



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

ANUNCIO CONSULTA PREVIA

ASUNTO.- Trámite de consulta pública previa para:

PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD POR INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Expte. 13430/2025

I. Antecedentes. Marco Legal.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), regula en su título VI la iniciativa legislativa y la potestad normativa de las Administraciones Públicas, introduciendo una serie de novedades respecto a la regulación anterior, que tienen como objetivo principal incrementar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas.

Entre estas novedades destaca la necesidad de recabar, con carácter previo a la elaboración de la norma, la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por la misma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias (Art. 133 de la LPACAP).

La consulta pública se sustanciará a través del portal web correspondiente, siendo un trámite exigible para todas las Administraciones Públicas en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

La Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias pretende, tras la realización de la presente consulta ciudadana y su consideración, elevar a la Junta de Gobierno Local la referida propuesta como proyecto de ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas y del procedimiento para la sustitución de la propiedad por incumplimiento de sus deberes legales de edificación, conservación y rehabilitación, con naturaleza de disposición de carácter general, que posteriormente será elevada al Pleno para su aprobación mediante acuerdo, todo ello dentro de las condiciones y habilitación otorgada por el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) y, en nuestra Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento de desarrollo (RLISTA).



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

II. Problemas que se pretende solucionar.

El objeto de la presente ordenanza es regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificios Ruinosos, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación señalados en los artículos 136, 144 a 146 de la LISTA, y los artículos 306 y 307 de su Reglamento.

El artículo 47 de la CE reconoce el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, al tiempo que asigna a los poderes públicos la obligación de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El artículo 5.a) del TRLS atribuye a toda la ciudadanía el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible; su artículo 15.1 prevé que el derecho de propiedad del suelo comprende el deber de dedicar el suelo a los usos que resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística; el deber de conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como el deber de realizar los trabajos de mejora y sostenibilidad del mismo, hasta donde alcance el deber legal de conservación; el art.14 añade que el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable; y los artículos 49 y 50 regulan la procedencia, alcance y régimen de las ventas y sustituciones forzosas. Habrán de ser tenidos en cuenta también los artículos 34 a 41 del TRLS en cuanto al régimen de valoraciones.

Por parte de la legislación andaluza, con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y para una mejora sistemática de la normativa aplicable, en su Título VI, se opta por regular de manera diferenciada la actividad de edificación, incluyendo de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación y la situación legal de ruina urbanística.

Para ello, se regulan con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la Ciudad; capacitando al Ayuntamiento para intervenir en los casos de las personas propietarias incumplidoras los propietarios incumplidores.

La exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se convierte en elemento necesario y fundamental a la hora de revitalizar la Ciudad, contribuyendo al impulso de la regeneración urbana, y en conexión con el Plan Municipal de Vivienda, y los objetivos Municipales de frenar los deterioros de las edificaciones y de dar al suelo el destino que tiene marcado en los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

Así pues, el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas juega un papel decisivo como herramienta para llevar a cabo acciones reales que repercutan de forma positiva en nuestra Ciudad, dando solución a problemas de insalubridad, inseguridad y falta de ornato público, causados por el abandono de solares sin edificar, las edificaciones inacabadas o derruidas, o los perjuicios para todos los ciudadanos que resultan de la destrucción del patrimonio edificatorio existente.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Todo ello viene a justificar la adecuación de esta Ordenanza a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), cuales son los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

El artículo 136 de la LISTA y los artículos 335 a 337 de su Reglamento, contemplan la ejecución, mediante sustitución, por incumplimiento del deber de edificación a través del régimen de venta forzosa. Los deberes de conservación de las personas que ostenten la propiedad de suelo y edificaciones se abordan en los artículos 144 a 146 de la LISTA; la expropiación forzosa por razón de urbanismo, en los artículos 119 a 126 de la LISTA; sin olvidar que los patrimonios públicos de suelo están regulados en los artículos 127 a 130 de la LISTA y que a los catálogos se refiere el artículo 72 de la LISTA, previsiones todas ellas que habrán de ser tenidas en todo momento presentes a la hora de aplicar la presente Ordenanza.

Teniendo en cuenta que el artículo 286.1 del Reglamento de la LISTA habilita expresamente a los Ayuntamientos a la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y dado que los Ayuntamientos cuentan, con fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la potestad de dictar ordenanzas en materias de su competencia, es obligado retomar el marco legal que fomente la edificación de los solares y establezca el régimen jurídico de las edificaciones ruinosas.

III. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La opción de no regular nada, y dejar vigente el actual marco jurídico no es una opción a valorar, atendiendo a la necesidad de adoptar medidas de simplificación y agilización en el funcionamiento de los Registros.

IV. Necesidad y oportunidad de la aprobación.

Analizados los problemas existentes y las distintas alternativas regulatorias, se concluye la necesidad de proceder a la modificación de la Ordenanza.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

V. Objetivos de la norma.

Revisados los principios contenidos en el citado artículo 129 de la Ley 39/2015, en relación con este Reglamento, la justificación del cumplimiento de los mismos se materializa en lo siguiente:

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y eficacia: queda justificado por una razón de interés general, ya que los fines perseguidos son la regulación del registro como instrumento para garantizar el deber de conservación y edificación en el ámbito del Municipio de Granada, siendo este el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

En cuanto al principio de proporcionalidad: la iniciativa propuesta contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la aprobación de esta ordenanza, no habiéndose constatado que existan medidas restrictivas de derechos ni que impongan obligaciones a los destinatarios, más allá de las establecidas en las Leyes.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica: la producción normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, según se ha analizado.

El texto de la nueva normativa no presenta contradicciones con la normativa de aplicación, lo que supone que el presente texto deba considerarse, a todos los efectos legales, adecuado al Ordenamiento Jurídico que la regula.

En aplicación del principio de transparencia: se procederá a posibilitar el acceso sencillo, universal y actualizado a la Ordenanza, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Por lo que se refiere al principio de eficiencia: la ordenanza no supone cargas administrativas innecesarias o accesorias para la gestión de los recursos públicos.

Del contenido de la norma no se deduce que vaya a producir un impacto significativo en la actividad económica, se regula una herramienta para cumplir con las competencias municipales en materia de los deberes de conservación y edificación.