Estudio sobre edificios en ruinas en la Comunidad Foral de Navarra

Documento final/ Enero 2026

Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad, GIAU+S
Universidad Politécnica de Madrid

1. Introducción 7
1.1. Objetivos 7
1.2. Equipo 7
1.3. Estructura del documento 8
1.4. Metodología 9
1.4.1. Descripción de la encuesta 10
1.4.2. Descripción de la ficha 10
2. Los resultados de la encuesta 11
2.1. Características de la muestra 11
2.2. Principales resultados obtenidos 17
2.2.1. Modelo representativo de la muestra. 17
2.2.2. Localización espacial y uso de la ruina 29
2.2.3. Causa de la ruina 29
2.2.4. Procedimientos 30
2.2.5. Modelo de gestión y herramientas 30
2.3. Conclusiones: problemas y necesidades en la gestión municipal 32
3. El deber de conservación y el concepto de ruina en la legislación autonómica 34
3.1. Definición de Ruina 34
3.1.1. Situación en la Comunidad Foral de Navarra 34
3.1.2. Principales diferencias en el contexto legal autonómico 36
3.2. Estructura en el proceso de gestión de ruina 39
3.2.1. Situación en la comunidad Foral de Navarra 39
3.2.2. Principales diferencias en el contexto legal autonómico 40
3.3. Herramientas e instrumentos para su gestión 42
3.3.1. Órdenes de ejecución 42
3.3.2. Multas coercitivas 50
3.3.3. Ejecución subsidiaria 55
4. Algunos casos que plantean alternativas a la situación en la Comunidad Foral. 60
4.1. Mejoras en la regulación urbanística 60
4.1.1. Registros 60
4.1.2. Agente rehabilitador 61
4.1.3. Venta forzosa 61
4.2. Fiscalidad 61
4.2.1. Extremadura: impuesto al patrimonio abandonado 61
4.2.2. El canon gallego a inmuebles en estado de abandono 61
4.3. Gestión 62
4.3.1. Convenios en materia de ruina a nivel de Diputaciones (Castilla y León y otros). . 62
4.3.2. Declaración de estado de abandono 63
4.4. Ayudas y programas económicos 64

4.4.1. Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural 64

4.4.2. Palencia: ayudas para la demolición de edificios abandonados y limpieza de solares en el medio rural. 65

4.4.3. Plan Soria 2025 65

4.4.4. Aragón: ayuda del Fondo de Cohesión territorial 65

5. Anexo documental. 65

5.1. Listado de legislación autonómica consultada 65

5.2. Encuesta tipo 68

5.3. Fichas municipales 70

Índice de tablas

Tabla 1. Resumen de los motivos de ruina definidos en los distintos textos legislativos autonómicos 38

Tabla 2. Resumen de las implicaciones derivadas de la declaración de ruina en los distintos textos legislativos autonómicos.....38

Tabla 3. Esquema de los pasos y herramientas para la gestión de los incumplimientos en el deber de conservación. Elaboración propia a partir de las distintas legislaciones autonómicas 42

Índice de Figuras

Figura 1. División territorial de Navarra por Comarcas según correspondencia de ORVE. Fuente: https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Rehabilitacion/Tramitacion/ORVE/ 11
Figura 2. Volumen de respuesta por comarcas. Elaboración propia. 11
Figura 3. Relación entre los viarios principales de Navarra y la muestra encuestada. Elaboración propia. 12
Figura 4. Tamaño de los municipios por población. 13
Figura 5. Tamaño de los municipios por número de viviendas 14
Figura 6. Año de aprobación del planeamiento vigente 15
Figura 7. Número de edificios en ruina 16
Figura 8. Edificios por ruina física 17
Figura 9. Edificios por ruina económica 18
Figura 10. Edificios en ruina con capacidad de ser rehabilitados 19
Figura 11. Edificios con ruina física y peligro inminente 20
Figura 12. Ruina predominante por tipo. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 21
Figura 13. Tipo de ruina predominante por municipio. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 21
Figura 14. Clase de suelo predominante donde se encuentra la edificación en ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 22
Figura 15 Ruinas en suelo urbano consolidado. 22
Figura 16. Ruinas en suelo pendiente de urbanizar 23
Figura 17. Ruina en suelo no urbanizable 24
Figura 18. Edificios residenciales en ruina 25
Figura 19. Usos principales de las edificaciones en ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 25
Figura 20. Edificios agropecuarios en ruina 26
Figura 21. Tipologías de vivienda predominante por municipios encuestados. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 27
Figura 22. Edificios unifamiliares en ruina 27
Figura 23. (Izquierda) ¿Existe concentración espacial de las edificaciones en ruina? Elaboración propia. (Derecha) Usos actuales de la ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 29
Figura 24. Principales causas de ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada. 29
Figura 25. Problema en relación con procesos de herencia detectados. Elaboración propia. 30
Figura 26. Disponibilidad de personal técnico y administrativo para afrontar el problema. Elaboración propia. 30
Figura 27. Capacidad de los municipios según su tamaño (número de habitantes) 31
Figura 28. Capacidad de los municipios en función del número de edificios en ruina 32
Figura 29. Esquema de la declaración de ruina en la comunidad foral de Navarra, según consta en el artículo 199 del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 35
Figura 30. Esquema de las órdenes de ejecución en la Comunidad Foral Navarra según el artículo 198 del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 36
Figura 31. Esquema de los pasos y herramientas para la gestión de los incumplimientos en el deber de conservación. Elaboración propia a partir del del DECRETO FORAL LEGISLATIVO

1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 39

1. Introducción

1.1. Objetivos

Este estudio surge de la necesidad, que detecta la Dirección General De vivienda del Gobierno Foral de Navarra, de un análisis detallado sobre los problemas vinculados con la detección y gestión de la edificación en ruinas en algunos municipios de la Comunidad Foral. Con esta premisa se plantea un análisis que tendrán tres objetivos diferentes:

- Definir la dimensión y el alcance de la edificación en ruina en los municipios rurales de la Comunidad Foral de Navarra.
- Conocer los mecanismos y las herramientas recogidas en las legislaciones urbanísticas de las diferentes Comunidades Autónomas del Estado español y compararlos con la regulación de la Comunidad Foral de Navarra.
- Como consecuencia de los objetivos anteriores, proponer alternativas basadas en modelos probados que permitan la mejora del proceso de gestión y expropiación en las edificaciones en ruina.

1.2. Equipo

El equipo redactor de este estudio está formado por miembros del Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad – GIAU+S-, grupo de investigación reconocido por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y formado por profesor@s e investigador@s de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. El grupo se forma en 2006, ante la urgencia de la necesidad de desarrollar proyectos e investigaciones que permitan enfrentarnos a los grandes retos de la Transición Ecológica Justa y la conservación de nuestros territorios y ciudades.

El grupo intenta mantener un equilibrio entre tres dimensiones, propias de nuestra profesión como arquitectos y arquitectas en el marco de la universidad: La participación en proyectos, informes y estudios que tienen impacto en la realidad de nuestras ciudades y territorios. El desarrollo de una investigación crítica sobre los problemas y retos de nuestra disciplina, participando en el debate científico a través de la publicación en revistas científicas y la participación en congresos y debates académicos del mayor nivel. Y al mismo tiempo participamos en los debates sociales colaborando con la ciudadanía en la elaboración de propuestas y proyectos que buscan conseguir una ciudad y un territorio más sostenible para la vida y para ciudadanía.

Para este trabajo se ha contado con algun@s de sus miembros, agrupados bajo la denominación GIAU+S_*Planea.* Tod@s ell@s se caracterizan por una dilatada experiencia en trabajos colectivos para la administración pública y el sector privado; así como como en el desarrollo de proyectos de investigación sobre políticas urbanas vinculadas con la gestión y ordenación del territorio y la vivienda.

A continuación, se incluye una pequeña reseña de l@s investigador@s redactor@s del estudio:

Miembro del equipo	**Experiencia**	
	Profesional	**Docente e investigadora**
Rafael Córdoba Hernández	19 años	11 años
Cristina Fernández Ramírez	15 años	5 años
Isabel González García	30 años	25 años
Raquel Rodríguez Alonso	20 años	15 años
Iván Rodríguez Suárez	15 años	8 años

Rafael Córdoba Hernández (RCH), Profesor Contratado Doctor de la Universidad Politécnica de Madrid y arquitecto especializado en planeamiento y medio ambiente. Miembro de Planners for Climate Action (P4CA) de la Climate Change Planning Unit de UN-HABITAT. Su trabajo profesional se centra en el desarrollo de encargos urbanísticos a distintas escalas territoriales en diferentes comunidades, elaborando documentos normativos y reguladores de ordenación territorial, planeamiento general y de desarrollo. Asesor urbanístico y en informes de viabilidad técnica y jurídica, además de redactar dictámenes periciales en procesos legales. Ha sido investigador en proyectos internacionales con UN-HABITAT y la Comisión Europea. Es coordinador del Curso De Experto Regulación del Desarrollo Urbano Sostenible y Cambio Climático del Máster en Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano Sostenible del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) y secretario académico del Máster en Jardines Históricos y Servicios Ecosistémicos de la Infraestructura Verde de la Universidad Politécnica de Madrid.

Cristina Fernández Ramírez (CFR). Arquitecta urbanista. Experiencia en planificación urbana y territorial en diferentes escalas y contextos, destacando la experiencia internacional en consultoría urbana bajo criterios de sostenibilidad, como la redacción del Plan Regional de Implementación de la Nueva Agenda Urbana en Centroamérica y República Dominicana de la mano del proyecto de la Unión Europea Eurosocial+. La transversalización de temas en torno a la sostenibilidad y el género han forjado parte de su experiencia profesional, donde destacan los temas relativos al estudio de los procesos del mercado de vivienda, las políticas públicas urbanas y sus efectos en la ciudadanía, especialmente la más vulnerable.

Isabel González García (IGG). Profesora Contratada Doctora del Departamento de Urbanista y Ordenación de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (Universidad Politécnica de Madrid) con acreditación para profesora titular universitaria. Actualmente es la responsable del Grupo de investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad de la Universidad Politécnica de Madrid (GIAU+S) y coordinadora de los Puntos Nacionales de Contacto de los programas URBACT (National Urbact Point) y de la European Urban Initiative (Urban Contact Point EUI) de la UE a través de un Protocolo General de Actuación entre la UPM y el Ministerio de Hacienda (S.G. de Fondos Europeos).

Raquel Rodríguez Alonso (RRA). Profesora Ayudante Doctora del DUyOT de la UPM. Compagina la experiencia docente e investigadora con la práctica profesional como arquitecta urbanista, con más de 20 años de experiencia profesional entre la empresa privada y la administración pública, permitiendo enriquecer los tres mundos: transferir el conocimiento científico a la redacción de los distintos documentos técnicos elaborados como urbanista, acercar la experiencia profesional a la docencia; y orientar la investigación hacia las necesidades de la sociedad y de las administraciones públicas. Dos líneas de trabajo lo ejemplifican: el análisis de las políticas de vivienda; y el estudio de los procesos territoriales ejemplificados en el litoral.

Iván Rodríguez Suárez (IRS). Profesor Ayudante Doctor del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio (DUyOT) de la Universidad Politécnica de Madrid. Investigador en proyectos de los planes nacionales de I+D+i y del Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, coordinador del Catálogo de Barrios Vulnerables 2021. Evaluador de la Agencia Estatal de Investigación. Redactor de proyectos de edificación y urbanización, consultor y perito, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM). Áreas de investigación y actividad profesional: planeamiento urbano, políticas de vivienda, rehabilitación y vulnerabilidad urbanas.

1.3. Estructura del documento

El estudio aquí presentado se organiza en cinco bloques que coinciden con los epígrafes del documento.

En el bloque inicial, introductorio, se presenta de forma breve los objetivos del estudio y al equipo redactor. Se incluye, además, los aspectos metodológicos más relevantes, así como una enumeración de las herramientas y los recursos utilizados para la realización del análisis.

Los apartados 2 y 3 desarrollan el análisis, propiamente dicho. En el segundo bloque se incluyen los resultados de la encuesta a los municipios de la Comunidad Foral: alcance del problema vinculado a las características de su localización, régimen de tenencia, uso y recursos municipales, entre otras; mientras que el tercer bloque se centra en el análisis comparativo de la normativa relacionada con la regulación de la ruina en la legislación urbanística de todas las Comunidades Autónomas que conforman el estado español, desde la definición legal de la ruina hasta las herramientas planteadas para la gestión y el manejo de la misma, destacando las medidas más innovadoras que han ido incorporando las diferentes administraciones regionales para su regulación.

El apartado 4 está dedicado a las conclusiones del análisis, así como a destacar aquellas medidas que pueden resultar innovadoras y útiles para la Comunidad Foral y que se están implementando en otras Comunidades autónomas.

Por último, se incluye un último bloque de anexos que incluye la ficha diseñada para la encuesta a los municipios y un fichero de los resultados de dicha encuesta por municipio.

1.4. Metodología

De los objetivos enunciados en el apartado 1.1 de este documento se puede extractar dos grandes líneas de actuación que plantean metodologías de análisis muy diferentes:

1. Elaboración de un **diagnóstico sobre la edificación en ruina** en la comunidad Foral de Navarra en el que con la colaboración de la Federación de municipios y la Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Navarra se dimensione y defina el problema existente, y se evalúe el alcance de las herramientas y de la capacidad de gestión de la administración local para dar solución al mismo.
2. Elaboración de un **estudio comparado de normativa, planes y programas, y selección de casos y buenas prácticas** que permita ilustrar con ejemplos existentes y ensayados distintas formas de abordar la problemática con el fin de ayudar al Gobierno de Navarra a mejorar los procedimientos y herramientas actualmente existentes, y a plantear nuevas alternativas a futuro.

La primera línea de actuación, relacionada con el diagnóstico de la edificación en ruina en la Comunidad Foral, requería de un abordaje desde dos aproximaciones complementarias: una cuantitativa, que hace referencia al alcance del problema desde una dimensión territorial y atendiendo a lógicas de concentración y localización (características geográficas de los municipios, tamaño, número de habitantes, número y porcentaje de edificaciones afectadas, usos de las edificaciones, etc.); y una segunda aproximación, más cualitativa, que tiene que ver con problemas relacionados con el régimen de tenencia de las edificaciones (herencias y proindivisos, propietarios desconocidos, etc.) y con la capacidad de los propios municipios para la identificación, manejo y gestión del problema (falta de recursos institucionales, personales y económicos, falta de formación y competencias sobre el tema del personal municipal, regulación urbanística insuficiente, etc.).

A esto se añadía la falta de información específica sobre la dimensión del problema tanto a nivel municipal como regional. Los tiempos y de ejecución del análisis y el alcance del trabajo tampoco favorecían la recopilación detallada de datos e información mediante un exhaustivo trabajo de campo. Por esa razón se optó por realizar una encuesta a los municipios de la Comunidad Foral, con el apoyo de la Federación Regional de Municipios de Navarra que se encargó de su difusión.

En cuanto a la segunda línea de actuación, relacionada con el análisis comparado de la normativa, se decidió seleccionar la legislación urbanística de cada CCAA, a partir de cada Código

Urbanístico, documentación pública que se obtiene a través de las webs oficiales. Se realizó un análisis en profundidad de todos aquellos aspectos relacionados con la ruina tomando como punto de partida la regulación de la Comunidad Foral de Navarra. Los aspectos analizados serán, entre otros: la definición de ruina legal y los motivos que la norma incorpora para su declaración, las implicaciones de dicha declaración para los propietarios y para las administraciones locales competentes, las consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y/o rehabilitación (órdenes de ejecución, multas, ejecución sustitutoria o subsidiaria, expropiación o venta forzosa, etc.) y las herramientas que algunas normas han incorporado al proceso, como los registros públicos , los agentes rehabilitadores, etc. Especial interés y atención han tenido algunos procedimientos e instrumentos que aparecían en otras normas y no estaban recogidos en la legislación navarra. Se han considerado elementos innovadores que pueden ser tenidos en cuenta por la Comunidad Foral para su estudio en profundidad con el objetivo de valorar su transferencia e incluso su incorporación. Sobre estas herramientas, además, se ha realizado una búsqueda específica de ejemplos que se incorporan a modo de buenas prácticas en el apartado 4 de este documento.

Para facilitar la comprensión del análisis comparativo, se han realizado unos esquemas explicativos de los procedimientos y unas tablas de resultados por temas y CCAA.

1.4.1. Descripción de la encuesta

La encuesta se ha realizado sobre un universo de 273 municipios que se corresponde con el 100% de los municipios que conforman la Comunidad Foral de Navarra. Se trataba de una encuesta online consensuada con la Dirección General de la Vivienda de Navarra y enviada a todos los municipios a través de la Federación navarra de municipios y concejos. Fue lanzada el 3 de octubre y estaba previsto el cierre el 4 de noviembre. La baja participación inicial de los municipios hizo que se ampliará el plazo hasta el 27 de noviembre, después de una segunda campaña de difusión desde la Federación navarra de municipios y concejos. Fue contestada por 53 municipios que representa el 20% del total de municipios navarros.

1.4.2. Descripción de la ficha

La encuesta constaba de 5 bloques de preguntas sencillas que, sin embargo, han permitido aproximarnos al alcance del problema y a un diagnóstico inicial de gran utilidad. El cuestionario se ha incluido en el anexo 5.2 de este documento

En el primer bloque se incluyen la identificación del municipio y los datos generales. El bloque 2, el más extenso, hace referencia a cuestiones relacionadas con la cuantificación. Dado que no parecen existir datos ajustados en los municipios sobre las edificaciones afectadas, se optó por una respuesta más cualitativa que permitía elegir entre tres opciones: no significativa, algunas y la mayoría.

El tercer bloque incluía cuestiones que buscaban caracterizar el problema y se utilizó el mismo sistema de respuestas que en el bloque 2, que consistía en seleccionar una respuesta entre de tres opciones: no significativa, algunas y la mayoría.

El cuarto bloque hacía referencia a cuestiones relacionadas con las herramientas de gestión y las dificultades que encontraban los municipios para manejar el problema. En esta ocasión los encuestados seleccionaban entre la opción afirmativa y la negativa, pero se les pedía que justificaran la elección.

El quinto y último bloque estaba reservado a las cuestiones más propositivas, que pretendían incidir en los objetivos y aspectos que deberían incorporar una política regional de gestión sobre la ruina. En este bloque las opciones de respuesta eran tres, relacionadas con el nivel de prioridad que el encuestado le daba: alta, media o baja. Se incluía una última cuestión, abierta, para que el encuestado incluyera todas aquellas medidas que considerase oportunas.

2. Los resultados de la encuesta

2.1. Características de la muestra

Se define en función de una encuesta lanzada a todos los municipios de la Comunidad Foral. Las respuestas obtenidas representan el 20% del total de localidades de Navarra, con una muestra de 53 municipios sobre 273. Se entiende que, a pesar de no contar con un alto porcentaje del total, los municipios encuestados son aquellos con una necesidad y demanda mayor respecto a la necesidad de solución del problema.

Para entender la relación del problema de la ruina con la posición geográfica de los municipios encuestados, se ha utilizado como referencia un recurso existente: las delimitaciones comarcales de la ORVE (Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios).

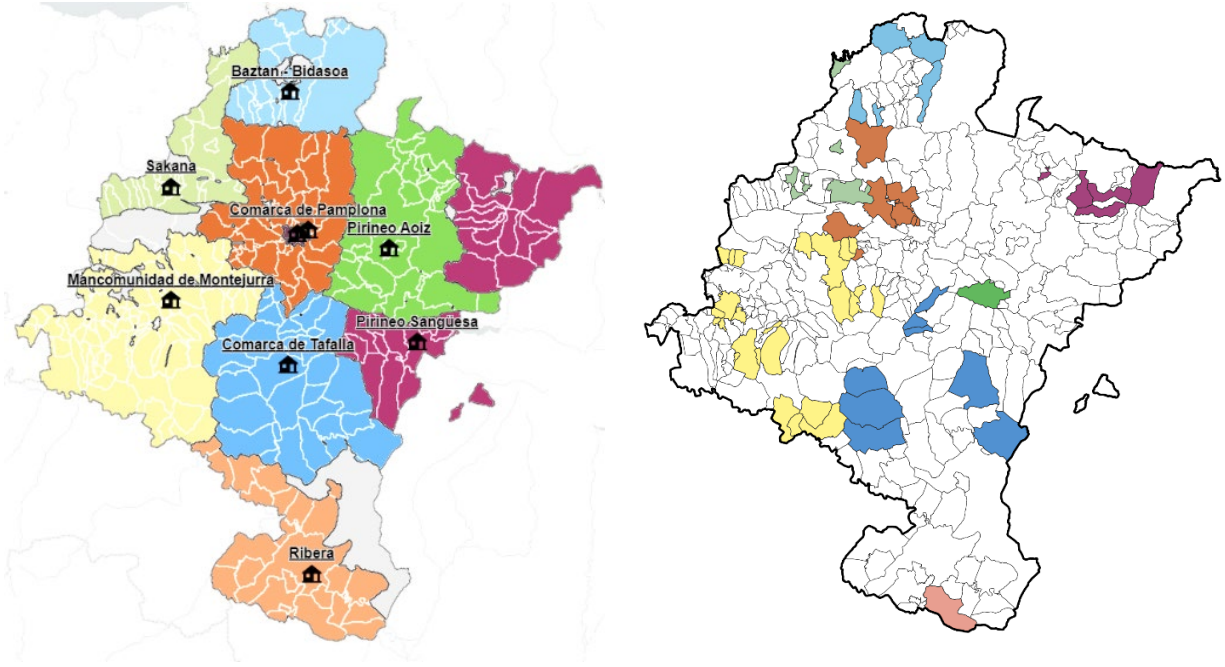


Figura 1. División territorial de Navarra por Comarcas según correspondencia de ORVE. Fuente: https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Rehabilitacion/Tramitacion/ORVE/

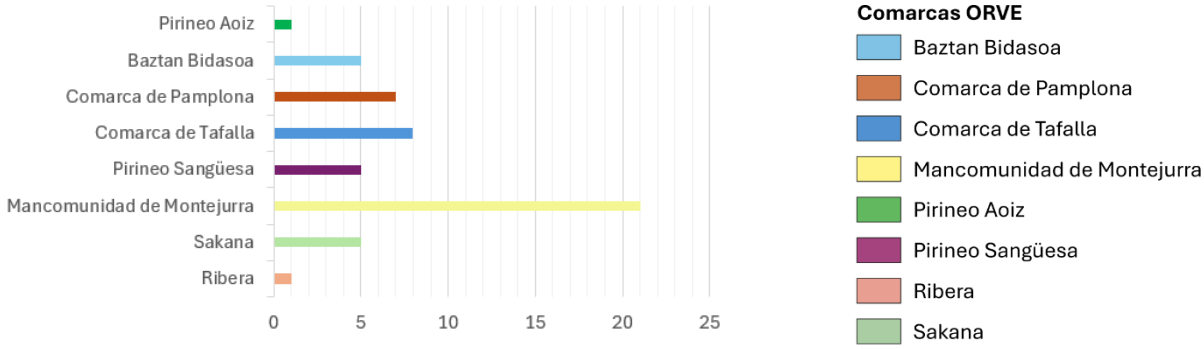


Figura 2. Volumen de respuesta por comarcas. Elaboración propia.

Destaca el volumen de respuestas procedentes de la ORVE perteneciente a Mancomunidad de Montejurra (21) sobre el resto. A ella le siguen las comarcas de Tafalla (8) y Pamplona (7). En contraposición, el menor volumen corresponde a la ORVE de Pirineo Aoiz y Ribera, ya que ambas cuentan con un único municipio como parte de la muestra.

A pesar del amplio número de municipios pertenecientes a la comarca de Montejurra, los encuestados se encuentran dispersos a lo largo de todo el territorio de la Comunidad Foral sin una clara definición geográfica.

Al relacionar esta situación con la red de viario según la intensidad de tráfico, en búsqueda de un enlace con la falta de conexión de infraestructuras de los municipios pequeños, el resultado revela un cruce entre algunos de estos municipios con los viarios con menos uso de tráfico.

