



AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

Ginés Mateo Rocamora, con D.N.I.: 27481237D, concejal del Grupo Municipal Mixto (y en nombre de Unidas Archena, confluencia formada por Izquierda Unida-Verdes/Podemos) en el Ayuntamiento de Archena, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, presenta para su debate y aprobación la siguiente:

MOCION SOBRE CASAS EN RUINA Y ABANDONADAS.

Exposición de motivos

Existe en el casco urbano de Archena multitud de viviendas que están en estado de ruina y que no solo afean nuestra ciudad, sino que ponen en peligro a los ciudadanos que habitan en las calles donde se ubican esas viviendas.

Además de esas viviendas en ruinas, existen otras viviendas sin habitar durante muchos años, bien por defunción de sus dueños o bien por no dedicarse al uso que les corresponde y que han sido tapiadas por sus dueños. En la mayoría de esos inmuebles, al estar abandonados, son nidos de insectos y roedores, además de acabar siendo en muchos casos vertederos de basuras.

Algunos edificios están en ruina total, con el consiguiente peligro de derrumbe, pudiendo generar un problema de salud pública y sobre todo de peligro al que están expuestas las personas de las viviendas colindantes y los viandantes, pues en cualquier momento podrían colapsar partes de los mismos.

Corresponde al Ayuntamiento asumir las medidas necesarias para revertir la situación de abandono y de ruina de estos inmuebles, según la legislación vigente: tanto el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, así como de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de planeamiento de Archena en sus diferentes artículos que señalamos más adelante.

LEGISLACIÓN QUE AMPARA LA PRESENTE MOCIÓN:

PRIMERO.

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana



601471c791c1e171d007e700010b15X

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>



601471c191c1e171d007e700010b15X

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En este último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

SEGUNDO.

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Sección 2.ª Órdenes de ejecución y declaración de ruina:

Artículo 270. Órdenes de ejecución.



c01471c191c1e171d007e700010b15X

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>

1. Los ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 110 de esta ley, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.

2. Los ayuntamientos podrán también ordenar, por motivos de interés público, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 271. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo anterior sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando la construcción presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando sea necesario la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse la construcción en situación expresa de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el ayuntamiento, lo ejecutará este a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el ayuntamiento, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o, en su caso, rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en los plazos establecido por este, o, en su defecto, por la declaración de ruina.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a las previsiones de la presente ley.

TERCERO. -

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

3. 4. 8. Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto

3. 4. 9. Declaración del estado ruinoso.



c01471c191c1e171d007e700010b15X

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>

El art. 183 de la Ley del Suelo, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante, lo previsto en el art. 183 y sus concordantes de la Ley del Suelo, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Y el Capítulo 7. Normas generales de protección. En los artículos correspondientes.

Queda claro que es el Ayuntamiento, como garante de la legalidad vigente y guardián de su cumplimiento en materia de disciplina urbanística según establecen las diferentes normativas y legislación, el que ha de tomar cartas en el asunto para evitar males mayores y favorecer una mejor imagen de cara a nuestra ciudadanía y a las personas que nos visitan.

Por todo ello, elevamos al Pleno para su debate y posterior aprobación los siguientes

ACUERDOS:

1º.- El Ayuntamiento, a través de los Servicios de Inspección Municipal o por los que considere oportuno, hará un inventario de los edificios en estado de ruina y casas en estado de abandono, sobre todo en el casco urbano antiguo.

2º.- El Ayuntamiento levantará expediente administrativo en cumplimiento de su deber ante casos de ruina y abandono.

3º.- El Ayuntamiento comunicará a los propietarios de las viviendas, pisos y/o edificios abandonados la necesidad de tener éstas en estado de seguridad, salubridad y ornato público, y si fuese necesario la desinfección de los inmuebles.

4º.- En el caso de ser necesaria una Ordenanza aprobada en Pleno para gestionar diligentemente estos casos, se iniciarán los trámites oportunos para su aprobación y puesta en funcionamiento a la brevedad posible, dado el riesgo que conlleva.

En Archena, a 30 de enero de 2023.

Firmado: Ginés Mateo Rocamora D.N.I.: 27481237-D

Concejal del grupo municipal Mixto