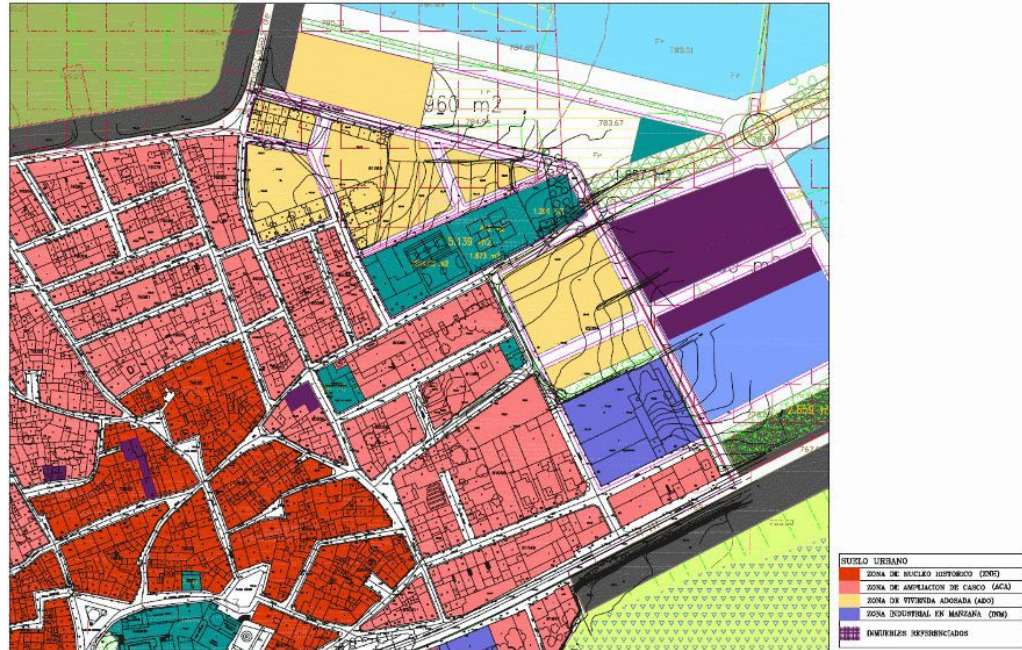
1º. Aprobar los siguientes criterios de prioridad en el fomento de la edificación, de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en ellos determinadas circunstancias, respectivamente:

- A. Criterios de índole territorial, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares que se encuentren ubicados en
- Casco urbano del municipio de Caudete de las Fuentes, en concreto, en las siguientes zonas urbanas, definidas por el planeamiento vigente en que se trata del Plan General (PG) de Caudete de las Fuentes, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (C.T.U.) en sesión de 31 de mayo del año 2001 y en fecha 25/10/2001 publicado en el (D.O.G.V.)
 - Calle Nueva 12, Zona Núcleo Histórico Tradicional (ZU NHT).
 - Calle Almendro 24, Zona Ampliación de Casco (ZU ACA).
 - Calle Viñas 9, Zona Ampliación de Casco (ZU ACA).
 - Calle Rincón 7, Zona Ampliación de Casco (ZU ACA).
 - Calle A1, A2, C Y D2, Zona de Vivienda Adosada (SAU-OP-ADO)
 - Calle A2, A3, C Y D2, Zona de Vivienda Adosada (SAU-OP-ADO)





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes



- B. Criterios de índole material, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
1. Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.
 2. Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, ante el incumplimiento reiterado de varias órdenes de limpieza o vallado de solares que impliquen la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.
 3. Que su edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento en suelo urbano sujeto al régimen de las actuaciones aisladas, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público o espacio libre que formen parte del ámbito vial de





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

servicio de la parcela edificable, cuando se encuentren total o parcialmente pendientes de cesión y/o urbanización.

2º. Definir las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de edificar y sujeción al régimen de edificación forzosa, que serán el transcurso del plazo máximo para edificar y la declaración de caducidad de la licencia de obras, en los términos expresados en el fundamento jurídico segundo del presente acuerdo.

3º. Establecer el procedimiento para la declaración del incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, cuyos trámites serán los relacionados en el fundamento jurídico tercero del presente acuerdo.

SEGUNDO. Objetivar los criterios de ponderación para la aplicación de la deducción de hasta el 50 % del aprovechamiento, en cualquiera de las modalidades de ejecución sustitutoria, aplicable a los propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de sus deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en artículo 184.5 en relación con el artículo 103.4, ambos de la LOTUP, aprobando la siguiente graduación:

A. Incumplimiento del deber de edificar en plazo un solar:

1. Si la solar vacante tiene una superficie catastral inferior a 100 m², la minoración del aprovechamiento será de un 10 %.
2. Si la solar vacante tiene una superficie catastral de 100 m² o más, sin alcanzar los 200 m², la minoración del aprovechamiento será de un 20 %.
3. Si la solar vacante tiene una superficie catastral de 200 m² o más, sin alcanzar los 300 m², la minoración del aprovechamiento será del 30 %.





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

4. Si la solar vacante tiene una superficie catastral de 300 m²s o más, la minoración del aprovechamiento será del 40 %.
5. Si el solar vacante está ubicado en Casco Histórico Consolidado, la minoración del aprovechamiento se incrementará en una 10% adicional al que corresponda por la superficie, excepto en aquellos solares con una superficie catastral inferior a 50 m²

B. Incumplimiento del deber de Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

- o Expedientes abiertos con Ordenes de Ejecución de obras de Conservación con anterioridad superior a los 2 años: comportará una minoración del aprovechamiento de un 40 %.
- o Expedientes abiertos con Ordenes de Ejecución de obras de Conservación con anterioridad inferior a 1 año: comportará una minoración del aprovechamiento de un 30 %.
- o Expedientes abiertos con Ordenes de Ejecución de obras de Conservación con anterioridad inferior a los 6 meses: comportará una minoración del aprovechamiento de un 20 %.
- o Expedientes disciplinarios en materia urbanística referidos a cualquier consideración relacionada con el estado de conservación del edificio: comportará una minoración del aprovechamiento de un 10 %

C. Incumplimiento del deber de Edificación, Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

1. Si existe un solar vacante, con independencia de su superficie que trae causa





Ayuntamiento de Caudete de las Fuentes

de la pérdida o destrucción de un edificio catalogado, la minoración del aprovechamiento será en todo caso del 50 %.

TERCERO. Establecer como regla general la venta forzosa como forma de actuación prioritaria para la ejecución sustitutoria, frente a la sustitución forzosa mediante programa de actuación aislada y la expropiación forzosa, por los motivos expuestos en la letra

A) del fundamento jurídico quinto del presente acuerdo; ello sin perjuicio de que puntualmente pueda optarse por cualquiera de las otras formas de actuación legalmente previstas, cuando así se motive y resuelva atendiendo a las especiales circunstancias de cada caso concreto.

CUARTO. Establecer el procedimiento para la solicitud por la propiedad de la inclusión voluntaria en el RMSER y aplicación del régimen concertado, cuyos trámites serán los relacionados en la letra B) del fundamento jurídico quinto del presente acuerdo.

QUINTO. Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOP y en la web municipal a efectos de su difusión y conocimiento general.