De nuevo, esta superposición de capas de análisis no ejemplifica una razón clara de la posición de las localidades de la muestra en el territorio navarro. Se pueden intuir ciertos aspectos, pero haría falta un mayor número de participantes en la encuesta para obtener conclusiones claras del ámbito territorial indica

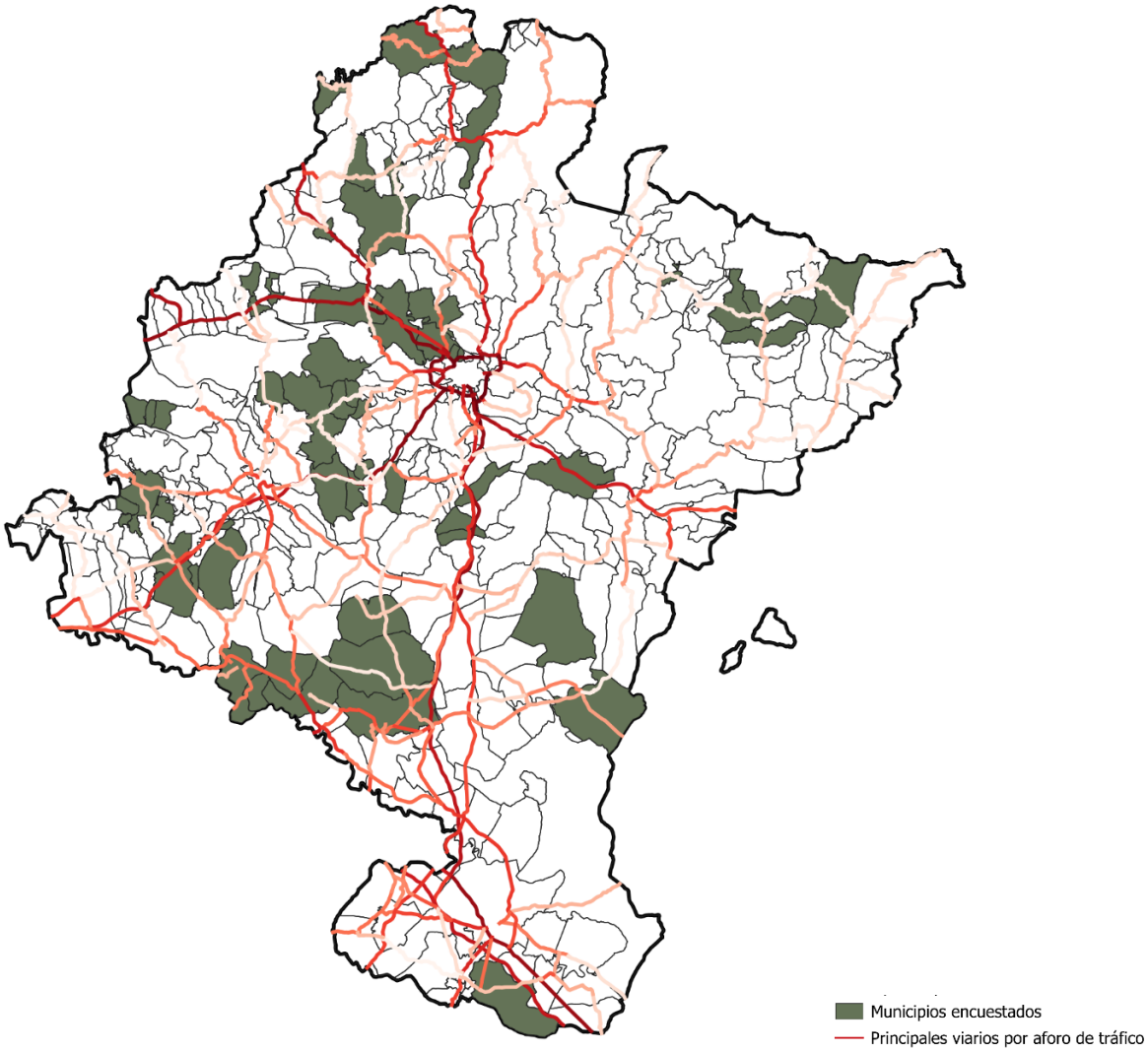


Figura 3. Relación entre los viarios principales de Navarra y la muestra encuestada. Elaboración propia.

Otras características de la muestra recogida incluyen: la categorización de localidades por número de habitantes, número de viviendas totales, año de planeamiento y número de edificaciones en ruina. Esto sirve como soporte para localizar en el mapa los municipios más poblados y aquellos con mayor problema de ruina.

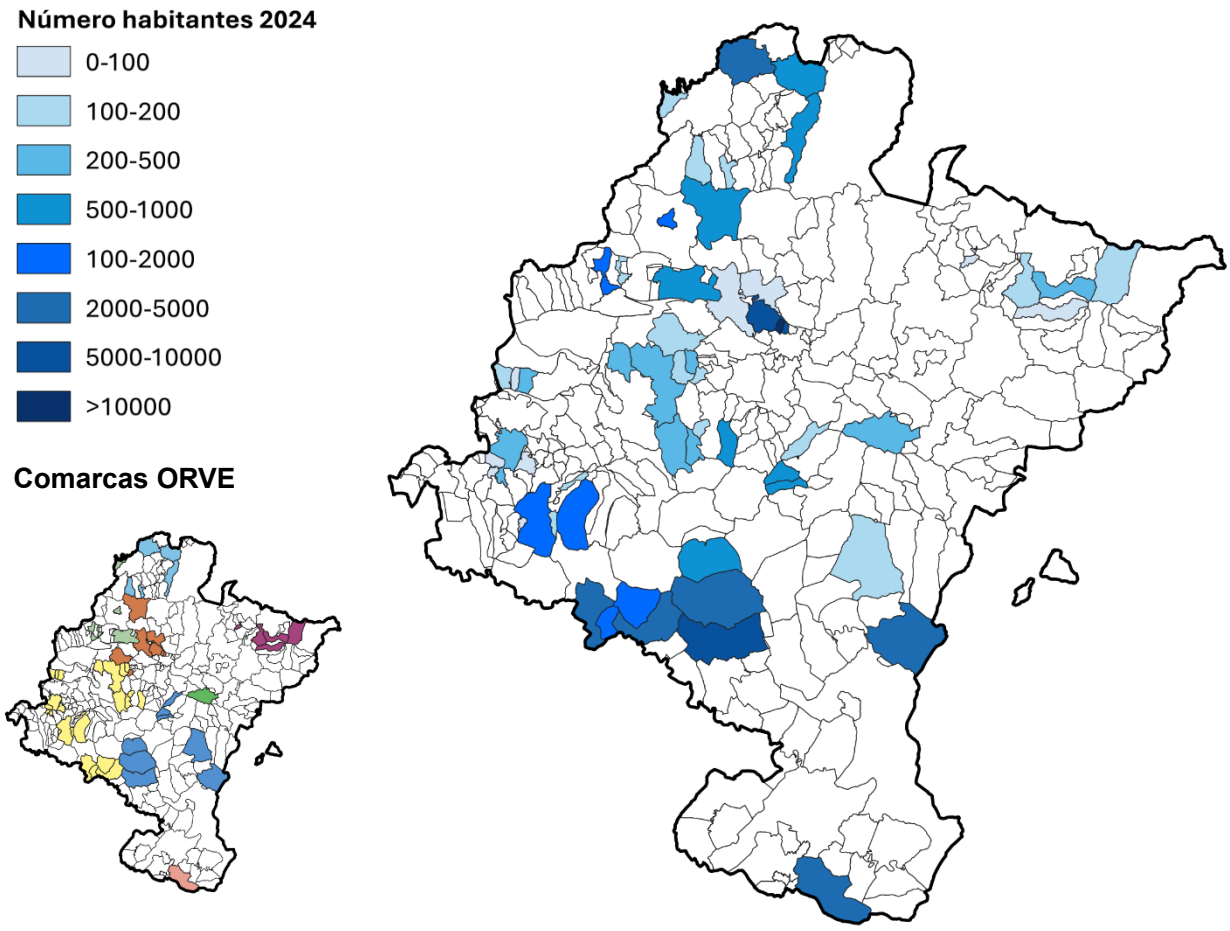


Figura 4. Tamaño de los municipios por población.

Los municipios **más poblados** son los pertenecientes a la ORVE de la Comarca de Pamplona, por su cercanía a la capital de provincia. Destacan **Berriozar** con **11000** habitantes, y **Berrioplano** con **7900**. Además, existen varios localizados en la zona sur de la región de un tamaño menor, pertenecientes a la ORVE de Comarca de Tafalla (**Peralta** con 6000 habitantes) y Mancomunidad de Montejurra (**Lodosa** con 4900).
Los núcleos **menos poblados** se localizan en la ORVE Pirineo Sangüesa, **Aribe** (34) y **Esparza de Salazar** (77). También la Mancomunidad de Montejurra cuenta con varios de los municipios más pequeños, como **Nazar** (42), **Piedramillera** (45), **Mirafuentes** (58) y **Aranarache** (70).

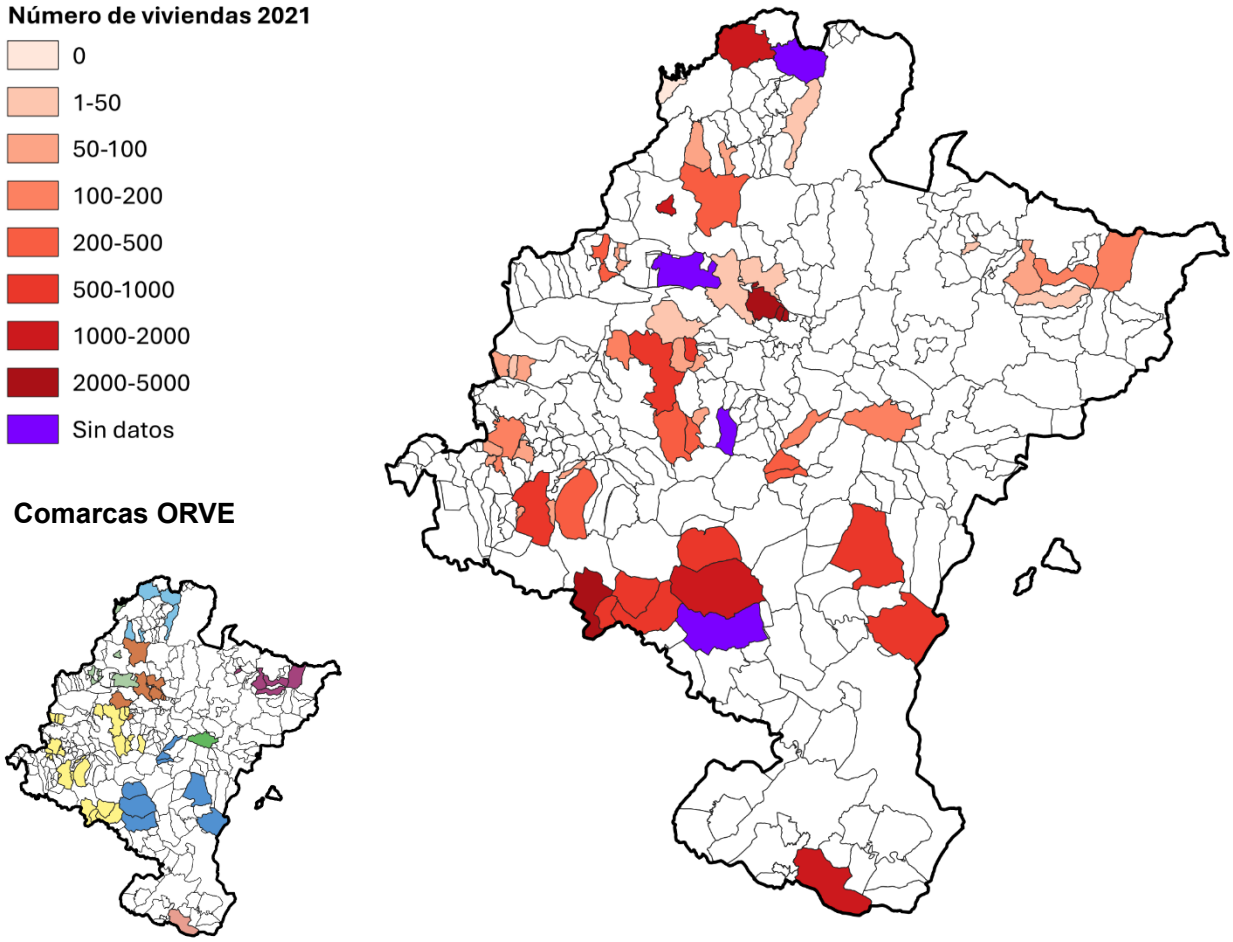


Figura 5. Tamaño de los municipios por número de viviendas

Existe una similitud gráfica en relación con el número de habitantes. Los municipios con **mayor número de viviendas** son **Berriozar** (4300) y **Berrioplano** (3500), pertenecientes a la Comarca de Pamplona. A ellos le sigue **Lodosa** (2826) de la Mancomunidad de Montejurra, y **Ablitas** (1503) de la ORVE de Ribera.

Destacan algunas proporciones de habitantes y número de viviendas, como Lekunberri (1211 viviendas respecto a 1698 habitantes), Los arcos (964 viviendas respecto a 1191 habitantes).

Además, hay varios **casos particulares** dónde el número de viviendas supera o alcanza de cerca al número de habitantes. El claro ejemplo es **Uxue** (550 viviendas respecto a 184 habitantes), **Guesálaz** (503 viviendas respecto a 433 hab.) y **Cirauqui** (403 viviendas para 465 hab.)

No se han obtenido datos exactos de varios municipios como Arano, Etxalar, Obanos, Arakil y Peralta.

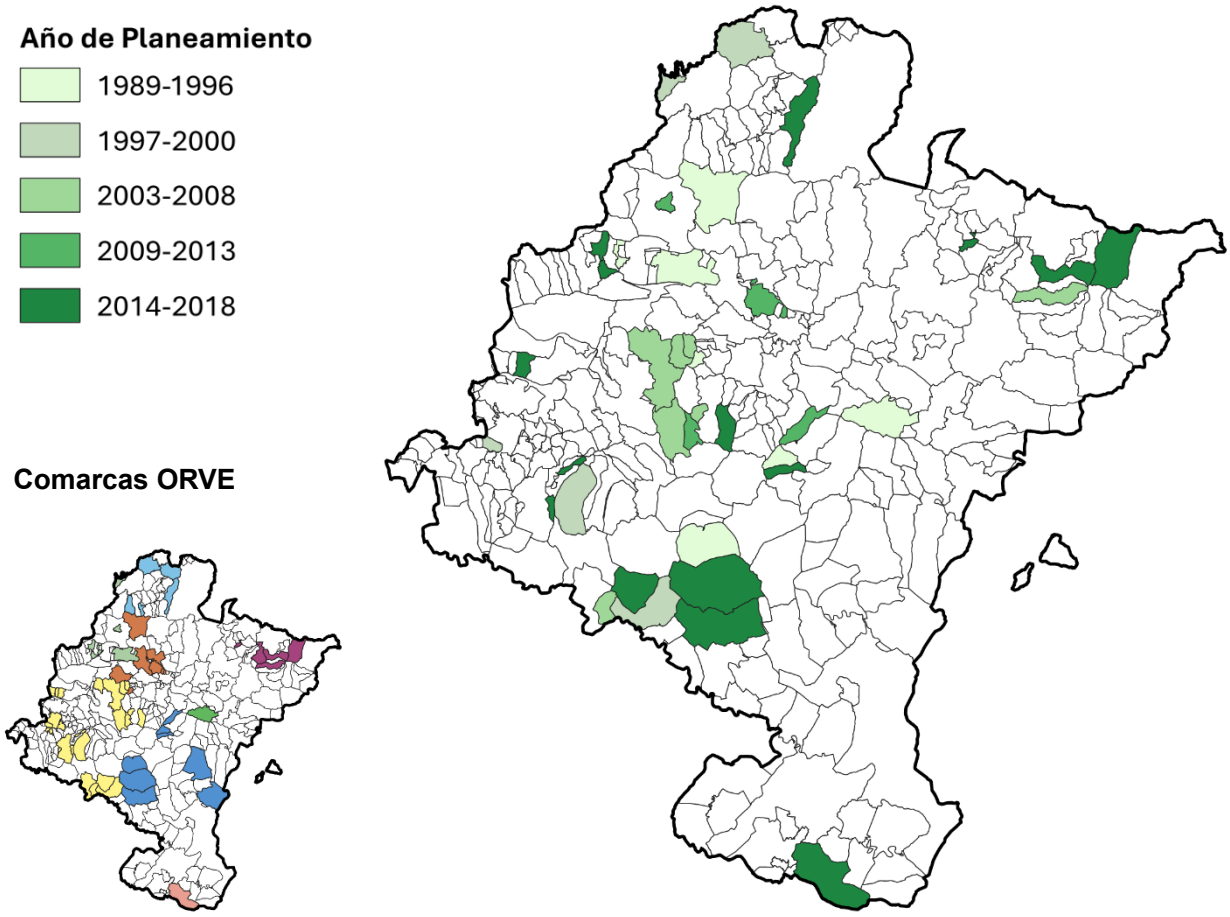


Figura 6. Año de aprobación del planeamiento vigente

El año de planeamiento puede ser un factor menos relevante para orientar la muestra recogida en relación con la ruina, pero se incluye la cartografía donde aparece una gran cantidad de localidades con año de planeamiento relativamente reciente.
Algunos coinciden con los municipios más poblados, como Peralta y Falces de la Comarca de Tafalla (planeamiento de 2017), o Ablitas en Ribera (2015) Otros con **zonas menos pobladas**, Uztárroz y Ezcároz en el Pirineo con fecha de 2018.
Los municipios con fecha de planeamiento anterior son Miranda de Arga (1989), Arruazu (1991) y Barásoain (1993).
Un total de 18 municipios no ha respondido a esta pregunta.

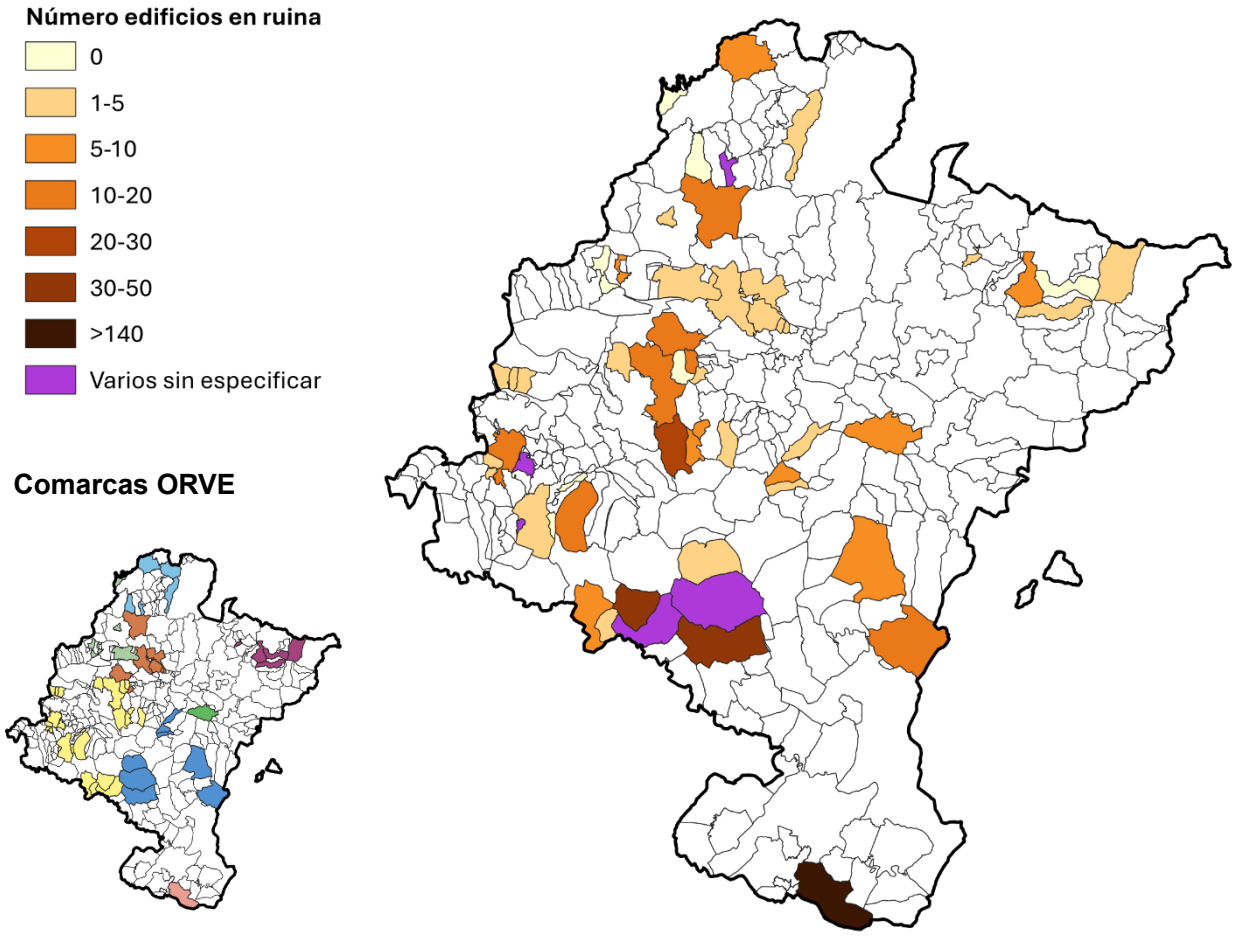


Figura 7. Número de edificios en ruina

Ablitas es el municipio con mayor número de edificaciones en ruina (146). En este caso, si se considera que hay un predominio de ruina de uso residencial, esto supone casi el 10% de las viviendas totales del municipio (1546).
Por debajo de esa cifra le siguen Andosilla (60), Cárcar (43), Peralta (32) y Cirauqui (30).
Varias respuestas no especifican el número exacto de edificaciones, otras resaltan la diferenciación entre aquellas declaradas en ruina y muchas otras en estado ruinoso que no forman parte del conteo oficial.

2.2. Principales resultados obtenidos

2.2.1. Modelo representativo de la muestra.

El modelo más representativo de la edificación es una **ruina física** por su definición, **en suelo urbano consolidado** según su clase de suelo, y **residencial unifamiliar de titularidad privada** según su uso. Esto ejemplifica los resultados de la encuesta, pero con una mirada profunda se puede obtener más información que esas categorías:

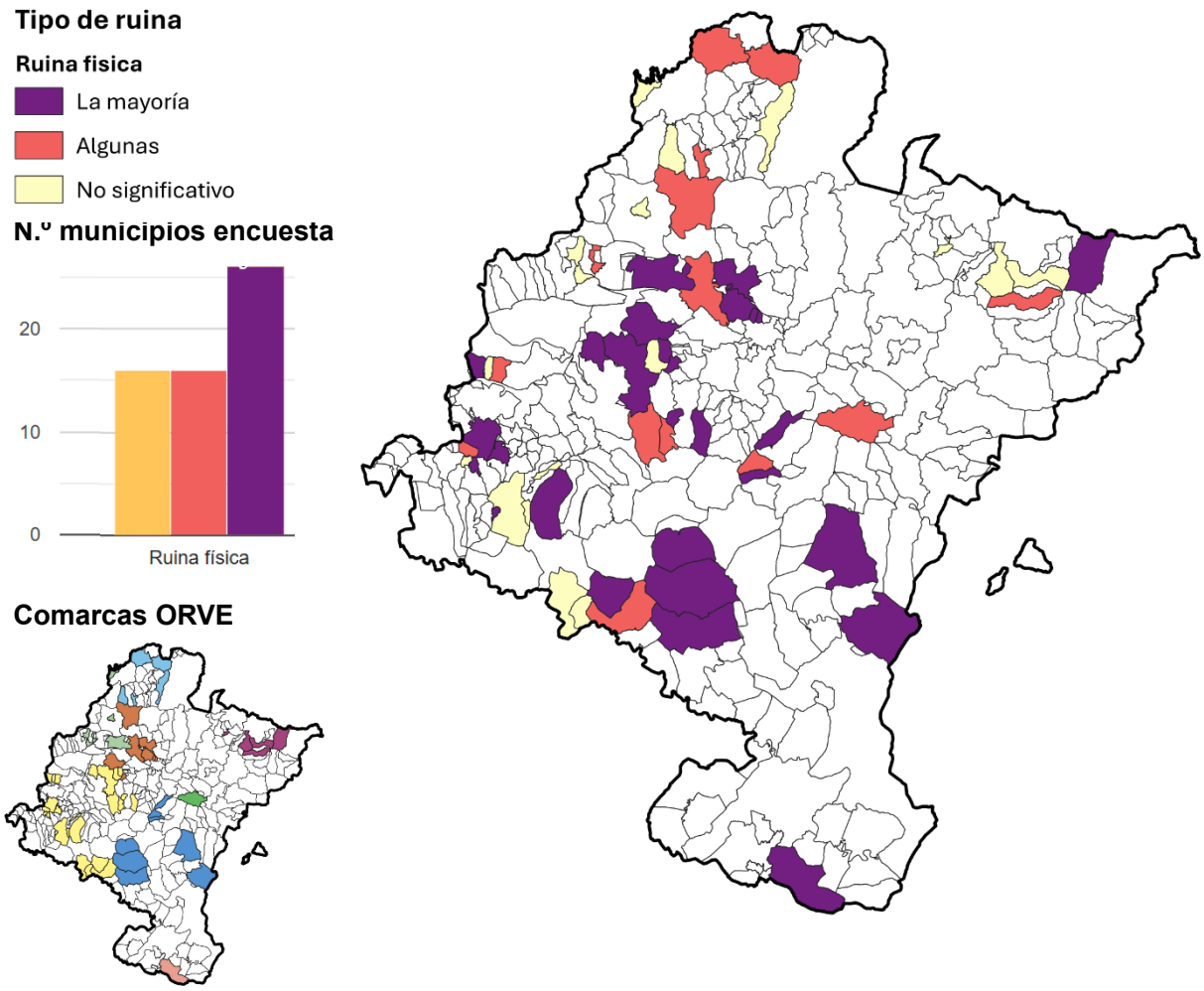


Figura 8. Edificios por ruina física

Sin una razón de localización espacial clara, se considera el tipo de ruina mayoritario. Destacan los municipios pertenecientes a la ORVE de la Comarca de Tafalla y los de la Comarca de Pamplona.

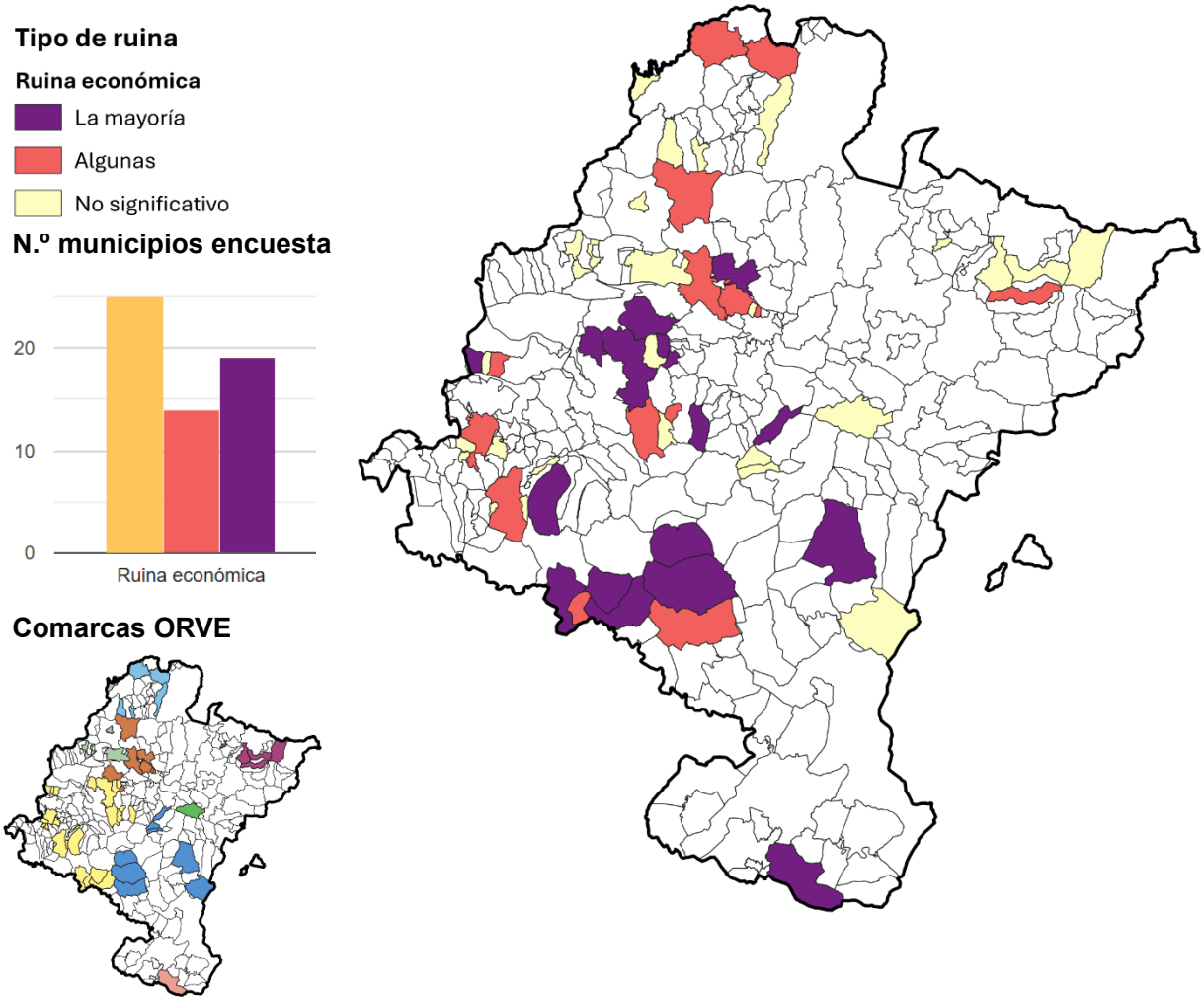


Figura 9. Edificios por ruina económica

Con menor intensidad que la categoría de ruina física, sigue considerándose importante en la Comarca de Tafalla y la Comunidad de Montejurra. Es de menor grado de intensidad en la zona del Pirineo y la zona de Baztan-Bidasoa.

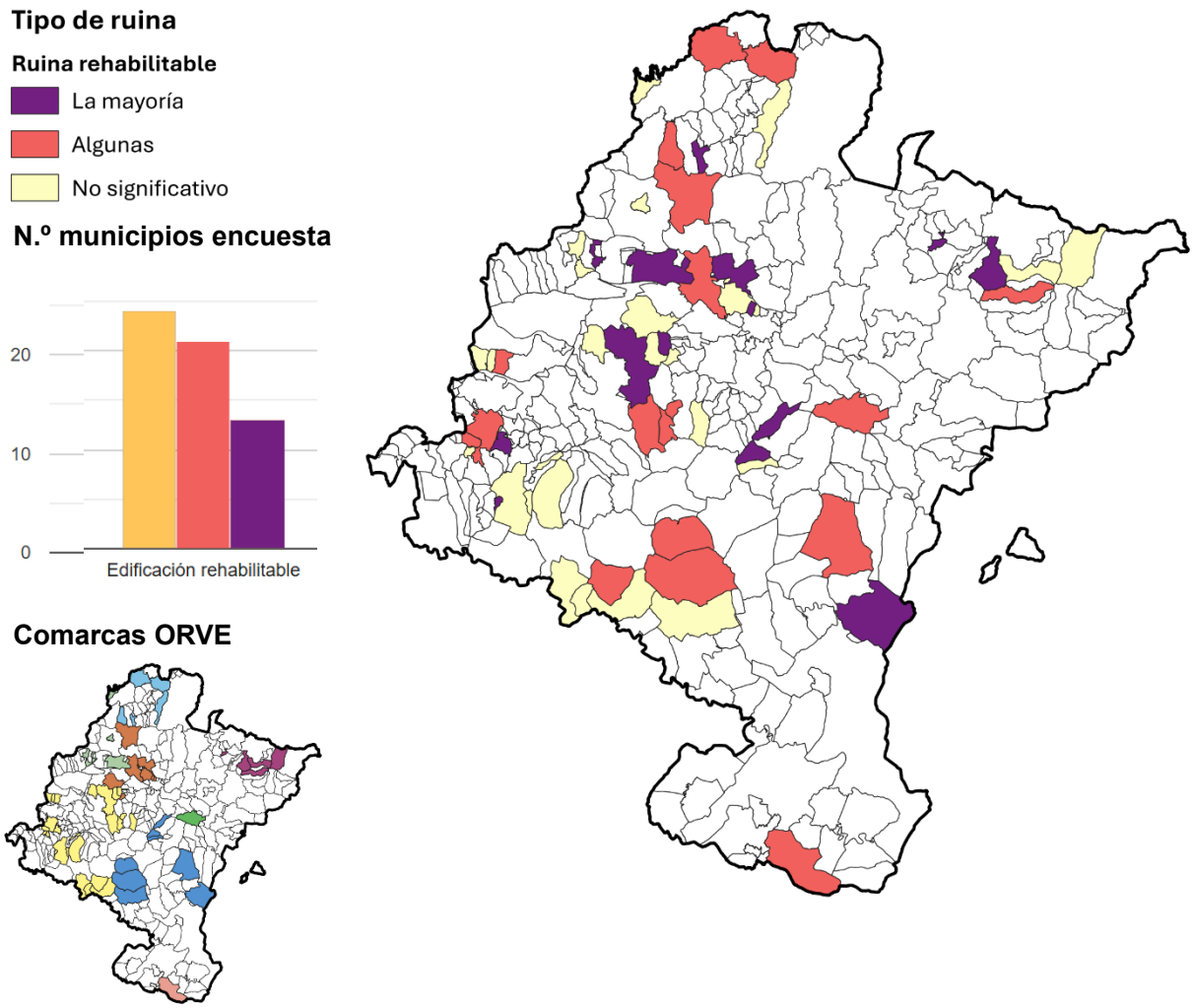


Figura 10. Edificios en ruina con capacidad de ser rehabilitados

Algunos de los núcleos que consideran que la mayoría de las edificaciones en ruina son rehabilitables son Barásoain (10 edificaciones), Jaurrieta (8), Carcastillo (15) y Arruazu (9).
Destaca Peralta como municipio con 32 edificaciones en ruina que no considera significativo que este número pueda ser rehabilitable.

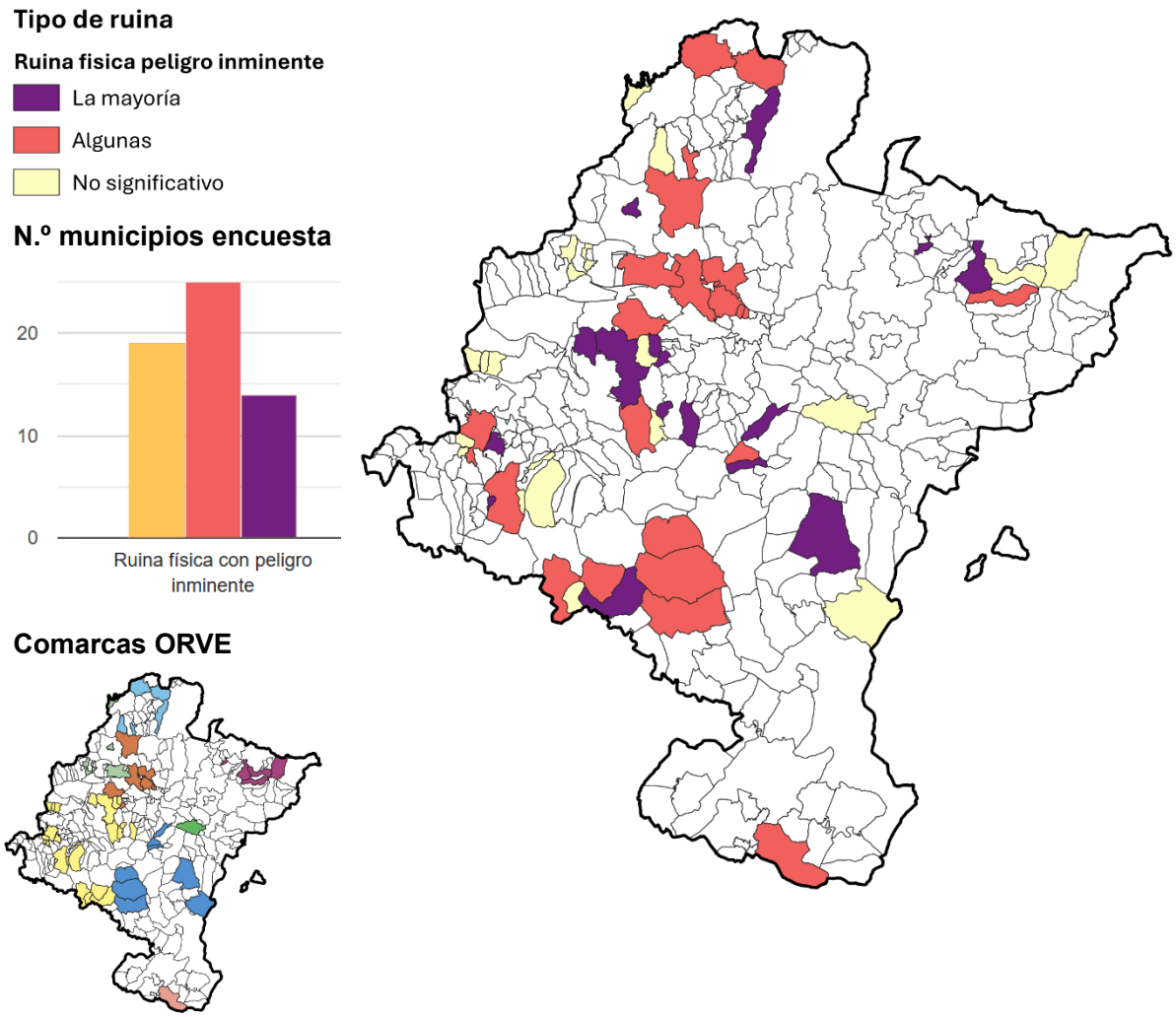


Figura 11. Edificios con ruina física y peligro inminente

Hay un grado alto de aquellas edificaciones en ruina física que además presentan un peligro inminente. Algunos municipios que consideran que la mayoría de su ruina es de esta categoría son Guesálaz (11 edificaciones), Uxue (10) y Jaurrieta (8).

Tipo de ruina. *Destaca en cuanto a la definición de ruina, por ejemplo, la económica como la segunda más demandada. Asimismo, muchas de las edificaciones que forman parte de la ruina física están en estado de peligro inminente.*

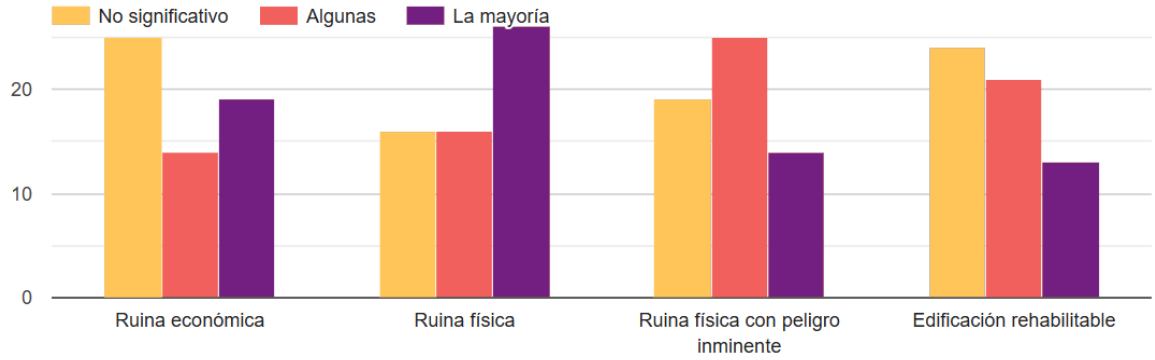
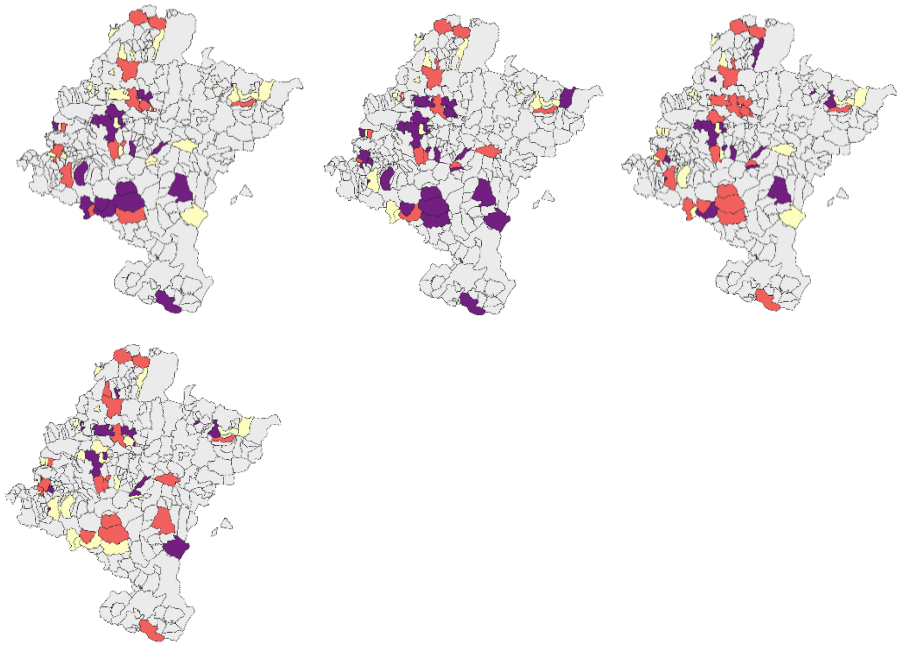


Figura 12. Ruina predominante por tipo. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.



Ruina económica Ruina física Ruina física con peligro inminente Edificio rehabilitable

Figura 13. Tipo de ruina predominante por municipio. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.

Clase de suelo y calificación. Además del suelo urbano consolidado de uso residencial, se puede incluir el agropecuario como segundo uso principal, y el suelo no urbanizable como clase de suelo en el que también se localiza parte de las edificaciones.

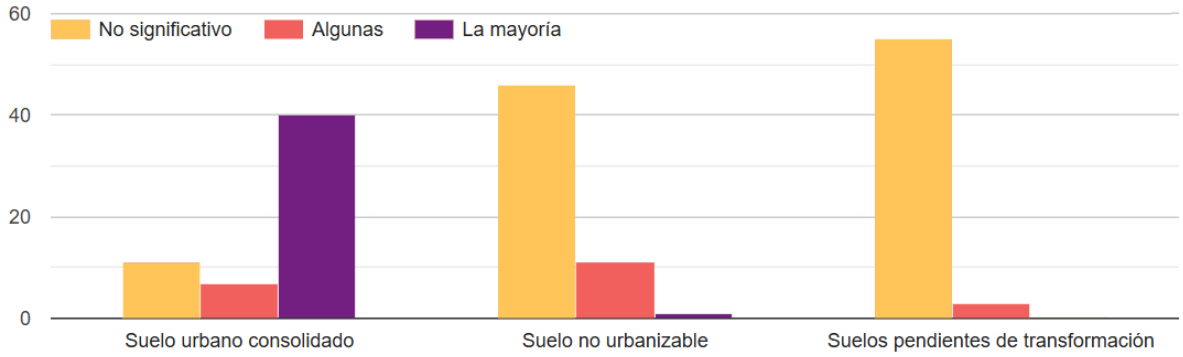


Figura 14. Clase de suelo predominante donde se encuentra la edificación en ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.

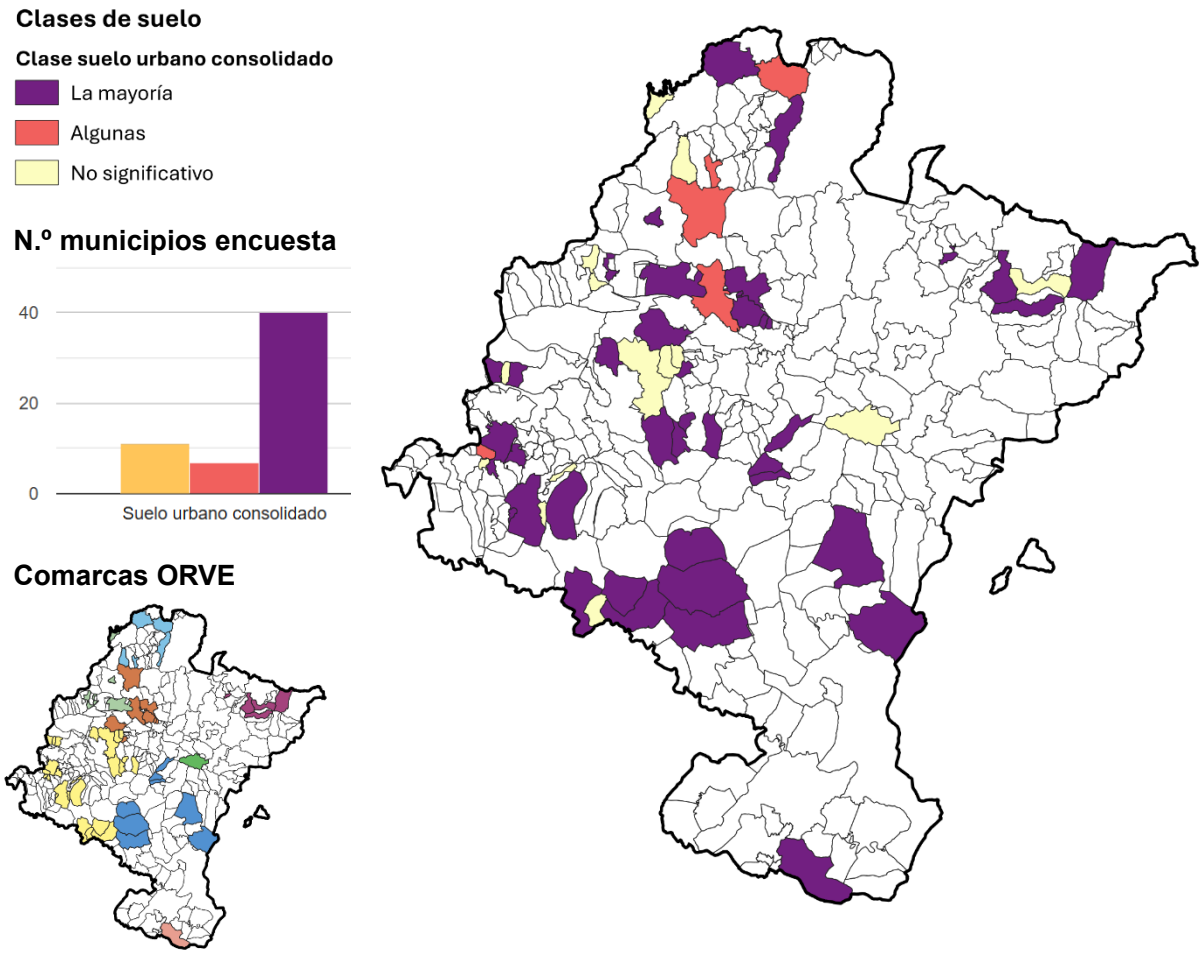


Figura 15 Ruinas en suelo urbano consolidado

Se trata de la categoría con mayor número de municipios que considera que la mayoría de sus edificaciones en ruina se encuentran en suelo urbano consolidado. Esto se debe, según a las respuestas de la encuesta, a un **casco antiguo deteriorado**.

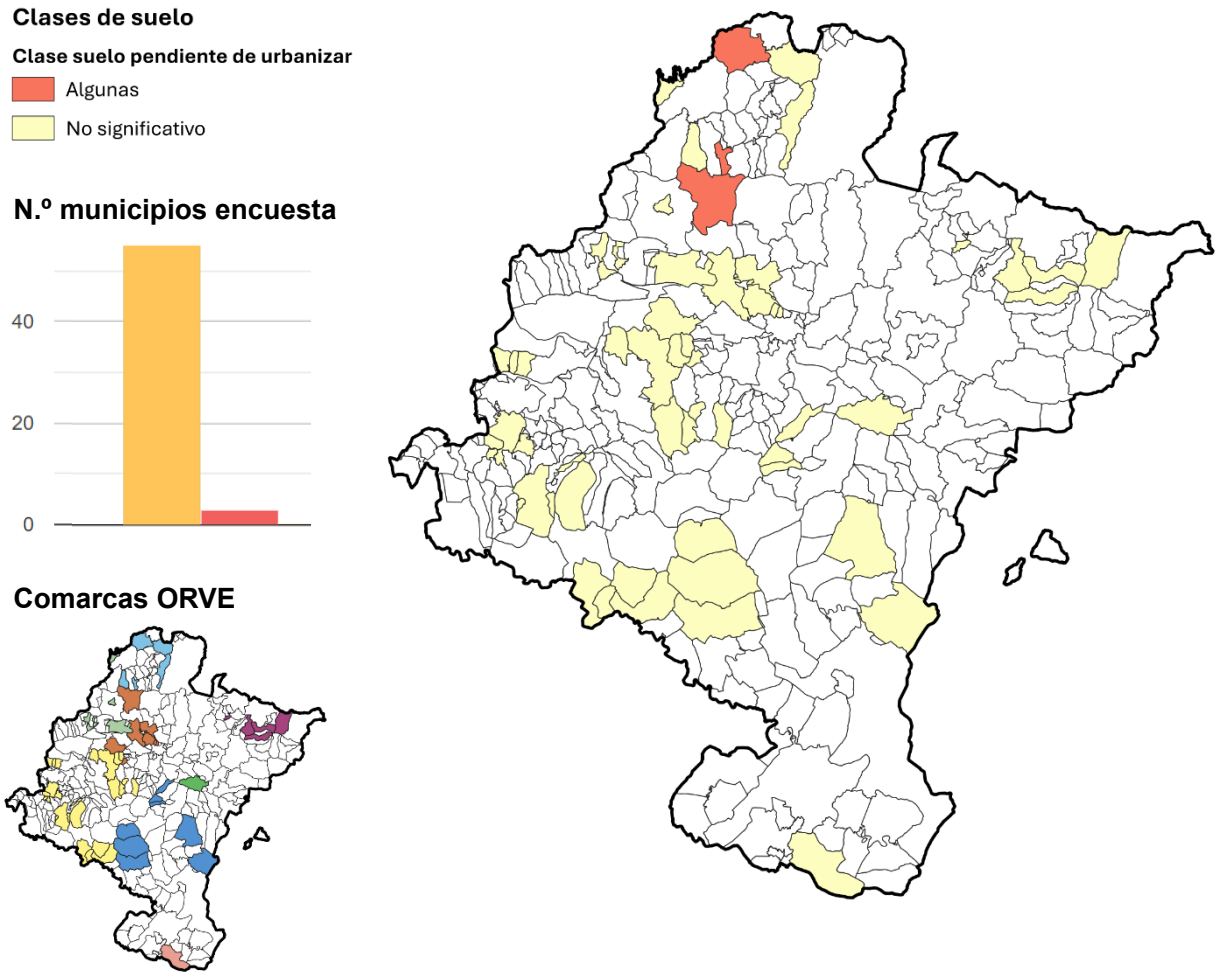


Figura 16. Ruinas en suelo pendiente de urbanizar

La categoría menos significativa, solo los municipios de **Basaburua** (Comarca de Pamplona), **Lesaka** y **Saldias** (Baztan-Bidasoa) consideran que solo algunas de las edificaciones se encuentran en suelo clasificado como pendiente de urbanizar.

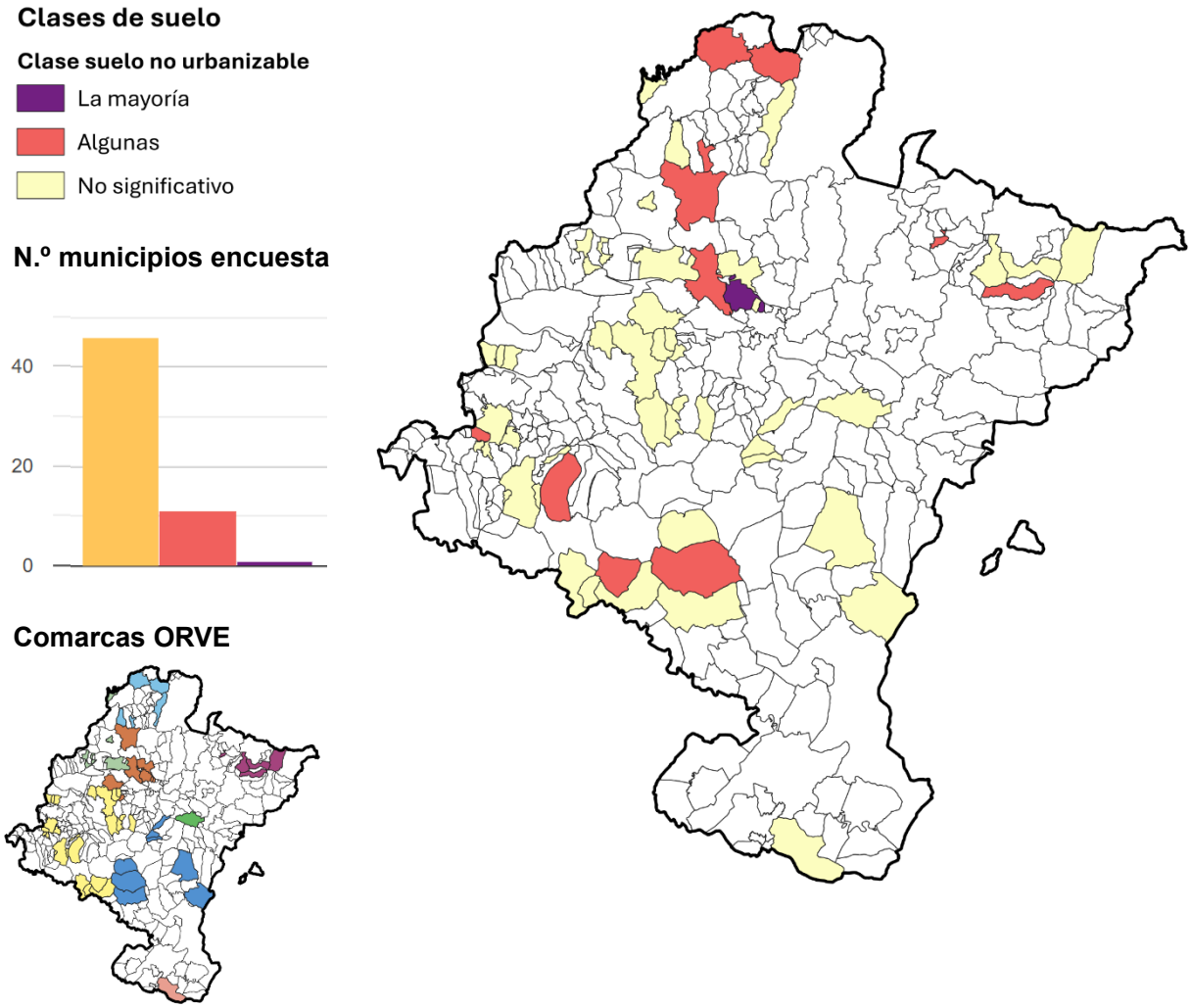


Figura 17. Ruina en suelo no urbanizable

Destaca el municipio de **Berrioplano** como el único que considera la mayoría de sus edificios ruinosos localizados en suelo no urbanizable. Se trata de la segunda categoría más votada por detrás del urbano consolidado.

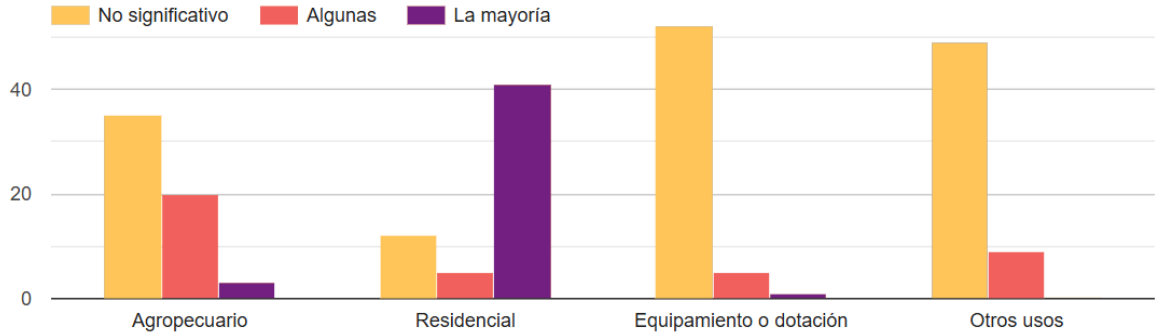


Figura 19. Usos principales de las edificaciones en ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.

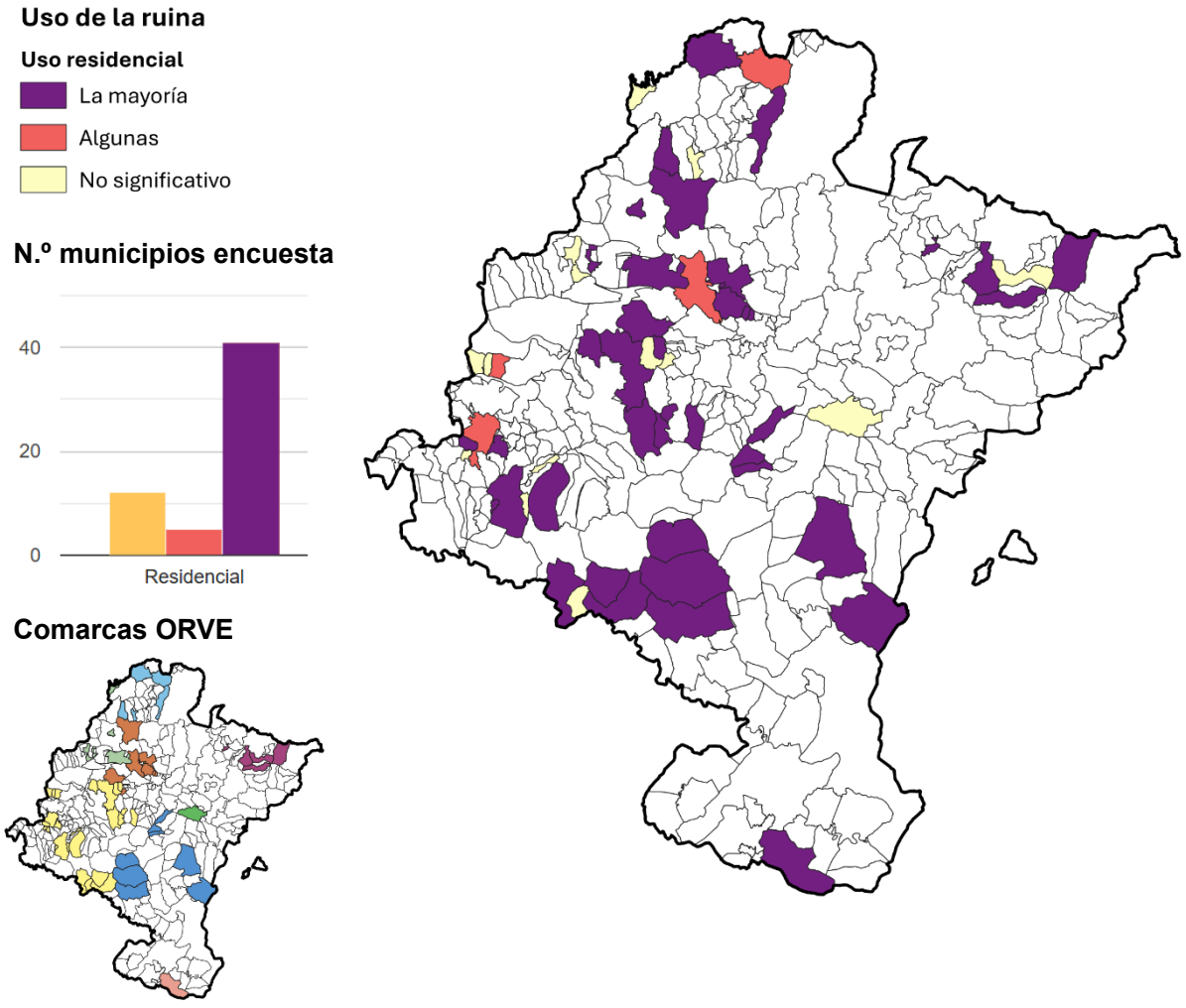


Figura 18. Edificios residenciales en ruina

El uso residencial se trata de la categoría mayoritaria de uso de la ruina por todo el territorio. Solo algunos municipios como Ibargoiti (10 edificaciones), Mirafuentes (4) y Bidaurreta (2) no consideran significativo este uso.

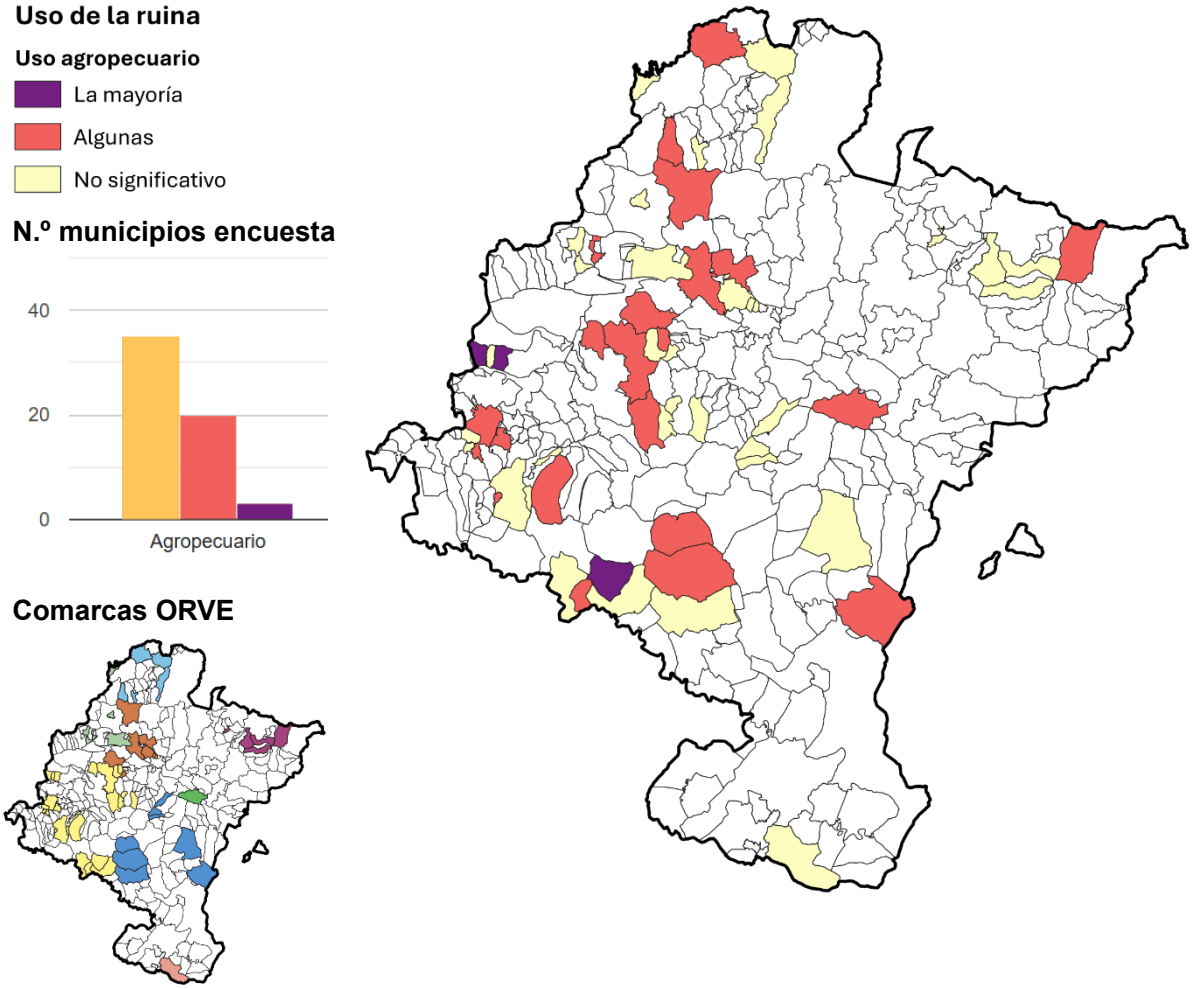


Figura 20. Edificios agropecuarios en ruina

Aunque no se considera significativo en muchos de los municipios, el uso agropecuario se encuentra extendido por parte del territorio bajo la categoría de “algunas” de sus edificaciones en ruina de este uso.
Destacan **Cárcar (46 edificios)**, Eulate (3) y Larraona (2) como los núcleos cuya ruina forma parte del uso mayoritario agropecuario.

Tipología edificatoria. Dentro del modelo mayoritario de edificaciones de uso residencial, se puede concretar en un modelo de **vivienda unifamiliar**. Son pocos aquellos municipios cuya mayor parte de inmuebles en ruina se atribuyen a tipología plurifamiliar. Además, solo 3 de las localidades encuestadas consideran un balance entre ambas categorías.

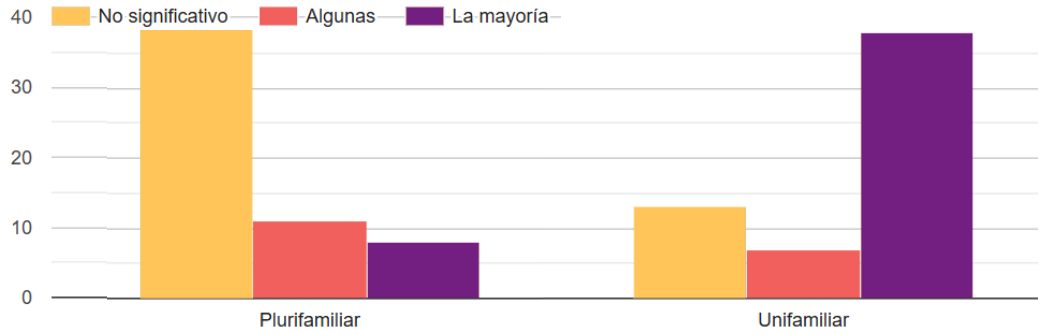
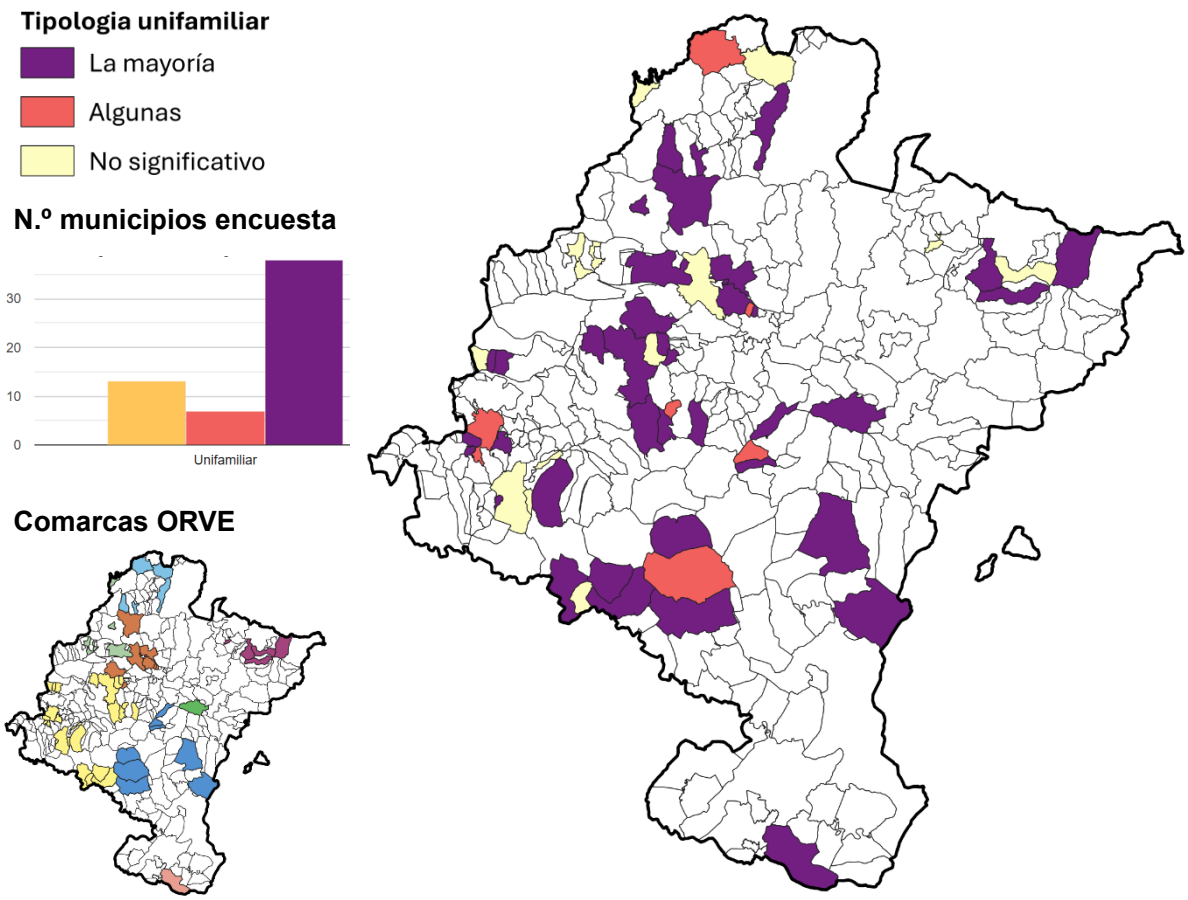


Figura 21. Tipologías de vivienda predominante por municipios encuestados. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.



Se trata de la categoría de tipología de vivienda mayoritaria por todo el territorio navarro.

Figura 22. Edificios unifamiliares en ruina

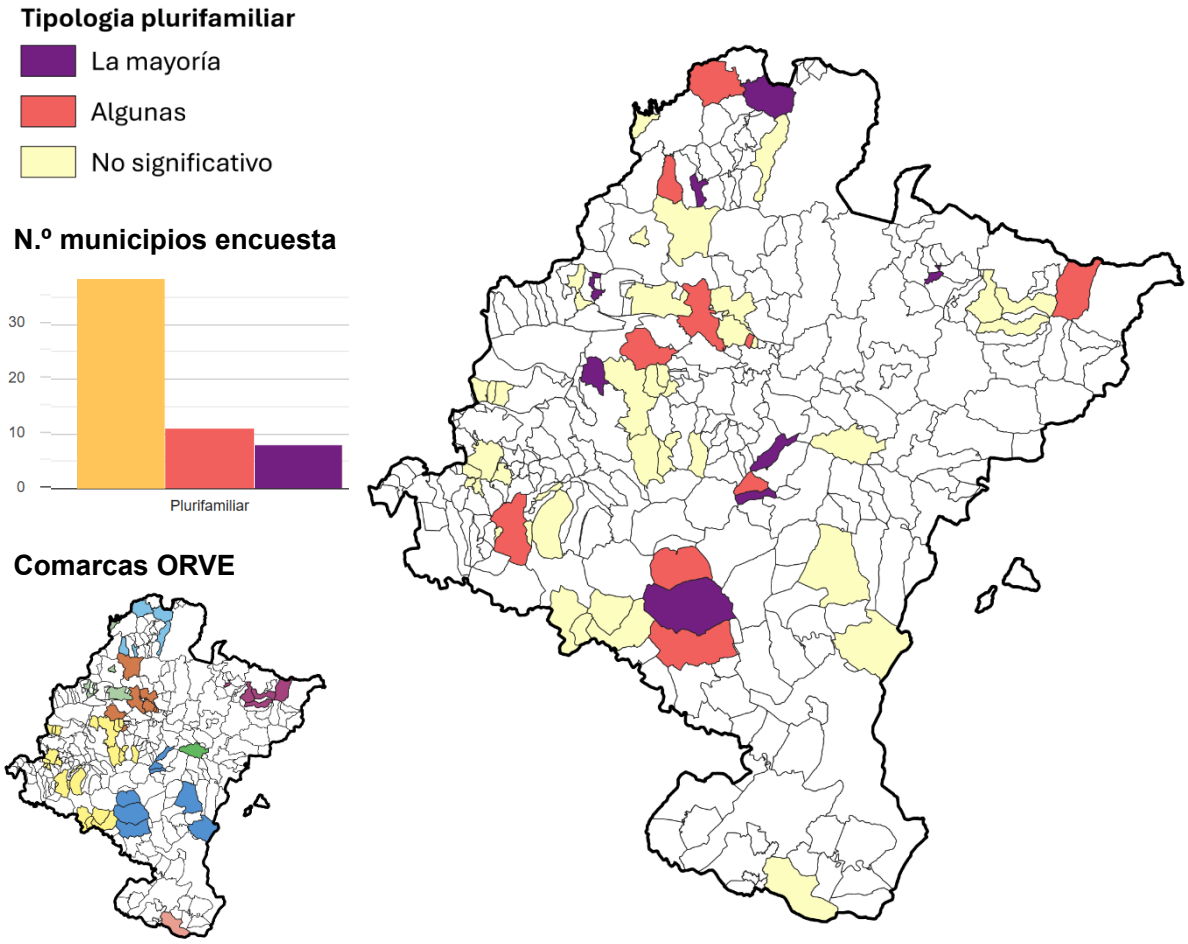


Figura 23. Edificios plurifamiliares en ruina

Destacan algunos municipios como Arruazu (9 edificaciones), Falces, Lezaun (3) y Garínoain (2) que consideran esta tipología como mayoritaria.
Además, los municipios de Etxalar, Arruazu y Aribe no consideraron en un primer momento la tipología unifamiliar como significativa.

2.2.2. Localización espacial y uso de la ruina

El 65,5% de los municipios indica que no tienen **concentración espacial de los edificios en ruina**, respecto al 34,5% que sí. Aquellos que tienen concentración espacial se debe principalmente a ser parte del **casco histórico** y la antigüedad de la vivienda. Además, en su mayoría se indica que no existe concentración de edificios de la misma persona física o jurídica (83%).

La mitad de los encuestados indican una afección del dominio público o privado por parte de la edificación en estado ruinoso. Afección al colindante y viario público. Peligro de derrumbe en vía pública.

En cuanto al uso de la ruina, el **80% no tiene uso** y el 6% se utiliza como vivienda de residentes no propietarios. Otros usos mencionados en menor medida: almacén, aparcamientos, residencia de verano, actividades sector primario.

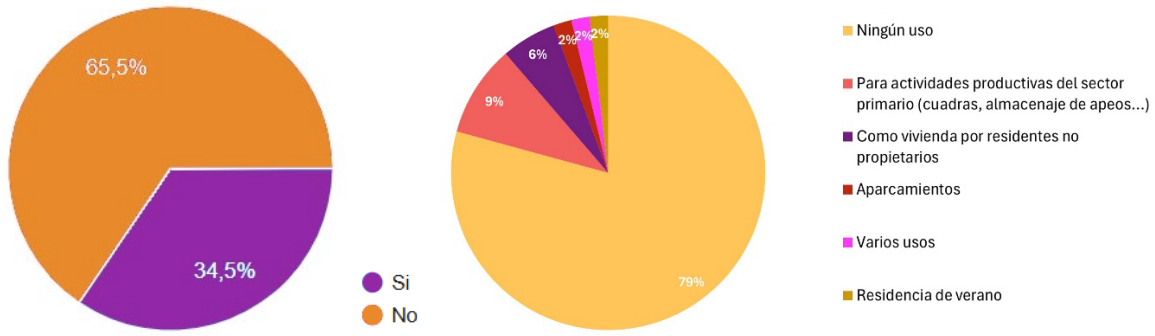


Figura 23. (Izquierda) ¿Existe concentración espacial de las edificaciones en ruina? Elaboración propia. (Derecha) Usos actuales de la ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.

2.2.3. Causa de la ruina

La principal causa es el **fallecimiento de los ocupantes y la despoblación**, seguido del abandono de la actividad. Estas situaciones son de gran importancia por su constante repetición en la encuesta.

Destaca además los **problemas con la herencia**, no aceptadas o en constante problema con los herederos, propietarios desconocidos y la falta de habitabilidad de los edificios en ruina.

Existen otros casos específicos en menor repetición, se incluyen por su posible interés: edificios en ruinas junto a otros que no lo están, ruina ya derruida, propiedad particular, pero en trámites para ser adquiridas próximamente por el ayuntamiento para su consolidación.

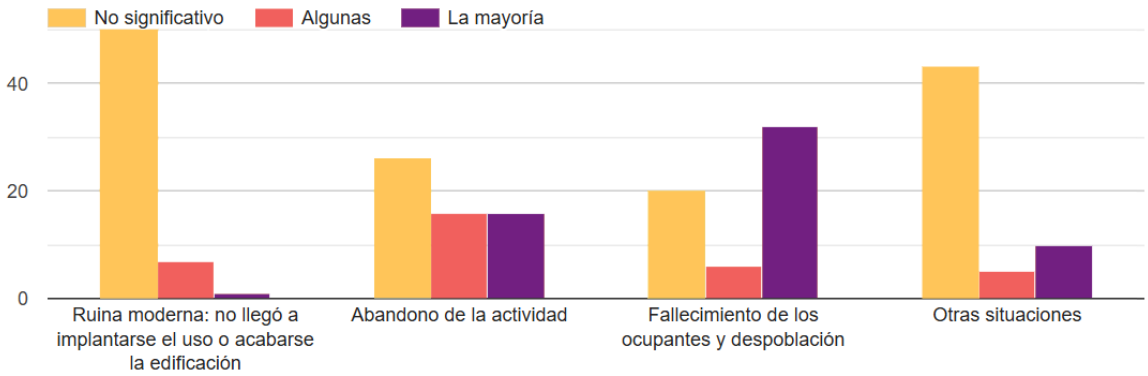


Figura 24. Principales causas de ruina. Elaboración propia con datos de la encuesta realizada.

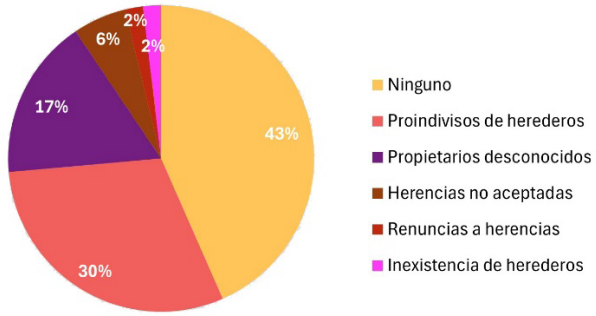


Figura 25. Problema en relación con procesos de herencia detectados. Elaboración propia.

2.2.4. Procedimientos

Tipos de expedientes de recuperación iniciados. Los expedientes iniciados con mayor porcentaje son: expedientes de ruina (45% de los municipios), órdenes de ejecución (41%) y ejecución sustitutoria (19%). Casi el **40%** indica que **no se ha iniciado ningún expediente**.

Procesos vinculados a herencias que dificulten la gestión. Mencionado anteriormente, las herencias componen uno de los problemas principales que dificultan la gestión de la ruina. **Más del 60%** de los encuestados indican que sí existen procesos vinculados. Dentro de este porcentaje, el 31% son proindivisos de herederos y el 14% son propietarios desconocidos.

2.2.5. Modelo de gestión y herramientas

Disponibilidad del personal técnico y administrativo. Destaca el equipo técnico y administrativo insuficiente. Existe una falta de medios económicos y equipo técnico debido al tamaño de los municipios pequeños, ya que como algún municipio constata, "un solo técnico no permite controlar todo de manera adecuada". Se menciona también en varias ocasiones a la Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE), saturada y sin capacidad de gestión de todos estos procesos.

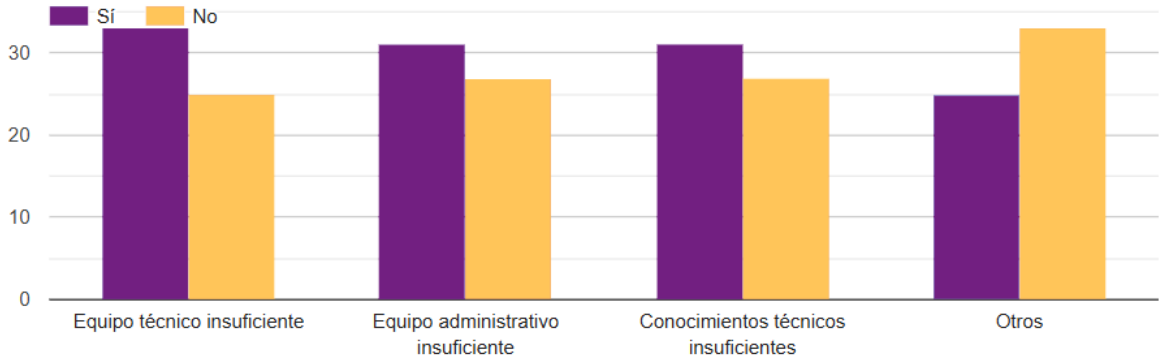


Figura 26. Disponibilidad de personal técnico y administrativo para afrontar el problema. Elaboración propia.

Al obtener unos resultados igualados en casi 50% (gráfico superior), lo que no esclarece realmente la situación, por lo que se cruza esta información con el **tamaño de los municipios** con el objetivo de conocer si la capacidad de gestión está asociada con las dimensiones.

En el siguiente gráfico se observan los resultados. El grado de capacidad está asociado a un número según las categorías que son insuficientes.

- **0** = todas las categorías son suficientes
- **1** = 1 categoría insuficiente, 2 suficientes
- **2** = 2 categorías insuficientes, 1 suficiente.
- **3** = todas las categorías son insuficientes.

Como resultado, se observa la polarización de la capacidad de los municipios, ya que la mayoría se encuentran entre todo suficiente y todo insuficiente. Parecen estar igualadas estos dos polos, pero se puede contemplar una mayor cantidad de municipios grandes (>1000 habitantes) en la categoría de suficiente que municipios pequeños. Al igual que ocurre lo contrario en la capacidad insuficiente.

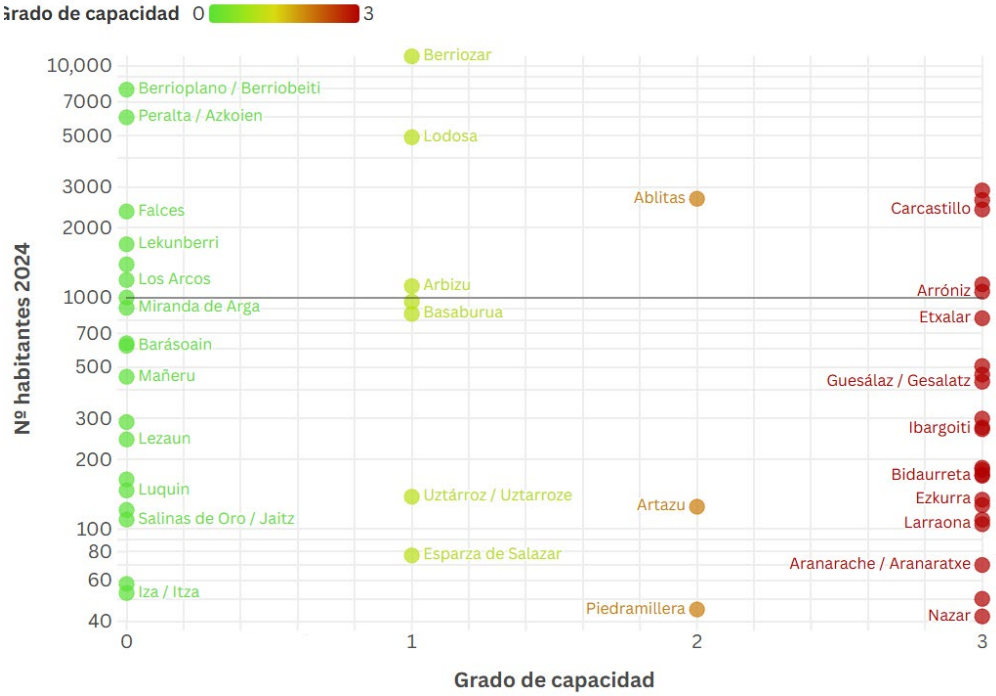


Figura 27. Capacidad de los municipios según su tamaño (número de habitantes)

Se amplía esta información con otro gráfico añadido que, en este caso, combina el grado de capacidad de gestión con el **número de edificios en ruina** de cada municipio, en lugar de utilizar el número de habitantes. De esta forma, no se relaciona las herramientas de gestión con el tamaño de la localidad sino con la situación real de ruina de estas.



Figura 28. Capacidad de los municipios en función del número de edificios en ruina

Los resultados de este segundo análisis muestran una mayor capacidad de gestión para aquellos municipios cuya cantidad de edificaciones en ruina no supera las 10, mientras que aquellos con mayores dificultades técnicas se encuentran superando ese umbral. Destaca el poco grado de gestión del municipio con el número máximo de edificios de la encuesta (Ablitas) con 2/3 categorías insuficientes.

Dificultades materiales. Los principales problemas de este tipo son la falta de recursos económicos y de apoyo institucional.

Intervenciones por encima de las capacidades económicas. Situación de despoblación. Elevado coste de los derribos privados para la administración. Magnitud de ruina por encima de las posibilidades de actuación. Ayudas mínimas.

Herramientas jurídicas y administrativas de gestión. El mayor problema está en la poca agilidad de los procesos, y posterior a ello la insuficiencia del marco jurídico. El proceso administrativo está claro al 50% de los encuestados.

Herramientas y procesos de ejecución. De forma general, no hay disponibilidad de contratos para la ejecución sustitutoria y para el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. En “otros” se vuelve a recalcar la falta de recursos económicos y ayudas.

En cuanto al conocimiento de otras herramientas, el 92% las desconoce. En caso afirmativo, se comenta un listado de casas ocupadas o vacías, además de un “ruinastro”

Necesidades detectadas. En caso afirmativo, algunas mencionadas son: protocolos de actuación que no provengan desde los propios ayuntamientos sin recursos, recursos en caso de herencias no resueltas, falta de información sobre procedimientos (en caso de vivienda inacabada), necesidad de agilizar el proceso, falta de declaraciones de ruin, financiación desde el Gobierno de Navarra.

Objetivos que deberían incorporarse a la política foral de gestión y recuperación de edificaciones ruinosas. Destacan como objetivos prioritarios para los ayuntamientos debido a la inseguridad y peligro de las edificaciones, potencial de revitalización del municipio, desarrollo de vivienda pública.

2.3. Conclusiones: problemas y necesidades en la gestión municipal

En base al diagnóstico de la encuesta, se presenta una serie de problemas principales

1. Fenómeno ligado a la despoblación. Se plantea como una de las principales causas, por fallecimiento de los ocupantes y falta de relevo generacional de los herederos en municipios pequeños.

2. Concentración en suelo urbano consolidado y cascos históricos. En muchos casos no se presenta como un problema periférico, sino como una cuestión que afecta a las zonas más céntricas de estos núcleos. Tiene efectos en edificios colindantes y en la seguridad de los habitantes.

3. Bloqueo de la gestión por conflictos de herencias. Más del 60% identifica las herencias como un obstáculo de gestión, que prolonga mucho en el tiempo la resolución y mejora de la situación. En ocasiones, durante este proceso muchos edificios que estaban en buenas condiciones, por falta de mantenimiento, pueden entrar en estado ruinoso. De forma que, no solo dificulta la gestión de la ruina, sino que incluso en ocasiones la provoca.

4. Falta de capacidad municipal. Se repite en múltiples respuestas de la encuesta las dificultades económicas, la falta de personal y tiempo de dedicación para gestionar el problema de la ruina en estos municipios pequeños. Así pues, se pide la participación del gobierno supramunicipal para acompañar a estos núcleos en una solución que solo con sus recursos no podría darse.

5. Herramientas existentes, pero de difícil aplicación. El 40% de los municipios no ha iniciado ningún expediente. Existen formas de intervención, pero destaca la lentitud de los procesos administrativos, la falta de claridad e inexistencia de financiación. Desarrollo de la ejecución sustitutoria: contratos, recursos materiales y económicos y capacidad de recuperar lo invertido.

3. El deber de conservación y el concepto de ruina en la legislación autonómica

3.1. Definición de Ruina

3.1.1. Situación en la Comunidad Foral de Navarra

La declaración de ruina queda definida en el artículo 199 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

> *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 sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.*
>
> *b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.*
>
> *c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.*
>
> *3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.*
>
> *4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, 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 rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por éste.*
>
> *Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a esta ley foral.*

La Figura 1 resume el contenido e implicaciones de dicha regulación. La declaración de ruina puede deberse a motivos económicos, motivos físicos o motivos urbanísticos. La declaración se iniciará de oficio o a instancia de los interesados y conlleva necesariamente la audiencia de propietarios y habitantes o usuarios habituales del edificio implicado. La declaración de ruina conlleva la definición por parte del ayuntamiento de las medidas que debe emprender el propietario. En el caso de incumplimiento de lo señalado en la declaración, el ayuntamiento puede ejecutar a cargo del ayuntamiento, así como sancionar. Aunque no lo explicita, debe entenderse que la declaración de estado ruinoso implica el deber de rehabilitación o demolición para los propietarios, y que dicho deber se deriva de lo señalado en la declaración de estado ruinoso y de lo regulado en planeamiento urbanístico.

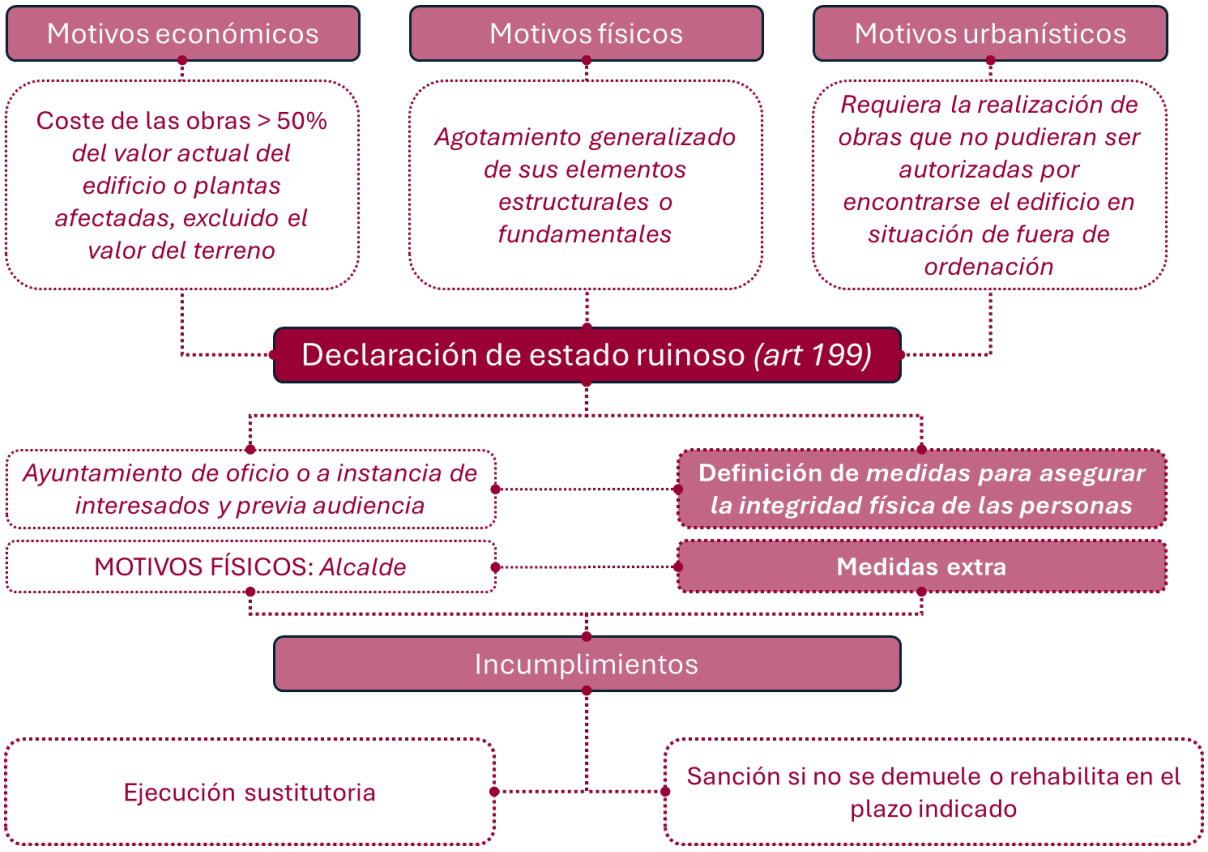


Figura 29. Esquema de la declaración de ruina en la comunidad foral de Navarra, según consta en el artículo 199 del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Por su vinculación con el proceso de declaración de ruina, se incluye a continuación el esquema recogido por la normativa navarra para las órdenes de ejecución (artículo 198 del Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley foral de ordenación del territorio y urbanismo). Como en el caso de las declaraciones de estado ruinoso, el incumplimiento de las órdenes de ejecución conlleva la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas. En caso de agotar las 12 multas señaladas en la ley, la ejecución subsidiaria se convierte en obligada para la administración local.

> *ART 198. Ordenes de ejecución.*
>
> *1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar **órdenes de ejecución** que **obligarán a los propietarios** de bienes inmuebles **a realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes** de uso, **conservación y rehabilitación** y del deber de adaptación al ambiente establecidos en **los artículos 85 y 86 de esta ley foral**.*
>
> *2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión **las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas**; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.*
>
> *3. El **incumplimiento** de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su **ejecución subsidiaria**, o para imponer **multas coercitivas**, hasta doce sucesivas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, hasta el límite del deber legal de conservación. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, **la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las obras ordenadas, con cargo al obligado***

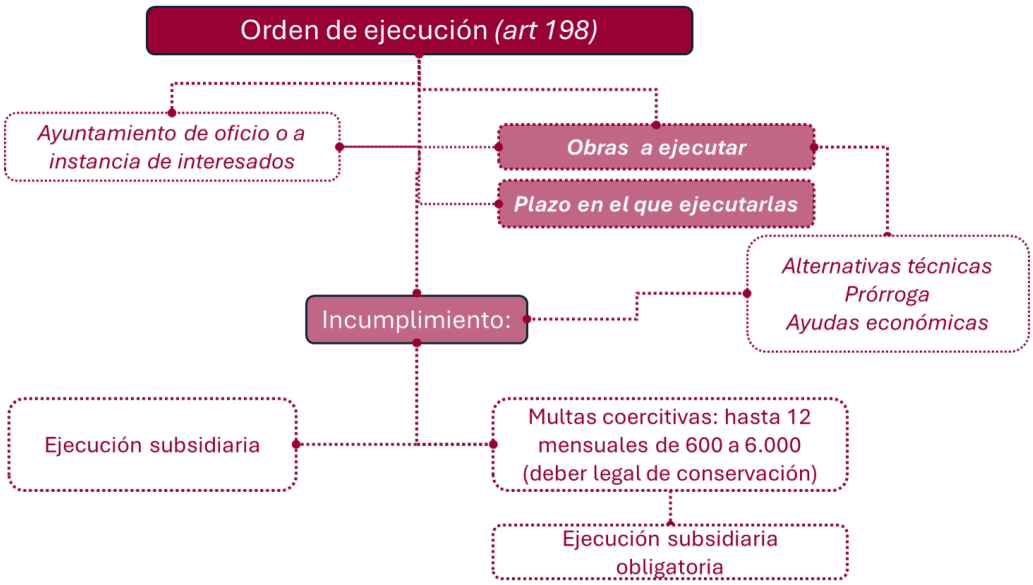


Figura 30. Esquema de las órdenes de ejecución en la Comunidad Foral Navarra según el artículo 198 del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Las órdenes de ejecución podrían ser previas (intentando evitar la ruina) o posteriores a la declaración de ruina (en el caso de edificios protegidos por su valor cultural, por ejemplo), quedando la duda de si la propia declaración en sí misma podría entenderse como una orden de ejecución, como ocurre en otras autonomías, de modo que se clarificara la regulación y se simplificara el procedimiento.

3.1.2. Principales diferencias en el contexto legal autonómico

La Tabla 1 y la Tabla 2 tienen por objeto comparar la regulación en la Comunidad Foral de Navarra con el resto de las Autonomías. De modo que las diferencias puedan ayudar a mejorar la normativa actualmente vigente. Se han considerado elementos relevantes o de interés para el caso navarro los siguientes:

- La existencia de otros motivos en la declaración de ruina,
- El reconocimiento y regulación de la ruina como consecuencia de fuerza mayor o desastres naturales, de modo que su regulación se trate de forma diferente al caso en el que la causa principal es la dejadez y el incumplimiento de los deberes urbanísticos del propietario
- La existencia de regulación específica en el caso de los edificios catalogados o con protección por su valor cultural
- Las diferencias en la definición del límite económico definido en el deber de conservación.
- Las implicaciones de la declaración de ruina en cuando a las obligaciones del propietario
- Todas aquellas particularidades que se han entendido de interés.

	Motivos para la declaración de ruina			
	Económicos	**Físicos**	**Urbanísticos**	**Ruina por fuerza mayor o desastres**
Andalucía	Art 146 Situación legal de ruina urbanística			
Aragón	Artículo 261. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.	Artículo 262. Ruina inminente.	Artículo 261. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones	Artículo 261.4 (1)
Asturias, Principado de	Artículo 234. Ruina.	Artículo 234. Ruina.	Artículo 234. Ruina (2)	Artículo 234. Ruina
Balears, Illes	Artículo 126.2b Declaración de estado ruinoso	Artículo 126.2a Declaración de estado ruinoso	Artículo 126.2c Declaración de estado ruinoso	
Canarias	Artículo 270. Situación legal de ruina.	Artículo 271. Ruina inminente.		Artículo 270.3.a. Situación legal de ruina.
Cantabria	Art 255.2.a Declaración de ruina	Art 255.2.b Declaración de ruina	Art 255.2.c Declaración de ruina	
Castilla y León	Art. 107.1. a. Declaración de ruina (unificados, exposición de motivos VII, párrafo segundo) (3)		Art. 107.1.b. Obras no autorizables en edif. fuera de ordenación (4)	
Castilla-La Mancha	Artículo 139. La situación legal de ruina.		Artículo 139. La situación legal de ruina (5)	Artículo 139.3 La situación legal de ruina
Cataluña	Artículo 198.a.b Declaración de estado ruinoso	Artículo 198.c Declaración de estado ruinoso		
Comunitat Valenciana	Art 202. Situación legal de ruina.	Art. 203. Amenaza de ruina inminente	DT 26ª(6)	Art 202. Situación legal de ruina (2)
Extremadura	Artículo 169. Ruina legal.	Artículo 170. Ruina física inminente.		
Galicia	Art. 144.2.a. Ruina legal por coste de obras	Art. 144.2.b. Legal por agotamiento elem. estructurales		
Madrid, Comunidad de	Art 171. Situación legal de ruina urbanística (7)	Art 172 Ruina física inminente		Art 171.3.b
Murcia, Región de	Art. 271.2.a. Ruina por coste de obras	Art. 271.2.b. Ruina por agotamiento elem. estructurales	Art. 271.2.c. Obras no autorizables en edif. fuera de ordenación	
País Vasco	Art 201 Situación legal de ruina (8)	Art 202 Ruina física inminente		
La Rioja	art 199.2.a art.197.2 (8)	art 199.2.b	art 199.2.c	No

(1) No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando la dueña o dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.
(2) vinculados a la necesidad de obras de conservación y mantenimiento no autorizables en edificaciones fuera de ordenación.
(3) La unificación de ruina física y económica pretende fomentar la rehabilitación frente al derribo. Además de las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, constitutivas tradicionalmente del deber de conservación, se incluyen las condiciones de habitabilidad.
(4) Sólo se consideran las obras necesarias para seguridad de las personas y estabilidad de la edificación no autorizables en fuera de ordenación.
(5) Se identifica la ruina como ruina legal urbanística
(6) Solo se hace referencia a la ruina urbanística en la Disposición transitoria vigesimosexta sin definirla

	Motivos para la declaración de ruina			
	Económicos	**Físicos**	**Urbanísticos**	**Ruina por fuerza mayor o desastres**
(7) Para la consideración de ruina económica incluye, además del presupuesto de la obra a realizar, el coste de trabajos ya ejecutados como consecuencia de inspecciones previas (2 en el caso de la comunidad de Madrid). (8) La ruina económica difiere de la mitad del valor de la construcción sin incorporar el suelo. En el País Vasco señala el 60% en supuesto de actuaciones aisladas y 50% en integradas. En La Rioja asciende hasta el 75% en los casos de inejecución injustificada y ejecución subsidiaria.				

Tabla 1. Resumen de los motivos de ruina definidos en los distintos textos legislativos autonómicos

	Obligaciones derivadas de la declaración			
	Deber de conservación y mantenimiento	**Deber de rehabilitación**	**Deber de edificación**	**Rehabilitación o demolición**
Andalucía	Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación	Artículo 146.3.a Situación legal de ruina urbanística		Artículo 146.3.a Situación legal de ruina urbanística
Aragón	Art. 261.3	Art 261.6	Art 261.5 (1)	Art. 261.1 y 6
Asturias, Principado de	Art. 234. 4	Art. 234. 5	Art. 234. 4	Art. 234. 5
Balears, Illes	Artículo 126.4. Declaración de estado ruinoso (	Artículo 126.4. Declaración de estado ruinoso (2)		
Canarias	Artículo 268			
Cantabria	Artículo 253.1 Deberes de uso y conservación	Artículo 255.1 Declaración de ruina		Artículo 255.1 Declaración de ruina
Castilla y León				Art. 107.3 (3)
Castilla-La Mancha	Art 139.3A y 3Ba	Art 139.3Ba	Art 139.3A	Art 139.3Ba
Cataluña	Artículo 197. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.			
Comunitat Valenciana	Art 202.4	Art 205.5		Art. 202.5
Extremadura	Artículo 167. Deber de uso, conservación y rehabilitación		Artículo 167.4	Artículo 167.5.a
Galicia				Art. 141.1 (2)
Madrid, Comunidad de		Art 171.3.c.2 (5)		Art 171.3.b.c.1 (3)
Murcia, Región de			Art. 271.5	Art. 271.5
País Vasco		Art 201.3.b (5)		Art 201.3.a (6)
La Rioja	Art 197		Art 200 (7)	Art 199.5 (6)
(1) En Art 261.5, Aragón, la declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en la Ley. (2) la declaración de ruina comporta la obligación de los propietarios, sin que se especifique el tipo de actuación a desarrollar. Sí señala un plazo máximo de un año, si el órgano competente no detalla otro. (3) La declaración de ruina especifica si procede rehabilitar o demoler, así como las medidas necesarias para asegurar la integridad física de ocupantes y terceros. En edificios catalogados o declarados Monumento sólo procede conservación o rehabilitación. (4) Declaración especificará demolición total o parcial., o lo procedente para garantizar la seguridad. (5) En el caso de edificaciones catalogadas se regula el deber de rehabilitación del edificio que puede conllevar subvenciones o ejecución subsidiaria (País Vasco, Comunidad de Madrid) (6) El propietario a su elección decide si rehabilita o demuele (País Vasco, Comunidad de Madrid). La declaración de ruina conlleva la demolición del edificio, salvo que el propietario decida rehabilitar (La Rioja) (7) El deber de edificar de acuerdo a las previsiones del planeamiento urbanístico afecta a los propietarios de construcciones en ruina				

Tabla 2. Resumen de las implicaciones derivadas de la declaración de ruina en los distintos textos legislativos autonómicos.

3.2. Estructura en el proceso de gestión de ruina

3.2.1. Situación en la comunidad Foral de Navarra

Tomando como referencia las herramientas y regulaciones incluidas en el Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha ordenado el proceso en tres grandes bloques (véase Figura 2):

- Comunicaciones, órdenes y declaraciones que emite la administración pública a los propietarios, donde quedarían incluidas las declaraciones de estado ruinoso y las órdenes de ejecución que han sido analizadas en el epígrafe anterior.
- Sanciones y multas coercitivas como consecuencia del incumplimiento de los deberes de los propietarios.
- Intervenciones ejecutivas de la administración, entendidas como las herramientas con las que cuenta para poder dar una solución efectiva al problema en el caso de que el propietario no lo haga. En el caso de la comunidad foral de Navarra, la regulación solo explicita la ejecución subsidiaria, aunque también podría emplearse la expropiación.

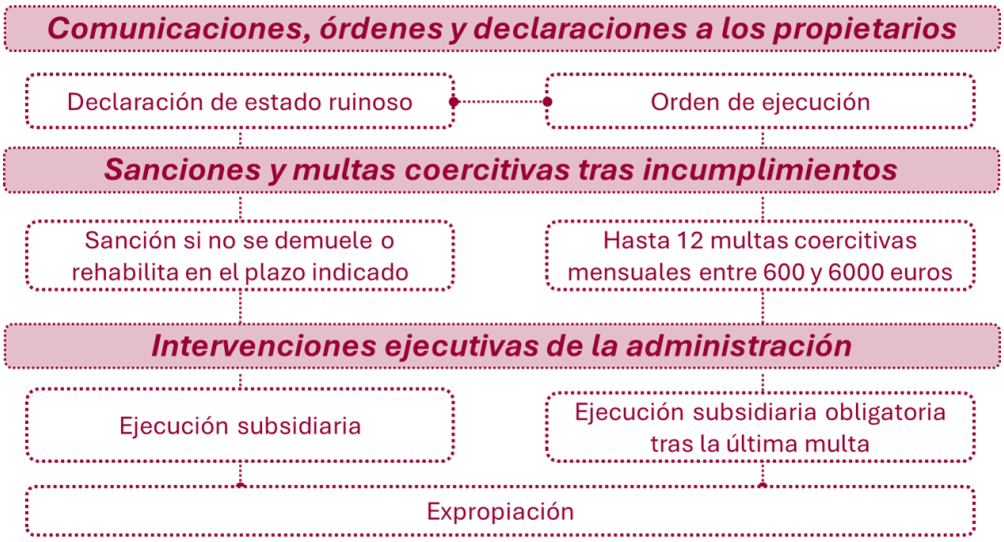


Figura 31. Esquema de los pasos y herramientas para la gestión de los incumplimientos en el deber de conservación. Elaboración propia a partir del del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Aunque la expropiación no aparece señalada explícitamente como una de las opciones en el caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución o de las declaraciones de estado ruinoso, entre los supuestos expropiatorios recogidos en el artículo 121.7 del Decreto Foral legislativo 1/2017 sí señala casos vinculados directamente con el caso que nos ocupa:

> *7. Por incumplimiento de deberes urbanísticos en los siguientes casos:*
>
> *e) Por inobservancia de los deberes legales de conservación y mantenimiento de inmuebles.*
>
> *f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, motivado por inobservancia de los plazos fijados para la urbanización de los terrenos y la edificación de los solares, o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta ley foral.*

El procedimiento previo para la expropiación viene recogido en el artículo 128, sin que se mencione tampoco la posible interferencia con las órdenes de ejecución o con las declaraciones de estado ruinoso, debiéndose interpretar que supone un procedimiento diferente sin vinculación con las posibles órdenes de ejecución o la declaración de estado ruinoso:

Artículo 128. Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. Previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos, la Administración actuante notificará al propietario y promotor, en su caso, el supuesto de incumplimiento que concurra, otorgándole un plazo de quince días para formular alegaciones.

2. A la vista de las alegaciones formuladas, la Administración concederá un plazo no inferior a un mes ni superior a tres para subsanar las causas que motivaron el expediente en las condiciones que se señalen.

3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hayan cumplimentado las condiciones de subsanación, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio.

4. Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

3.2.2. Principales diferencias en el contexto legal autonómico

La Tabla 3 recoge las similitudes y diferencias en las herramientas disponibles en el resto de las comunidades autónomas. Siguiendo los 3 bloques antes descritos, la tabla incluye los pasos y procedimientos regulados en la normativa para poner solución en los casos de edificaciones en ruina. El objeto de este trabajo es comprobar si hay regulaciones que simplifiquen o aclaren los trámites, así como señalar la existencia de otras herramientas que podrían implementarse en el caso navarro. Destacan algunas herramientas que se repiten en varias comunidades autónomas y que se describirán con un poco más de detalle en el capítulo 4:

- Registros de solares y edificaciones ruinosas: Andalucía, Aragón, Galicia y La Rioja
- Programas de rehabilitación, incluida la intervención del agente rehabilitador: País Vasco, Illes Balears y Principado de Asturias
- Edificación y/o venta forzosa: Castilla y León, Galicia, Región de Murcia y La Rioja

	Comunicaciones, órdenes y declaraciones		**Sanciones y multas**	**Intervenciones ejecutivas de la administración**		
	Ruina	**Orden de ejecución**	**Multas coercitivas**	**Ejecución subsidiaria**	**Expropiación**	**Otros**
Andalucía	Art. 146	Art. 144.2	Art. 144.2	Art. 144.2	Art. 144.2	Art.136.2 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas
Aragón	Art. 261	Art. 258	Art. 258	Art. 258	Art. 258	Art. 221 Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución
Asturias, Principado de	Art. 234	Art. 233	Art. 233	Art. 233	(III)Preámbulo del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo	Art. 208: Agente Rehabilitador
Balears, Illes	Art. 126	Art. 123.1	Art. 123.2.b	Art. 123.2.a		Art. 123.2c Programa de actuación rehabilitadora

	Comunicaciones, órdenes y declaraciones		Sanciones y multas	Intervenciones ejecutivas de la administración		
	Ruina	**Orden de ejecución**	**Multas coercitivas**	**Ejecución subsidiaria**	**Expropiación**	**Otros**
Canarias		Artículo 272. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención	Artículo 272.3.b	Artículo 272.3.a		
Cantabria	Art. 255	Art. 254.2	Art. 254.6	Art. 254.5	Art. 254.5 (1)	
Castilla y León	Art. 107.2	Art. 106	Art.106.5 (2)	Art. 107.4		Art. 107.4 y 109.1.d. Venta o sustitución forzosa / Art. 131 Áreas de tanteo y retracto
Castilla-La Mancha	Art. 139	Art. 139	Art. 139	Art. 140		
Cataluña		Art. 197.3	Art. 197.4.b	Art. 197.4.a	Art 197.5 Registro Municipal de Solares sin Edificar	Art 37.a Normas, planes y programas de conservación y rehabilitación
Comunitat Valenciana	Art. 202	Art. 202	Art. 192	Art. 192	Art. 192	
Extremadura		Art. 168.3	Art. 168.2.b/c	Art. 168.2.d	Art. 168.2.e	Art. 167.4. Programa de edificación
Galicia (4)	Art. 141.1 Expediente contradictorio ruina	Art. 136	Art. 136.4.	Art. 136.5. Directa o con agente edificador	Art. 136.5	Art. 137. Registro de solares y Art. 138. Venta forzosa / Art. 140. Áreas edifi. o rehab. forzosa (3) / Decl. estado de abandono + canon autonóm. (4)
Madrid, Comunidad de	Art 171 Art 172	Art 170	Art 170.2.b	Art 170.2.a	Art 170.2.c	
Murcia, Región de	Art. 271.1	Art. 270	Art. 271.5	Art. 271.3	Art. 235.3	Art. 235.3. venta y sustitución forzosa
País Vasco	Art 201 Art 202	Art 203 (5)	Art 203.2.b	Art 203.2.a	Art 203.2.c	Art 203.2.d (6) Programa de rehabilitación mediante Agente rehabilitador
La Rioja	Art 199	Art 197	Art 218.4	Art 199.3	Art 171 y 175	Art 200 a 205 Registro de solares y venta forzosa

(1) se deduce de la posibilidad de “aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta”

	Comunicaciones, órdenes y declaraciones		Sanciones y multas	Intervenciones ejecutivas de la administración		
	Ruina	**Orden de ejecución**	**Multas coercitivas**	**Ejecución subsidiaria**	**Expropiación**	**Otros**
(2) Multas no previstas expresamente para la declaración de ruina, sino para el incumplimiento de órdenes de ejecución. (3) Art. 140. Posibilidad de programas de edificación forzosa con delimitación de áreas en las que se expropia si se incumplen deberes y que pueden ser edificados por sociedades urbanísticas. (4) Declaración autonómica de inmueble en estado de abandono previa solicitud municipal: aplicable a ruinosos o desatendidas obligaciones de conservación y rehabilitación. Art. 104. Ley RRR Galicia. Imposición de canon autonómico. (5) En el punto 2 del artículo 203 se intuye el vínculo entre la orden de ejecución y la declaración de ruina (País Vasco). (6) Los programas de rehabilitación mediante agente rehabilitador tienen por objeto prevenir *la situación legal de ruina (*País Vasco) (7) Regulados en la L 2/2016 de suelo, así como en la L 1/2019 de RRR. Batería amplia de medidas a elección de la administración: ejecución forzosa (incluido apremio sobre el patrimonio), expropiación forzosa, venta forzosa, sustitución forzosa, multas coercitivas, canon autonómico.					

Tabla 3. Esquema de los pasos y herramientas para la gestión de los incumplimientos en el deber de conservación. Elaboración propia a partir de las distintas legislaciones autonómicas

3.3. Herramientas e instrumentos para su gestión

3.3.1. Órdenes de ejecución

Como puede verse en Tabla 4, Navarra presenta un modelo relativamente sencillo y directo en la tramitación de las órdenes de ejecución, en la que no se detalla de forma expresa trámites previos complejos como la audiencia formal de los interesados o la exigencia sistemática de informes técnicos, más allá de lo implícito en el procedimiento administrativo general. Frente a ello, la mayoría de las comunidades autónomas incorporan de forma expresa la audiencia previa a los interesados (Andalucía, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Cataluña, Extremadura o Galicia) y la necesidad de realizar informes técnicos, e incluso jurídicos, como requisito previo a la adopción de la orden. En algunos casos, como las Illes Balears, se exige, si procede, un informe de los servicios jurídicos de la entidad que la promueva, lo que evidencia un mayor grado de formalización procedimental respecto al modelo navarro.

Por su parte, en cuanto al contenido de estas órdenes de ejecución también se aprecian diferencias significativas. Navarra se centra esencialmente en el detalle de las obras y actuaciones a ejecutar y en la fijación del plazo correspondiente en su art. 198. Si bien este esquema es compartido por prácticamente todas las comunidades autónomas, que exigen igualmente una definición precisa de las actuaciones y del calendario de ejecución, en otros territorios el contenido se amplía de manera significativa. Así, se incorporan referencias explícitas a la motivación normativa como en el caso de las Illes Baleares, a la identificación detallada de las causas del incumplimiento en Castilla-La Mancha y Extremadura, a la afección real del inmueble en Cantabria o Extremadura, o a la posibilidad de proponer alternativas técnicas o solicitar ayudas como ocurre en Castilla y León.

El régimen navarro contempla como principal reacción administrativa al incumplimiento de la orden de ejecución, la ejecución subsidiaria municipal y la imposición de multas coercitivas (véase apartado 3.1.1), manteniéndose dentro de los límites del deber legal de conservación. Este planteamiento nuevamente vuelve a ser común a la mayoría de las comunidades autónomas, que también prevén la ejecución subsidiaria como mecanismo central de reacción frente al incumplimiento. Sin embargo, dependiendo del territorio, el abanico de consecuencias es más amplio, incluyendo la expropiación forzosa (Aragón, Castilla-La Mancha, Extremadura, País Vasco, Madrid), la sustitución del propietario mediante programas de rehabilitación o edificación forzosa (Aragón, Canarias, Comunitat Valenciana) o la inclusión en registros específicos de solares y edificaciones ruinosas como ocurre en Andalucía y las Islas Baleares. En este sentido,

el caso de estudio presenta un régimen más limitado y menos diversificado en lo que a medidas de reacción administrativa se refiere.

En cuanto al plazo de ejecución en la mayoría de los casos ocurre como en Navarra y se fija en la propia orden, sin que se establezcan límites máximos o mínimos expresos. Esta indeterminación contrasta con la regulación de otras comunidades autónomas, que concretan plazos máximos (menos de 6 meses en Asturias o Comunitat Valenciana, 12 meses en Illes Balears) o los vinculan a la complejidad de las obras como ocurre en Galicia. En otros casos, los plazos se integran en estrategias más amplias de edificación forzosa o rehabilitación, con horizontes temporales más extensos como es el caso de Aragón. En este sentido, el modelo navarro ofrece una mayor flexibilidad administrativa a cambio de una menor precisión normativa en relación con los tiempos de cumplimiento.

Tabla 4. Órdenes de ejecución. Principales diferencias en el contexto legal autonómico

CCAA.	Pasos previos	Contenido	Incumplimiento	Multa	Plazo
Navarra (art. 198)		Detalle de obras y actuaciones a ejecutar.	Ejecución subsidiaria municipal.	SI	Indicado en la Orden de ejecución.
Andalucía (arts.146.2)	Previa audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados .	Detalle de obras y actuaciones a ejecutar.	Ejecución por sustitución. Inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.	SI	Indicado en la Orden de ejecución.
Aragón (arts. 217, 257, 258)	Vinculado a la obligación de edificar (edificación forzosa) para solares edificaciones inadecuadas y ruinas	Documentación técnica preceptiva: La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado (art 258.1)	El municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224 (edificación forzosa), la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal. (art 258) Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas (art 257)	SI	Construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarse o cesar el uso inadecuado en los plazos fijados por los instrumentos de ordenación urbanística; o en su defecto, 2 años desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.
Asturias (art 233)	Vinculada a la obligación de los propietarios a la conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones	Detallarán con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas	El incumplimiento de la orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los	SI	Se fija en la orden, pero siempre < 6 meses.

CCAA.	Pasos previos	Contenido	Incumplimiento	Multa	Plazo
	deficientes para su utilización efectiva.		propietarios hasta el límite del deber legal de conservación, y con cargo al presupuesto municipal en lo que exceda del mismo. b) Imponer multas coercitivas,		
Balears (art.123)	Previa audiencia de los interesados. Informe de los servicios técnicos. (Informe de servicios jurídicos de la entidad que las promueva)	Motivadas con referencia explícita a la norma o las normas que las justifican. Detalle de obras y actuaciones a ejecutar.	Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. Imposición de multas coercitivas. Concurso actuación rehabilitadora.	SI	Plazo presentación doc. necesaria para el cumplimiento de la orden (máx. 6 meses). Plazo ejecución (máx 12 meses).
Canarias	Previa audiencia a los propietarios y demás titulares de derechos afectados.	Orden de las medidas necesarias para evitar daños y pronunciarse de forma razonada sobre el alcance del deber de conservación. (no se apreciará incumplimiento cuando la causa sea fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de terceros) El ayuntamiento podrá convenir con el propietario, si ve diligencia por su parte, los términos de la rehabilitación definitiva, y en caso de no alcanzar acuerdo, ordenar las obras o proceder a sustitución de propietario.	El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilita a la administración actuantes a: a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y con límite del deber normal de conservar b) Multas coercitivas Es posible declara en situación de ejecución por sustitución sin inclusión en área delimitada al efecto.	SI	
Cantabria (art. 254)	Previa audiencia de los interesados.	Detalle de obras y actuaciones a ejecutar. Determinar afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación de conservación.	Ejecución subsidiaria, o aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. Límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios podrá elevarse	SI	Indicado en la Orden de ejecución.

CCAA.	Pasos previos	Contenido	Incumplimiento	Multa	Plazo
			hasta el 75% del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original.		
Castilla y León Art. 106	De oficio a instancia de cualquier interesado.	Detallar con precisión obras a ejecutar y plazo; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, y solicitar ayudas económicas. Coste: propietarios hasta el límite del deber legal de conservación, exceso con cargo al presupuesto municipal.	Ejecución subsidiaria, o multas coercitivas.	SI	Indicado en la Orden de ejecución.
Castilla-La Mancha Arts. 139. 176,186	Por incumplimiento del deber de conservación que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139.	Incluye: a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución. b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución. c) Plazo d) En su caso, exigencia de proyecto técnico cuando éste sea necesario.	El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para: _Expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley. Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de los Programas de Actuación Rehabilitadora.	SI	Se establece en la orden
Cataluña	Ajustado a normativa de régimen local y con observancia del principio de proporcionalidad administrativa y audiencia previa de las personas interesadas.		El incumplimiento injustificado habilita a la administración, en el plazo de un mes, para adoptar por una de las siguientes medidas de ejecución forzosa: a) Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada. b) Imposición de multas coercitivas.	SI	La administración competente tiene que optar, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o la concesión de un nuevo plazo para que la persona inculpada haga las actuaciones que sean necesarias, y así sucesivamente.

CCAA.	Pasos previos	Contenido	Incumplimiento	Multa	Plazo
Comunitat Valenciana Art. 192	Por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.		El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas: a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación. b) Imposición de multas coercitivas c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria	SI	Plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses,
Extremadura	Por incumplimiento del deber de uso, conservación y rehabilitación	Se fija plazo y condiciones para su ejecución. Se comunicará a la persona propietaria la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos: a) Identificación del motivo b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene. c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa. d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización	El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas: a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación. b) Imposición multas coercitivas d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación. e) Expropiación forzosa. La persona destinataria deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de	SI	Plazo fijado en la orden de ejecución. La persona, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a 15 días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico.

CCAA.	Pasos previos	Contenido	Incumplimiento	Multa	Plazo
		de las indicadas operaciones. La orden de ejecución determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad.	todas las operaciones de ejecución material de la orden.		
Galicia (Art. 136)	Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados	Determinación concreta de las obras y plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa a la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.	Multas o a la ejecución subsidiaria, de manera directa o a través de un agente edificador, con la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en la que esté resuelta la disponibilidad del terreno y tras la correspondiente expropiación de este.	SI	Determinado en Orden de ejecución.
Madrid, Comunidad de (art. 170) (art 204) (art 207)			Incumplimiento injustificado Ejecución subsidiaria hasta el límite del deber de conservación. Sanciones previstas en la Ley. Expropiación forzosa.	SI	
Murcia (Art. 270)	Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenan, de oficio o a instancia de cualquier interesado.	Indicación de obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos	Régimen sancionador general de obras sin título habilitante o que contradigan sus previsiones. Pueden ser graves (si se oponen sustancialmente a la orden) o leves (si resultan legalizables.	SI	Indicado en la orden
País Vasco (Art 203)			Carácter ejecutivo	SI	

CCAA.	Pasos previos	Contenido	Incumplimiento	Multa	Plazo
			Ejecución subsidiaria hasta el límite del deber de conservación. Hasta 10 multas coercitivas. Ejecución subsidiaria obligatoria tras la última multa Expropiación forzosa. Programa de rehabilitación y adjudicación, mediante agente rehabilitador, (art 190)		
La Rioja (art 197)	De oficio o a instancia de interesado Ayuntamiento o comunidad Autónoma	Indicación del plazo de realización	Si ejecución subsidiaria, el deber de conservación puede subir hasta el 75% del valor de la construcción	SI	Se establece en la orden

3.3.2. Multas coercitivas

En el caso de las multas coercitivas el análisis realizado destaca las diferencias existentes en los motivos que justifican su imposición, el número de multas y la periodicidad para imponerlas, la cuantía de las mismas y si existe regulación específica sobre el destino de los recaudado.

En la mayoría de las autonomías el motivo de la multa coercitiva es el incumplimiento de la orden de ejecución, al igual que en el caso navarro. Destacan Andalucía e Illes Balears que amplían la posibilidad de imponer las multas al deber de conservación, lo que supone ampliar la capacidad de la administración para imponer multas durante el proceso.

La Comunidad Foral de Navarra destaca por ser la autonomía que regula un mayor número de multas sucesivas, 12 en periodos a imponer mensualmente, frente a un máximo de 10 en Andalucía, Asturias, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha, País Vasco o Comunitat Valenciana. Es de destacar el caso de Cataluña donde las multas pueden imponerse sin límite hasta que el propietario asuma sus obligaciones.

La cuantía de la multa es muy variable. En el caso de Navarra se establece un rango de entre 600 y 6000 euros, con un límite máximo que será el valor de la ruina física. Otros criterios empleados para el límite máximo son el 10% del valor de ejecución de la obra (Andalucía, Asturias, Illes Balears, Canarias, Castilla-La Mancha, Comunitat Valenciana, Extremadura y País Vasco), incrementándose hasta el 20% en la Región de Murcia; y el 75% del valor de reposición del edificio, criterio aplicado en Galicia y en Castilla y León. Sobre la cuantía, solo Galicia supera las multas planteadas por Navarra, regulando un rango de entre 1.000 y 10.000 euros.

En la legislación navarra no se regula específicamente cuál será el destino de lo recaudado. Sin embargo, son varias las autonomías que sí lo señalan. En la mayoría de los casos se vincula dicho monto económico con los gastos derivados de la ejecución subsidiaria o forzosa: Galicia, Extremadura, Comunitat Valenciana, Castilla-La Mancha, Cantabria, Aragón o Canarias. Destacan País Vasco, Madrid y Cataluña donde se señala que la recaudación irá a engrosar el Patrimonio Municipal de Suelo.

Tabla 5. Multas coercitivas. Principales diferencias en el contexto legal autonómico

CCAA	Motivo	Nº máximo de multas y Periodicidad	Cuantías	Destino de la multa
Navarra	*El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas*	Hasta 12 consecutivas Por períodos de un mes	600 € -6000 € (hasta el límite del deber legal de conservación)	
Andalucía Art. 144	El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación	Hasta 10 multas con periodicidad mínima mensual	600 € -5000 € (Cada una será del 10% del coste estimado de las obras ordenadas)	
Aragón Art 259	Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas	La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con una periodicidad no menos de 1 mes	Hasta el 10% del coste de ejecución.	Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra al obligado, junto a los intereses y gastos
Asturias, Principado de Art 233	El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar la medida	Hasta un máximo de diez multas sucesivas, con periodicidad mínima mensual.	Hasta el 50% del coste de construcción de nueva planta (sin suelo)	
Balears, Illes Art.123 y 187	El incumplimiento de los deberes de conservación	Periodos mínimos de 10 días	10 % del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 €	
Canarias Art 272	*El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante*	Hasta 10 consecutivas Por períodos de un mes	Valor máximo de cada multa del 10% del coste estimado de las obras ordenadas.	El importe quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

CCAA	Motivo	Nº máximo de multas y Periodicidad	Cuantías	Destino de la multa
Cantabria Art. 254	incumplimiento de las órdenes de ejecución	Intervalos de tres meses	300 € -3000 € Hasta alcanzar el límite del valor de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación	Lograr la ejecución de las obras ordenadas
Castilla y León Art. 106.5	El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas	Hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual	Hasta el límite del deber legal de conservación. Se podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75% del coste de reposición de la construcción.	
Castilla-La Mancha Art. 140	El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración	Diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual	Valor máximo de cada multa del 10% del coste estimado de las obras ordenadas.	El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor
Cataluña Art 197	*El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante (en el plazo máximo de un mes)*	Hasta que se cumpla la orden (sin límite)	300 € -3000 € Adaptable por decreto en función del índice general de precios de consumo publicado por el IEC.	Las administraciones han de destinar al respectivo patrimonio público de suelo y de vivienda los ingresos obtenidos de las multas que impongan en el ejercicio de la potestad sancionadora que establece la presente ley
Comunitat Valenciana Art 192	El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución	Hasta 10 consecutivas, por períodos de un mes.	Valor máximo de cada multa del 10% del coste estimado de las obras ordenadas.	El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

CCAA	Motivo	Nº máximo de multas y Periodicidad	Cuantías	Destino de la multa
Extremadura art 168	*El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante*	Hasta 10 consecutivas Por períodos de un mes Posibilidad de vía de apremio	Valor máximo: 10% del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.	El importe quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.
Madrid, Comunidad de (art 204) (art 206)	*Incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución*		*Multa de 600 a 30.000 euros*	Patrimonio municipal de suelo
Murcia	Incumplimiento de órdenes de ejecución sin régimen sancionador específico.	Régimen sancionador general de obras sin título habilitante o que contradigan sus previsiones. Pueden ser graves (si se oponen sustancialmente a la orden) o leves (si resultan legalizables. Periodos no inferiores a dos meses por un importe máximo del 25 por ciento del valor estimado del deber impuesto, sin que en ningún caso el importe total de las multas, derivado de su repetición, pueda rebasar el 150 por ciento de aquel importe (art. 275.7)	Valor de la obra fijado por la administración previo informe técnico y audiencia al interesado. Infracciones graves: 20% del valor de la obra; Leves: 1% del valor.	
Galicia	*Incumplimiento de la orden de ejecución*	Administración municipal procederá a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas reiterables trimestralmente	De 1.000 a 10.000 euros, sin que puedan superar individualmente o en su conjunto el 75 % del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.	Ejecución forzosa

CCAA	Motivo	Nº máximo de multas y Periodicidad	Cuantías	Destino de la multa
País Vasco (art 203) (art 227)	*incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución*	Hasta 10 multas coercitivas con periodicidad mínima mensual,	Valor máximo de cada una de ellas del 10% del coste de las obras ordenadas.	Patrimonio Municipal de suelo
La Rioja (art 218)	*Incumplimiento del deber de conservación* *Infracción leve*		300 a 3.000 euros	

3.3.3. Ejecución subsidiaria

La primera diferencia que encontramos al analizar la ejecución sustitutoria en las diferentes normas autonómicas es de nomenclatura. En la mayoría de las comunidades autónomas, se denomina *ejecución sustitutoria,* si bien en Aragón se identifica con *ejecución por sustitución o ejecución forzosa* y en Asturias se hace referencia a la *ejecución subsidiaria.*

Se ha analizado cuatro aspectos: causa o motivación, el contenido al que se refiere, las repercusiones de su incumplimiento y que suelen afectar al derecho de propiedad y por último la aparición de otros agentes o instrumentos específicos y novedosos.

Con respecto al motivo causante de la ejecución sustitutoria, mayoritariamente se recoge el incumplimiento del plazo de una orden de ejecución y que suele coincidir con el fin del periodo voluntario de ejecución y/o el pago de la última multa coercitiva. Es el caso de Navarra y otras más. En el caso de Aragón, Andalucía y Cantabria aparece un matiz diferente y es que hacen referencia al incumplimiento del deber de conservar y edificar, la primera; de conservar y rehabilitar, la segunda; y de edificar y rehabilitar, la tercera.

En relación a cómo se define en la ley la ejecución sustitutoria o subsidiaria, en la mayoría de ellas incluida Navarra, se hace referencia a la ejecución de las obras por parte de la Administración y a cargo del propietario, por un valor que no exceda del de conservación que suele ser el 50% del valor de construcción de obra nueva sin incluir el suelo. Sin embargo, en Madrid, Canarias y la Rioja no se incluye referencia alguna.

Otro aspecto que suele aparecer en la mayoría de las legislaciones autonómicas es la implicación que sobre la propiedad puede llegar a tener el incumplimiento de la orden de ejecución y que, en la mayoría de los casos, se realiza en paralelo al procedimiento de ejecución sustitutoria. En muchos de los casos puede provocar la expropiación o la transacción forzosa a un agente privado. Es el caso de las Comunidades Autónomas de Aragón, Andalucía, Asturias, Comunitat Valenciana, Galicia, Castilla La Mancha, Extremadura Murcia, País Vasco y La Rioja. En ell resto, incluida Navarra, no se hace referencia a la posible pérdida de la propiedad por parte del infractor.

En algunos casos, se incluye como novedad la figura del beneficiario privado que mediante un procedimiento concursal podrá adquirir la edificación con el objetivo de rehabilitar y ejecutar subsidiariamente las obras. Es el caso de las Comunidades de Andalucía, Asturias, Aragón, Galicia, Extremadura, Castilla La Mancha, Comunitat Valenciana. Este nuevo operador recibe diferentes nombres (Rehabilitador en Asturias, Edificador en Galicia, etc,) pero no está contemplado en la norma navarra.

Otra herramienta interesante que no incluye la legislación foral es el Registro Municipal de solares y Edificaciones Ruinosas que, sin embargo, aparece en Andalucía, Cantabria y Galicia. En el caso de Aragón, la ley incluye la obligación de un Registro de edificaciones en ejecución sustitutoria en todos los municipios de más de 8000 habitantes. Este tipo de registros públicos resultan fundamentales para agilizar los procedimientos concursales de sustitución de propietarios por el incumplimiento de los deberes de conservación.

A modo de conclusión, podemos afirmar que la legislación de la Comunidad Foral de Navarra es de la que menos mecanismos de regulación incluye respecto a las ejecuciones sustitutorias al limitarse a incluir la habilitación de la administración para la ejecución y la obligación del propietario del pago de dicha ejecución por un valor que nunca exceda el de conservación. En otras CCAA se han incluido procedimientos más exigentes que implican la pérdida de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación/rehabilitación, la sustitución forzosa del propietario por beneficiarios privados (agente rehabilitador/edificador). También se han habilitado registros públicos que permiten una mejor gestión de las edificaciones ruinosas.

Tabla 6. Ejecución subsidiaria. Principales diferencias en el contexto legal autonómico

CCAA	Motivo	Contenido	Implicaciones respecto a la propiedad	Otros
Navarra Art. 198	Incumplimiento de una orden de ejecución y transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta	La Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las obras ordenadas, con cargo al obligado.		
Andalucía Arts.144.2 y 154	El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.	El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria	La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.	La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**.
Aragón (Arts. 217, 220-222 y 258)	Vinculado a la obligación de edificar (edificación forzosa) para solares edificaciones inadecuadas y ruinas (art. 217)	Se denomina ejecución por sustitución o ejecución forzosa. La resolución debe ser expresa y notificada al propietario.	Superado el plazo de ejecución (art.222): **_Transmisión forzosa** de la propiedad mediante **concurso** para la sustitución del propietario. _En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la **adquisición,** asimismo **forzosa** y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al **patrimonio municipal de suelo.**	Los municipios con > ocho mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un **Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución** (Art. 221).
Asturias, Principado de Art 233, 258 Preámbulo III-(Reglamento)	Incumplimiento injustificado de una orden de ejecución	El Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación (el 50 % del coste de construcción de una edificación de nueva planta en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 143 del TROTU, excluido el valor del suelo), y con cargo al	En el Preámbulo del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo se sindica que se definirán dos modalidades: 1.ª Expropiación de la parcela o del edificio, bien por Gestión Directa o bien por Gestión Indirecta mediante la designación de un Beneficiario privado.	El incumplimiento por parte de la propiedad del inmueble del deber de rehabilitar en el plazo establecido comporta la sustitución forzosa o concertada del titular de este por un promotor-constructor (**Rehabilitador**) mediante procedimiento concursal.

CCAA	Motivo	Contenido	Implicaciones respecto a la propiedad	Otros
		presupuesto municipal en lo que exceda del mismo.	2.ª Aportación de partes de la edificación de valor equivalente a los costes de producción que asume el Rehabilitador, desarrollable en régimen de propiedad horizontal.	
Balears, Illes Art. 123.1 y 123.2	Incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución	Motivadas con referencia explícita a la norma o las normas que las justifican. Señalarán el plazo para la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento de la orden y detallarán las obras y actuaciones a ejecutar y el plazo para su cumplimiento.	Coste del proyecto técnico a cargo de la persona obligada, si procede	
Canarias	Incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución		A costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.	Subsidiariamente, la administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto
Cantabria Art. 194 y 195	Vencido el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas	Transcurrido el plazo establecido para la rehabilitación voluntaria, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la posición de los propietarios y proceder a la rehabilitación forzosa del inmueble conforme a un proyecto de rehabilitación previamente redactado. El Ayuntamiento procederá a la rehabilitación forzosa mediante la contratación y ejecución de las obras o efectuará el correspondiente encargo a medio propio.	Los propietarios del inmueble estarán obligados al abono de los costes de las obras en función de su coeficiente de participación, hasta el límite del deber legal de conservación.	Vencido el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar el Ayuntamiento podrá decretar la inclusión del solar en el **Registro municipal de edificaciones y solares** a efectos de su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o **su venta o sustitución forzosa.**

CCAA	Motivo	Contenido	Implicaciones respecto a la propiedad	Otros
Castilla y León (Art. 107.4)	Incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina	El Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella	Ejecución de obras a costa de los obligados	Ayto. también puede optar por resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa
Castilla-La Mancha Arts 140, 186-188)	Incumplimiento injustificado de una orden de ejecución	Vencido el plazo de una orden de ejecución, la Administración queda habilitada para proceder a la ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación	Sustitución del propietario incumplidor de la orden de ejecución (rehabilitación) mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora a través de procedimiento concursal (arts. 186-188)	
Cataluña	Incumplimiento injustificado de una orden de ejecución	Vencido el plazo de una orden de ejecución, la Administración queda habilitada para proceder a la ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.		El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la administración a incluir la finca en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, a los efectos de lo que establecen el artículo 179 y los artículos concordantes.
Comunitat Valenciana Art. 192	Incumplimiento injustificado de una orden de ejecución	Se define como ejecución subsidiaria y se produce una vez vencido el plazo de la orden de ejecución, a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación	_Si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su **expropiación.** _Por incumplimiento del deber de rehabilitar, se podrá, por iniciativa municipal o a instancia de persona particular interesada, convocar concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de persona adjudicataria, estableciendo la modalidad de **ejecución sustitutoria en la modalidad de expropiación forzosa**.	
Extremadura	Incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución	Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación	Sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución	

CCAA	Motivo	Contenido	Implicaciones respecto a la propiedad	Otros
			forzosa en los términos dispuestos en la ley.	
Galicia (Art. 136)	Incumplimiento de orden de ejecución	Ejecución subsidiaria, de manera directa o a través de un agente edificador con capacidad y compromiso suficiente, con la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en la que esté resuelta la disponibilidad del terreno y tras la correspondiente expropiación.	Propiedad sufraga coste de las obras en ejecución directa o es expropiado en caso de agente edificador	Municipios podrán crear Registro de Solares, que incluirá los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones de órdenes de ejecución, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces.
Madrid, Comunidad de (art 170, 171)	Incumplimiento injustificado de una orden de ejecución Declaración de la situación legal de ruina si no se llega a acuerdo con el propietario			
Murcia, Región de (Art, 235)	No realizar las obras de conservación y de rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en las órdenes de ejecución	Declaración de incumplimiento que agote la vía administrativa mediante resolución: comunicada a Registro de la Propiedad; valoración de terrenos conforme a normativa estatal; declarará, según proceda, la aplicación de ejecución subsidiaria, expropiación, venta o sustitución forzosa.	Propietario paga obras en caso de ejecución subsidiaria o puede llegar a perder la titularidad por venta forzosa o expropiación.	El incumplimiento de las obligaciones dará lugar a cualquiera de las siguientes medidas: a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado. b) Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad. c) Venta forzosa. d) Sustitución forzosa.
País Vasco (art 203)	Incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución	Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación	Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación	
La Rioja (art 199)	Incumplimiento de lo señalado en la declaración de ruina		Posibilidad de incluir el solar o edificio en ruina en el registro de solares Venta forzosa del inmueble	

4. Algunos casos que plantean alternativas a la situación en la Comunidad Foral.

A continuación, se detallan algunos ejemplos que, a priori, aportan experiencias y enfoques diferentes y que podrían contribuir y un planteamiento diferente de la gestión del proceso de ruina. Para la búsqueda y selección de casos se ha partido de los problemas y necesidades detectados en los municipios navarros, recopilados a través de la encuesta detallada en el capítulo 2, y del análisis de la regulación existente en materia de ruina en el conjunto del territorio español, incluido en el capítulo 3. El objeto es ofrecer un inventario lo más diverso posible de modo que se pueda profundizar en alguna de las que se estimen más interesantes.

El primer epígrafe, mejoras en la regulación urbanística, es resultado del análisis realizado en el capítulo 3, en el que se han comparado la situación en las distintas comunidades autónomas. Se desglosan algunas herramientas existentes en otros territorios y que podrían incorporarse en el caso navarro, destacando los registros y la venta forzosa. Los tres epígrafes siguientes, Fiscalidad, Gestión y Ayudas y programas económicos intentan organizar los casos encontrados de acuerdo a los problemas definidos por los municipios navarros.

4.1. Mejoras en la regulación urbanística

4.1.1. Registros

Registro de solares y edificaciones en ruina. A pesar de ser una herramienta regulada hace décadas (origen en 1956) no ha tenido todo el desarrollo esperado. Algunas autonomías la incorporan en su regulación actual existiendo municipios que tienen activos el registro y/o una ordenanza específica que regula como desarrollarlo. A continuación, se incluyen algunos ejemplos:

- Andalucía. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas
  - Ordenanza. Ayuntamiento de Beas, Huelva
  - Ordenanza. Ayuntamiento de Algeciras
  - Ordenanza. Ayuntamiento de Los Villares
  - Registro. Jerez
- Aragón
  - Ayuntamiento de Zaragoza. Visor
- Castilla y León
  - Valladolid. Reglamento

La creación de los registros está vinculada al deber de conservación y/o edificación, y suele ser un paso previo que permite a la administración ejercer otras herramientas como la edificación o la venta forzosa.

Registro de Núcleos Rurales Abandonados (Galicia, L 1/2019 RRR, art. 63):

- Núcleos con todas o la mayor parte de las edificaciones residenciales desocupadas y en estado de ruina.
- Fomento y declaración municipal.
- Sin carácter coercitivo. Inscripción voluntaria de propietarios para venta o alquiler. No obsta cumplimiento de deberes legales de conservación.
- Publicidad en línea a través de plataforma informática del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. https://vivendasnucleosrurais.xunta.gal/public/.

Censo de inmuebles declarados en estado de abandono (Galicia, L 1/2019 RRR, art. 104):

- Censo formado en áreas de regeneración urbana de interés autonómico (áreas requieren declaración previa).
- Incluye inmuebles en ruina o en los que se hayan incumplido órdenes de ejecución.

- Base tributaria de canon autonómico.
- Ingresos destinados a rehabilitación en la propia área, deducidos costes de gestión.
- Gravamen y cuota: 0,6% valor catastral en tuinas, 0,4% en resto. Incremento anual del 10% por cada año de permanencia en el censo, sin que se pueda superar dos veces el importe inicial.
- Exenciones: personal físicas en exclusión social de conformidad con la legislación en la materia.

4.1.2. Agente rehabilitador

De carácter privado, su objetivo es fomentar la agrupación de servicios para la ejecución de rehabilitaciones a través de una única entidad. Algunas de las funciones que puede desarrollar son la solicitud de subvenciones, la elaboración de documentación técnica e informes de rehabilitación, la coordinación entre partes implicadas, el cumplimiento de los plazos y la búsqueda de la mejor solución para caso de rehabilitación. En materia de ruina, esta figura puede ser de utilidad para agilizar la ejecución de expedientes que actualmente los municipios no son capaces de hacer frente debido a la falta de personal.

4.1.3. Venta forzosa

Vinculada al registro de solares, la venta forzosa permite a la administración la enajenación obligada de los inmuebles privados cuyos propietarios han incumplido el deber de conservación, rehabilitación y/o edificación con objeto de que un tercero desarrolle las previsiones del planeamiento urbanístico. A continuación, se incluyen algunos de los procedimientos desarrollados en el Ayuntamiento de Jerez por su interés y su vinculación con el registro de solares:

- Fermín Caballero, 13
  - Descripción
- Sancho Vizcaino, 20 que incluía como parámetro para la adjudicación la promoción de viviendas protegidas
  - Pliego
  - Descripción

4.2. Fiscalidad

4.2.1. Extremadura: impuesto al patrimonio abandonado

Su objetivo principal es gravar económicamente los terrenos edificables que no se construyen, hacer cumplir la función social de la propiedad.

Con la aprobación de la bonificación del 100% de la cuota, vigente desde el 01 de enero del 2023, sólo estarán obligados a presentar la declaración por este impuesto aquellos contribuyentes que tengan bienes y/o derechos con un valor superior a 2.000.000 de euros (artículo 37 de la Ley 19/1991)

Más información:

https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-20257

Cálculo de cuotas:

https://portaltributario.juntaex.es/PortalTributario/web/guest/impuesto-sobre-patrimonio

4.2.2. El canon gallego a inmuebles en estado de abandono

Tributo propio autonómico, creado por la *Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia*. Pretende incentivar la rehabilitación de edificios abandonados en áreas de rehabilitación declaradas por la comunidad autónoma:

Exposición de motivos L 1/2019 RRR Galicia, apartado VI, párrafo quinto:

> *Merece especial atención el canon de inmuebles declarados en estado de abandono que se crea en la presente ley como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico. Este tributo nace con la finalidad de impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo, consecuentemente, el número de inmuebles en estado de abandono. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y la protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la cual se recauden. Esta afección nace de la finalidad misma del canon, de forma que las personas propietarias incumplidoras contribuyan efectivamente a la recuperación, impulso y dinamización del área Rexurbe, que, no ha de olvidarse, es un área de interés autonómico*

Principales características:

- Hecho imponible: inmuebles declarados en estado de abandono en áreas de rehabilitación de interés autonómico (ver apartado 4.1.1 Censo de inmuebles declarados en estado de abandono).
- Gravamen y cuota: anual del 0,6% valor catastral en ruinas, 0,4% en resto. Incremento anual del 10% por cada año de permanencia en el censo, sin que se pueda superar dos veces el importe inicial.
- Exenciones: personas físicas en exclusión social de conformidad con la legislación en la materia.

Regulación:

> *Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*
> *TÍTULO IV. Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas*
> *CAPÍTULO III. Canon de inmuebles en estado de abandono*
>
> https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-7839&p=20241231&tn=1#ci-16

4.3. Gestión

4.3.1. Convenios en materia de ruina a nivel de Diputaciones (Castilla y León y otros).

Desde la administración pública de Castilla y León se publicó en 2023 un artículo que incluye recomendaciones de utilidad a varios niveles de aplicación.

Este documento tiene su importancia debido a su perspectiva sobre la gestión de la ruina en municipios pequeños, en este caso bajo el marco jurídico de Castilla y León, aplicable en gran medida a Navarra. Fortalezas y debilidades del marco jurídico, además de **alternativas a la ejecución subsidiaria por parte de los ayuntamientos de pequeños municipios**.

Este último apartado responde directamente a muchas de las dificultades encontradas en las respuestas de la encuesta elaborada a los municipios de Navarra. Se trata de **una guía de medidas de actuación clara**, de la que a continuación se extraen las principales ideas. Las vías de desarrollo de estas alternativas se realizan desde encomiendas de gestión y actividades de fomento.

Son ayudas en las que la propia diputación provincial se hace cargo de la demolición de edificios que puedan producir peligro inminente de desprendimiento. Destaca el carácter de gestión de esta

medida, a pesar de ser una ayuda económica, como ejemplo de reparto de responsabilidades que facilita el proceso y no hace cargo únicamente al municipio de toda la inversión

Artículo completo:

https://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100Detalle/1131978346397/Publicacion/1285279049170/Redaccion

Más información por diputaciones provinciales:

Convenio de Badajoz (2019):

https://www.dip-badajoz.es/contenidos/ofaa/index.php?cont=detalle&q=0&idd=339

Convenio de Zamora (2016):

https://www.diputaciondezamora.es/opencms/servicios/BOP/indice-bop/3962443f-1bf6-11ee-bf1b-e5884f57ec76/?q=

4.3.2. Declaración de estado de abandono

La declaración de inmueble en estado de abandono es una herramienta novedosa incluida en la *Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.* Está prevista para edificios declarados en ruina o aquellos que hayan incumplido obligaciones de conservación, y aplica únicamente a inmuebles incluidos en áreas de rehabilitación de interés específico autonómico. Se utiliza como base censal para la implantación de un canon autonómico cuyos ingresos se destinen a la rehabilitación de dichas áreas.

https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-7839&p=20241231&tn=1#ar-104

Artículo 104. Inmueble declarado en estado de abandono.

1. Se entenderá por inmueble declarado en estado de abandono aquel bien inmueble que estuviera en estado ruinoso o aquel cuyas personas propietarias hubieran desatendido la obligación de conservación y de rehabilitación del mismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo declarará, a solicitud del ayuntamiento, la situación de inmueble en estado de abandono cuando concurriese cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que el inmueble estuviera declarado en estado de ruina por el ayuntamiento en el que se emplaza.

b) Que la persona propietaria del inmueble hubiese incumplido una orden de ejecución dictada por el ayuntamiento en el que se emplaza.

c) Que mediara la declaración de incumplimiento regulada en el capítulo IV del título I.

3. La declaración de la situación en estado de abandono tendrá efectos desde la fecha de notificación a la persona propietaria y hasta el momento en el que se inicien las obras de rehabilitación o se produzca la transmisión del bien inmueble.

4. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, los ayuntamientos en los que exista un área de regeneración urbana de interés autonómico remitirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, junto con la declaración de ruina, la orden de ejecución incumplida o la declaración de incumplimiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la notificación a la persona propietaria de la declaración de ruina o de incumplimiento, o de la fecha en la cual se produjo el incumplimiento de la orden de ejecución.

Se trata de una herramienta de gran potencia, que podría ser adaptada para otras situaciones y localizaciones, permitiendo la intervención en ámbitos espaciales y/o situaciones diferenciadas compartidas en distintos municipios. La mayor dificultad de este tipo de herramientas es la gestión, puesto que requiere aparatos administrativos especializados y una carga técnica y administrativa notable. La viabilidad de implantación de un instrumento de este tipo pasa necesariamente por el escalado de las soluciones y la gestión supramunicipal.

4.4. Ayudas y programas económicos

Muchas de las ayudas económicas en el ámbito de regeneración de la vivienda están orientadas a evitar la degradación de estas edificaciones. Son subvenciones que pretenden mejorar y conservar el estado edificatorio, por lo cual**, el objetivo se inclina por no premiar a aquellos propietarios que han llegado al punto de la ruina**.

De esta forma, varias Comunidades optan por subvenciones específicas de demolición. El interés para que se realice nace de **dar solución a la inseguridad** que produce una edificación en ruina a construcciones colindantes y al propio habitante del municipio.

4.4.1. Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural

Esta medida puede tener potencial para aquellas situaciones en las que las edificaciones en ruina se sitúan en una misma zona del municipio, y tiene menos sentido para aquellos núcleos que contienen la ruina de manera dispersa y sin una clara situación territorial común.

Es una vía poco explorada en municipios pequeños debido a su **alta complejidad técnica**. Demanda unos requisitos que pueden ser difíciles de cumplir en situaciones de personal técnico insuficiente. Aunque estas carencias pueden ser solventadas escalando los recursos y las soluciones mediante oficinas técnicas comarcales, como las Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) del Gobierno de Navarra. Se debe identificar un ámbito de actuación que debe ser declarado por la comunidad autónoma. En el caso de las comunidades autónomas de régimen fiscal común, para el acceso a la financiación de los planes estatales de vivienda debe formalizarse un acuerdo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma y el propio ayuntamiento.

También existe la posibilidad de crear programas propios autonómicos o locales de rehabilitación de áreas independientes de las previsiones de los planes de vivienda estatales, o que puedan recibir ayudas de todo tipo de programas y fuentes de financiación.

El ejemplo más elaborado de regulación autonómica de las áreas de rehabilitación es la incluida en la *Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia* (TÍTULO II. Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica). Esta ley contempla diversas modalidades de áreas, incluidas las rurales, y una elaborada batería de herramientas de gestión para la coordinación administrativa multiescalar y la intervención en el medio rural. También incluye la posibilidad de declarar áreas de rehabilitación supramunicipales para la resolución de problemas compartidos por diversos municipios y que podrían ser de aplicación para el manejo de las situaciones de ruina.

Más información:

https://www.mivau.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-fomento-de-la-regeneracion-y-renovacion-urbanas

Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia

https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-7839&p=20241231&tn=1#ti-2

4.4.2. Palencia: ayudas para la demolición de edificios abandonados y limpieza de solares en el medio rural.

Tiene el objetivo principal de mejorar construcciones en mal estado que puedan producir riesgos a personas o edificios colindantes. La subvención cubre hasta el **50% del coste de obras** y un máximo de **diez mil euros por solicitud**.

Pueden ser beneficiarios de las subvenciones tanto entidades locales como propietarios de edificios, de titularidad pública y privada. No deben estar catalogadas ni sujetas a régimen de protección, y **deben situarse en suelo urbano** de los municipios rurales. Este último factor no incluye a las edificaciones periféricas que, aunque haya situaciones específicas en las que este punto deje fuera de manera considerable a edificaciones ruinosas, en el caso de la muestra de la encuesta de municipios de Navarra no supone un número alto ya que la mayoría se ubican en suelo urbano consolidado.

Destaca la gestión desde el **Servicio de Asistencia a los Municipios (SAM)**, un organismo que se hace cargo de estas solicitudes a un nivel provincial. Además de esta ayuda especifica, el servicio se dedica a hacer un asesoramiento general de municipios por debajo de los 20.000 habitantes.

Más información:

https://www.diputaciondepalencia.es/noticia/ayudas-demolicion-edificios-abandonados-limpieza-solares-medio-rural-0

4.4.3. Plan Soria 2025

Subvención destinada exclusivamente a la demolición de edificios de **titularidad municipal** en situación de ruina. Estos pueden estar declarados o sin declarar, bastará con que sea procedente su demolición y limpieza de solar.

Esta medida se engloba en acciones para conseguir una mayor cohesión territorial y evitar la despoblación. De este modo, las ayudas de demolición generan parcelas libres que promuevan la construcción de nueva vivienda.

Más información:

https://www.dipsoria.es/la-diputacion/subvenciones/plan-soria-2025-subvenciones-ayuntamientos-mejora-seguridad-y-salubridad-inmuebles-en-municipios

4.4.4. Aragón: ayuda del Fondo de Cohesión territorial

Ayuda dedicada al derribo y demolición de inmuebles ruinosos. Condiciones y requisitos similares al caso de Palencia, ya que no deben ser edificios catalogados como protegidos y deben estar situados en suelo urbano o urbanizable.

Más información:

https://www.aragon.es/tramitador/-/tramite/ayudas-del-fondo-de-cohesion-territorial-1/entidades-locales-derribos-y-demoliciones-convocatoria-2024

5. Anexo documental.

5.1. Listado de legislación autonómica consultada

1. Navarra, Comunidad Foral de
    - Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley foral de ordenación del territorio y urbanismo
    - Código de Urbanismo
2. Andalucía

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Código de Urbanismo

3. Aragón
   - Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón
   - Código de Urbanismo
4. Asturias, Principado de
   - Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo
   - Código de Urbanismo
5. Balears, Illes
   - Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears
   - Código de Urbanismo
6. Canarias
   - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
   - Código de Urbanismo
7. Cantabria
   - Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria
   - Código de Urbanismo
8. Castilla-La Mancha
   - Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
   - Código de Urbanismo de Castilla-La Mancha
9. Castilla y León
   - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
   - Código de Urbanismo
10. Cataluña
    - Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo
    - Código de Urbanismo
11. Comunitat Valenciana
    - Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
    - Código de Urbanismo
12. Extremadura
    - Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura
    - Código de Urbanismo
13. Galicia
    - Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia
    - Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia
    - Código de Urbanismo
14. Madrid, Comunidad de
    - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid
    - Código de Urbanismo de la Comunidad de Madrid
15. Murcia, Región de
    - Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia
    - Código de Urbanismo

16. País Vasco
    - Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo
    - Código de Urbanismo
17. La Rioja
    - Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja
    - Código de Urbanismo

5.2. Encuesta tipo

	FICHA ENCUESTA MUNICIPIOS NAVARRA			
	EDIFICACIÓN EN RUINA			
1	***Datos generales***			
	Municipio			
	Comarca			
	Población municipio 2024			
	Nº viviendas (2021). Indicar si existe otra fuente distinta al Censo			
	Planemiento vigente (Tipo instrumento y fecha)			
2	***Cuantificación***			
	Nº edificios en ruina			
	Fuente (Nº edificios en ruina)			
	Volumen estimado de edificios en ruina por:			
		No significativo	Algunas	La mayoria
	Clase de suelo			
	Suelo urbano consolidado			
	Suelo no urbanizable			
	Suelos pendientes de transformación			
	Uso de la edificación existente			
	Agropecuarias			
	Residencial			
	Equipamiento o dotaciones			
	Otros usos			
	Estado de la edificación (art 199 DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017)			
	Ruina económica			
	Ruina física			
	Ruina física con peligro inminente			
	Edificación rehabilitable			
	Protección patrimonial por valor cultural o histórico artístico			
	Protección supramunicipal (Ley de prtoeccion patrimonio, BIC o similar)			
	Protección municipal por planeamiento			
	Titularidad			
	Pública			
	Privada			
	Titular desconocido			
	Tipología edificatoria			
	Unifamiliar			
	Plurifamiliar			
	Causa de la ruina			
	Ruina moderna: no llegó a implantarse el uso o acabarse la edificación			
	Abandono de la actividad			
	Fallecimiento de los ocupantes y despoblación			
	Otras situaciones (indicar)			
	Otros casos			
	Indicar si existen casos y situaciones no reflejadas en las preguntas anteriores (por ejemplo, ruinas predominantes de determinados tipos edificatorios propios de la localidad -pajares, molinos...- que comparte parcela con edificios no ruinosos			

3	***Caracterización***			
	¿Existe concentración espacial de los edificios en ruina?			
	Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial			
	¿Existe concentración de la edificación en ruina en la misma persona física o jurídica?			
	¿Se han iniciado expedientes de recuperación?			
	Expedientes de ruina			
	Órdenes de ejecución			
	Ejecución sustitutoria			
	Expropiación			
	Otras fórmulas (indicar)			
	¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?			
	Proindivisos de herederos			
	Propietarios desconocidos			
	Otros (indicar)			
	¿Se utiliza la parcela o la edificación para algún uso?			
	Como vivienda por residentes no propietarios			
	Para actividades productivas del sector primario (cuadras, almacenaje de aperos…)			
	Otro usos (garaje, escombro, almacenaje de material de construcción o cualquier otro uso más o menos precario)			
	¿Existen afecciones al dominio público o privado?			
	Señale cuáles: por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante			
4	***Modelo de gestión y herramientas***			
		SI	***NO***	***INDICAR POR QUÉ***
	Disponiblidad de personal técnico y administrativo para afrontar el problema			
	Equipo técnico insuficiente			
	Equipo administrativo insuficiente			
	Conocimientos técnicos insuficientes			
	Otros			
	Dificultades materiales detectadas o previsión de su existencia			
	Espacio físico			
	Recursos económicos			
	Medios informáticos			
	Apoyo institucional			
	Herramientas jurídicas y administrativas de gestión			
	El marco jurídico es suficiente			
	El procedimiento administrativo está claro			
	El proceso es ágil			
	Herramientas y procesos de ejecución			
	Disponibilidad de contratos para la ejecución sustitutoria (apero, desbroce, obra mayor…)			
	Disponiblidad de "Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas" o similar			
	Otros (indicar)			
	Necesidades detectadas			
	Especificar cuáles			
	Conocimiento de herramientas que considere de apliación y utilidad y que no están disponibles			
	Especificar cuáles			
5	***Objetivos que deberían incorporarse a la política foral de gestión y recuperación de edificaciones ruinosas***			
		Graduar nivel de priopridad		
		Baja	Media	Alta
	Es una política prioritaria para el Ayuntamiento			
	Por la recuperación del patrimonio cultural, histórico e identitario abandonado			
	Por la inseguridad y efectos negativos sobre el dominio público y las personas			
	Por las oportunidades que puede suponer para la revitalización y dinaminación del municipio			
	Por la potencialidad para el incremento del patriminio público			
	Por la potencialidad para desarrollar una política de vivienda pública que fije población en el municipio			
	Otros motivos (especificar)			

5.3. Fichas municipales

1. Ablitas

N.º edificios en ruina:	146
Población (2024):	2669
Comarca ORVE:	Ribera
N.º de viviendas (2021):	1546
Año de planeamiento:	2015



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Falta de HAbitalidad en viviendas
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Casco Antiguo
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Renuncias a herencias
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afeccion a conlindantes y viario publico
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Falta de recursos juridicos y administrativos
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Elevados costes de derribos privados para la admistracion local
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	Falta de recursos economicos
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Falta recursos en caso herecias no resueltas,renuncias y o propietarios legitimos
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	Evitar la degradacion continuada por los cascos antiguos

2. Andosilla



N.º edificios en ruina:	60
Población (2024):	2900
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	800
Año de planeamiento:	1999

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Casco antiguo
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Sin testamento
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección a colindantes
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Sí
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Sí
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

3. Arakil



N.º edificios en ruina:	3
Población (2024):	999
Comarca ORVE:	Sakana
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	1994

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Herencias yacentes
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Normalmente suelen afectar a los colindantes o a calles públicas
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Es muy difícil hacer seguimiento de este tipo de inmuebles. Normalmente llegan al Ayuntamiento por denuncias de colindantes (por temas de peligrosidad y seguridad). Los Ayuntamientos Compuestos tenemos especial dificultad con este tema. En cuanto a equipos técnicos, pienso que deberían centralizarse algunos temas de vivienda en la comarca.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Necesidad de protocolo de actuación desde la detección hasta la ejecución.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

4. Aranarache / Aranaratxe



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	70
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	48
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

5. Arano



N.º edificios en ruina:	0
Población (2024):	110
Comarca ORVE:	Sakana
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	1997

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	NO EXISTEN EDIFICIOS EN RUINA POR TANTO NO EXISTEN PROCESOS VINCULADOS DE HERENCIAS
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	NO SE DISPONE DE MEDIOS TECNICOS NI PERSONALES SUFICIENTES
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	NO EXISTEN EDIFICIOS EN RUINA POR TANTO NO NOS HEMOS ENCONTRADO EN ESA SITUACION
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

6. Arbizu



N.º edificios en ruina:	0
Población (2024):	1120
Comarca ORVE:	Sakana
N.º de viviendas (2021):	380
Año de planeamiento:	2017

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

7. Aribe



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	34
Comarca ORVE:	Pirineo Sangüesa
N.º de viviendas (2021):	45
Año de planeamiento:	2017

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

8. Arróniz



N.º edificios en ruina:	14
Población (2024):	1060
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	450
Año de planeamiento:	2000

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	AFECCION A LAS VIVIENDAS COLINDANTES EN ALGUNOS CASOS
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

9. Arruazu

N.º edificios en ruina:	9
Población (2024):	121
Comarca ORVE:	Sakana
N.º de viviendas (2021):	68
Año de planeamiento:	1991



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Borda con derecho a edificar y antigua forja.
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Tenemos arquitecta municipal y servicio de rehabilitación en la mancomunidad de Sakana
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Casas disponibles hay. El ayuntamiento compramos una ahora. La dificultad es siempre la económica.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Disponibilidad de casas viejas que están en manos privadas para poder rehabilitar.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	Turismo o similares

10. Artazu

N.º edificios en ruina:	6
Población (2024):	125
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	82
Año de planeamiento:	2004



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	En un caso ha adquirido el Ayuntamiento dos parcelas en ruina con el fin de hacer tres viviendas. En otro caso, el Ayuntamiento promovió un PEAU con el fin de hacer un multiusos para el pueblo; se trata de juntar dos viviendas en ruina - el Ayuntamiento está haciendo trámites para conseguir la propiedad- y juntarlas con un solar del pueblo.
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Peligro hacia los viandantes: se ha caído alguna teja, reboques de fachada... Problemas de salubridad, suciedad, plagas de palomas, de ratas, malos olores ...
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Es un pueblo pequeño, todos los temas los lleva la ORVE de Tierra Estella. . Dos casas en ruina, habiéndose interesado el Ayuntamiento, están en manos de los juzgados que no responden. . En otra casa en ruina se está tramitando la compra. Tienen problemas con herencias ... . En una casa en ruina propiedad de un particular, se ha instado para que la reformen. . En otras dos casas en ruina propiedad del Ayuntamiento se ha realizado un proyecto de demolición, pero con un presupuesto de 81.000 euros. En este solar el Ayuntamiento pretende que se construyan tres viviendas para favorecer el acceso a la vivienda. Este Ayuntamiento no tiene capacidad presupuestaria para hacer tal gasto.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Para acabar con el estado de ruina de algunas edificaciones, ya sea para rehabilitarlas, ya sea para dar otro uso, ya sea para demolerlas, no se dispone ni del capital necesario ni del imprescindible. Es imposible llevar a cabo estas acciones sin el apoyo institucional. El Gobierno de Navarra debería

	subvencionar a este Ayuntamiento para obrar en este sentido.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	Otros terrenos que no están actualmente dentro del Plan Municipal pero por proximidad al pueblo podrían incluirse como urbanizables.
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	. No debería haber casas en situación de ruina ni problemas de salubridad. . Escasez de vivienda en el pueblo.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	Por dar oportunidad de adquirir vivienda en propiedad o en alquiler.

11. Barásoain



N.º edificios en ruina:	10
Población (2024):	619
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	352
Año de planeamiento:	1993

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

12. Basaburua

N.º edificios en ruina:	20
Población (2024):	850
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	400
Año de planeamiento:	1994



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Viviendas de gran tamaño, no son viables para una familia
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Riesgo accidentes viandantes
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Edificios antiguos, mucha legislación y Departamentos con competencias
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Edificios de gran envergadura para vivienda unifamiliar, son inviables
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Posibilidad de adquisición por la administración para dividir los edificios en viviendas plurifamiliares
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

13. Berrioplano / Berriobeiti



N.º edificios en ruina:	6-8, solo 2 declaradas en ruina
Población (2024):	7900
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	3500
Año de planeamiento:	2012

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	HACER LAS DECLARACIONES DE RUINA O RUINA ECONOMICA Y BUSQUEDA DE EMPRESAS PARA LAS OBRAS
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	POR OCUPACION ILEGAN DE LOS INMUEBLES

14. Berriozar



N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	11000
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	4300
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Un solo técnico municipal no permite controlor todo de manera adecuada
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

15. Bertizarana



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	635
Comarca ORVE:	Baztan Bidasoa
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	2016

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	El actual dueño acaba de fallecer
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afecta a una acera de paso del pueblo
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Estamos a la espera de la aceptación de la herencia para retomar los trámite con los herederos correspondientes
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	Necesitariamos contratos para ejeccuión sustitutoria para demolición y retirada de escombro y posteriormente repercusión al propietario
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

16. Bidaurreta

N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	170
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	100
Año de planeamiento:	1996



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección a colindante (humedades) e higiene (ratas)
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	El servicio de la orve está saturado y el personal administrativo también. Pocos recursos económicos y humanos.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	La tramitación según el procedimiento administrativo es compleja y puede suponer un desembolso económico del que el ayuntamiento no dispone.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Apoyo legislativo para agilizar trámites, sin que sea una carga administrativa y económica para los ayuntamientos sin recursos. No hay posibilidad de ejecutar impuestos a casas vacias o en ruinas, quizás esa posibilidad facilitaría que no existieran casas
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

17. Cárcar

N.º edificios en ruina:	46
Población (2024):	1140
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	659
Año de planeamiento:	2018



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Multiples herederos que no se ponen de acuerdo.
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	La mayoría se encuentran en el casco histórico
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Inexistencia de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Riesgo a bienes y personas
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Falta de medios económicos para realizar derribos por ejecución subsidiaria.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Falta de apoyo legal, administrativo y economico.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

18. Carcastillo

N.º edificios en ruina:	15
Población (2024):	2400
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	800
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Carretera en la puerta principal y la cantidad de vehículo pesado que pasa. Curva peligrosa
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	A veces es difícil saber como gestionar estos expedientes
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	agilidad para gestionar estos expedientes
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

19. Cirauqui / Zirauki

N.º edificios en ruina:	30
Población (2024):	465
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	403
Año de planeamiento:	2008



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Casco histórico y perímetro se suelo urbano
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Tienen que contratar asistencia externa (abogados, principalmente)
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Porque no hay lineas de financiación para realizar ejecuciones subsidiarias
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

20. Esparza de Salazar / Espartza Zaraitzu

N.º edificios en ruina:	4
Población (2024):	77
Comarca ORVE:	Pirineo Sangüesa
N.º de viviendas (2021):	38
Año de planeamiento:	2004



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Ocupación de calle, afeccion a colindante
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	No disponemos de personal en el ayuntamiento ni técnico ni administrativo ni secretaria
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	No disponemos de secretaria que pueda llevar adelante un procedimiento de ruina o un expediente expropiatorio
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Derribo o rehabilitación
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

21. Etxalar



N.º edificios en ruina:	Sin dato
Población (2024):	814
Comarca ORVE:	Baztan Bidasoa
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

22. Eulate

N.º edificios en ruina:	3
Población (2024):	275
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	62
Año de planeamiento:	2016



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Propietarios que residen fuera con imposibilidad de contactar con ellos
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Falta de personal y otras muchas cuestiones que atender
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Falta de personal y de recursos económicos para ejecución subsidiaria
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	Falta personal
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Apoyo institucional con asunción de funciones y descarga de las mismas al ayuntamiento
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	Embellecer el municipio

23. Ezcároz / Ezkaroze



N.º edificios en ruina:	0
Población (2024):	290
Comarca ORVE:	Pirineo Sangüesa
N.º de viviendas (2021):	120
Año de planeamiento:	2018

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

24. Ezkurra



N.º edificios en ruina:	0
Población (2024):	134
Comarca ORVE:	Baztan Bidasoa
N.º de viviendas (2021):	91
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	NO disponemos de técnicos contratados para ello. Y el único personal del Ayto es su secretaria, que no puede asumir estas funciones (falta de tiempo)
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	El Ayto no destina recursos para afrontar esta situación, porque en este momento no hay edificios en ruina (sólo alguno en estado "mejorable")
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	NO tenemos tiempo para reflexionar sobre este problema. Si surgiera algún caso, se afrontaría como se pudiera, solicitando apoyo
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

25. Falces

N.º edificios en ruina:	En ruina constatada 3, en ruina probable, muchos más
Población (2024):	2353
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	1503
Año de planeamiento:	2017



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Herencias no aceptadas y propietarios que no se hacen cargo de sus propiedades
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Herencias no aceptadas
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Riesgo de caída a vía pública y/o a colindantes
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

26. Garínoain



N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	506
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	276
Año de planeamiento:	2016

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Ayuntamiento pequeño, sin disponibilidad ed equipos administrativos y técnicos
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

27. Goñi

N.º edificios en ruina:	17
Población (2024):	172
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	No
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	En el Ayuntamiento hay una administrativa, no hay recursos económicos en un municipio tan pequeño
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Cada vez que pedimos autorización a Cohesión Territorial por no tener planeamiento municipal, le cuesta responder un año, a veces más.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	Los edificio protegidos encuentran muchas dificultades para ser arreglados
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

28. Guesálaz / Gesalatz



N.º edificios en ruina:	11
Población (2024):	433
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	503
Año de planeamiento:	2003

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LOS AYUNTAMIENTOS, ES IMPOSIBLE DE EJCUTAR POR AYUNTAMIENTOS CON EXCASOS RECURSOS ECONÓMICOS
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

29. Ibargoiti

N.º edificios en ruina:	10
Población (2024):	270
Comarca ORVE:	Pirineo Aoiz
N.º de viviendas (2021):	150
Año de planeamiento:	1995



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	No se necesita, no interesa
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	NUNCA SE HA INTENTADO AFRONTAR PROBLEMA
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

30. Sarasate (Iza / Itza)

N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	53
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	19
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	No
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección colindante
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	EL tema lo llevan desde el Ayuntamiento de Iza, por lo que no sabemos cómo está el asunto
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que **7.** Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	El edificio con uso agropecuario puede afectar a la vía pública y el otro no tiene, al parecer, recursos económicos ni ayudas.
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles **9.** Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	Dejar que se pueda arreglar la nave agropecuaria y ayudar a la otra persona con el edificio a recuperar con algún tipo de apoyo institucional.

31. Jaurrieta



N.º edificios en ruina:	8
Población (2024):	180
Comarca ORVE:	Pirineo Sangüesa
N.º de viviendas (2021):	80
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Problemas de herencia la mayoría
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Poca ayuda para informar y administrativa.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Las ayudas son mínimas
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Solucionar este problema de casas en ruinas.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

32. Juslapeña / Txulapain



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	50
Comarca ORVE:	Comarca de Pamplona
N.º de viviendas (2021):	16
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Caídas de tejas o piedras
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Usi es un concejo que depende del Ayuntamiento del Valle de Juslapeña y tiene poco personal
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	El Gobierno de Navarra debería incrementar los medios materiales y personales para ayuntamientos tan pequeños.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	El Gobierno de Navarra debería implementar una política para que edificios/caseríos grandes se puedan poner en uso, articulando medidas concretas como fomento de vpo o formulas cooperativas de viviendas
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

33. Larraona



N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	105
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	83
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

34. Lekunberri



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	1698
Comarca ORVE:	Sakana
N.º de viviendas (2021):	1211
Año de planeamiento:	2010

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección a colindantes
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

35. Lesaka



N.º edificios en ruina:	10
Población (2024):	2637
Comarca ORVE:	Baztan Bidasoa
N.º de viviendas (2021):	1350
Año de planeamiento:	1999

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Falta de mantenimiento, posible caida de elementos (tejas, ventanas...) a la via publica. Flora y fauna sin cuidado.
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Por el simple hecho de que somos un ayuntamiento pequeño y no tenemos medios.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Ayuda legal, tecnica y economica.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

36. Lezaun

N.º edificios en ruina:	3
Población (2024):	244
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	186
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Ya vendido a particular estando en ruinas
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Colindante
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	No se han tomado medidas por no considerar que haya mucho problema. Es una cantidad pequeña de edificios.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

37. Lodosa

N.º edificios en ruina:	10
Población (2024):	4922
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	2826
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Es el casco histórico y son viviendas muy antiguas
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección a colindante
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	El aparejador solo presta servicios un día a la semana por lo que no puede informar todos los edificios en ruina y hacer el seguimiento
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que **7.** Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	No tenemos presupuesto para hacernos cargo de todas las ejecuciones subsidiarias, no tenemos capacidad económica para realizar todos los derribos
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	No tenemos capacidad económica en el Ayuntamiento para realizar los derribos por ejecución subsidiaria de las edificaciones en ruina
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

38. Los Arcos



N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	1191
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	964
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

39. Luquin



N.º edificios en ruina:	0
Población (2024):	147
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	55
Año de planeamiento:	2014

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

40. Mañeru

N.º edificios en ruina:	6
Población (2024):	455
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	336
Año de planeamiento:	2009



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección al colindante en algún caso
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Delegación en la ORVE
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Intervenciones por encima de las capacidades económicas del Ayuntamiento y falta de apoyo para cubrir la incapacidad económica
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Que el procedimiento sea más ágil, pleitos por indiviso y sustitutoria se alargan
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

41. Mendaza

N.º edificios en ruina:	16
Población (2024):	300
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	160
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Despoblación
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Afección a colindantes
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Ayuntamiento de poca entidad
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Falta de personal técnico
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

42. Mirafuentes



N.º edificios en ruina:	4
Población (2024):	58
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	75
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Ayuntamiento de tamaño mínimo.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	Ayuntamiento pequeño y en situación de despoblación y abandono institucional.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

43. Miranda de Arga

N.º edificios en ruina:	Con expediente iniciado 2, en ruina real y sin expediente, varios
Población (2024):	903
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	735
Año de planeamiento:	1989



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Herencias no aceptadas (no existe propietario) y falta de recursos económicos de los propietarios en el caso de tenerlos
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Propietarios desconocidos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Posible caída de elementos inestables a la vía pública y a colindantes
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	El ayuntamiento no puede asumir los expedientes de ruina y ejecución subsidiaria
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

44. Nazar

N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	42
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	60
Año de planeamiento:	1998



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	Una de las dos ruinas que hay en Nazar es un edificio histórico.
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	En el caso de la vivienda sin terminar de construir, afección por suciedad y maleza tanto a la calle como a un colindante, que además tiene un negocio de casa rural.
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	En el caso de la vivienda que no se terminó de construir, tal vez deberíamos valorar qué opciones tenemos con la propiedad más allá de solicitar al propietario que limpie su parcela y la mantenga, o la venda, ya que hace caso omiso a ello.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Información para saber cómo proceder en el caso de la vivienda que no se terminó de construir.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

45. Obanos

N.º edificios en ruina:	2
Población (2024):	960
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	2014



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	EL EDIFICIO DE TITULARIDAD PRIVADA (FUNDACIÓN MISTERIO DE OBANOS) ESTÁ EN RUINA Y SE HA TRASLADADO AL AYUNTAMIENTO LA POSIBILIDAD DE REHABILITARLO CON EL COSTE ECONÓMICO QUE SUPONE. DESDE EL AYUNTAMIENTO ENTENDEMOS QUE ESTÁ EN RUINA Y ES MAS FÁCIL, LA DEM
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	TENEMOS RECURSOS PROPIOS DEL AYUNTAMIENTO. NO TENEMOS ARQUITECTO MUNICIPAL AUNQUE TRABAJAMOS CON UN DESPACHO DE ARQUITECTOS. SIEMPRE ES BENEFCIOSA LA AYUDA EXTERNA
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	UN EDIFICIO DECLARADO EN RUINA, EL COSTE ECONÓMICO ES ELEVADO PARA AYUNTAMIENTO PEQUEÑOS COMO OBANOS. NO HAY SUBVENCIONES O AYUDAS PARA PODER ACOMETER LAS ACTUACIONES.
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	FALTA DE AYUDAS Y SUBVENCIONES
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	FINANCIACIÓN
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	ES CAMINO DE SANTIAGO. LA SEGURIDAD PARA PEREGRINOS Y PEREGRINAS ES PRIMORDIAL.

46. Peralta / Azkoien

N.º edificios en ruina:	32
Población (2024):	6000
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	Sin dato
Año de planeamiento:	2017



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	Todo un lado de la misma calle.
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Dificultades para transitar por una calle por peligro de derrumbe.
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	Faltan recursos económicos y agilidad para resolver casos de viviendas en las que los herederos de los propietarios no aceptan la herencia.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

47. Piedramillera

N.º edificios en ruina:	Varios
Población (2024):	45
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	52
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	EDIFICIOS YA NO HABITADOS
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	NO
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	OCUPACION CALLE SI SE CAEN LOS ESCOMBROS
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	NO DISPONEMOS DE PERSONAL TECNICO EN EL AYUNTAMIENTO, SOMOS UN AYUNTAMIENTO PEQUEÑO Y LIMITADO ECONOMICAMENTE
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	PEDIMOS ASESORAMIENTO A ORVE (TIERRA ESTELLA)
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	NO TENEMOS
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	UNA MAYOR INSPECCION
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	ELIMINAR PELIGROS PONTENCIALES EXISTENTES

48. Saldias



N.º edificios en ruina:	Declarados ninguno pero en dudoso estado hay alguno que otro
Población (2024):	127
Comarca ORVE:	Baztan Bidasoa
N.º de viviendas (2021):	70
Año de planeamiento:	Sin dato

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Proindivisos de herederos
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	nunca se ha tomado el tema de forma directa
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	falta de capacidad economica y de tiempo para dedicacion al tema
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

49. Salinas de Oro / Jaitz



N.º edificios en ruina:	0
Población (2024):	110
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	82
Año de planeamiento:	2003

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	SI SE REALIZA UNA DECLARACION DE RUINA URBANISTICA EL AYUNTAMIENTO TIENE QUE PASAR A EJECUTAR LA OBRA SI EL PROPIETARIO NO ACTÚA Y EL AYUNTAMIENTO ES PEQUEÑO, POR LO QUE ES IMPOSIBLE HACERSE CARGO DE LAS OBRAS.
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

50. Sartaguda



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	1390
Comarca ORVE:	Mancomunidad de Montejurra
N.º de viviendas (2021):	525
Año de planeamiento:	2008

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Ocupación de vía pública según Plan General en vigor
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	ESTABLECER LA UNIDAD EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

51. Ujué / Uxue

N.º edificios en ruina:	10
Población (2024):	184
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	550
Año de planeamiento:	Sin dato



Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	propietarios desconocidos, aceptaciones de herencias sin resolver, gran desembolso económico
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	casa en ruinas junto a otra casa em ruinas con propietario desconocido perjudicando seriamente al vecino de abajo y con un gran peligro a la vía pública
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	propiedades de varias personas difuntas y desconocidas lo que obstaculiza la gestión y propiedades de Gobierno de Navarra que no dan solución
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	Gran peligro a la vía publica añadiendo la gran influencia de visitantes al ser un pueblo muy turístico. Al ser considerado patrimonio histórico nuestra preocupación es perder parte de esa riqueza patrimonial.
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Es un pueblo con un casco urbano grande pero muy pocos habitantes y por lo tanto muy pocos recursos.
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	solución al tema de los edificios en ruinas tanto económicamente como de gestión
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

52. Unzué / Untzue



N.º edificios en ruina:	1
Población (2024):	164
Comarca ORVE:	Comarca de Tafalla
N.º de viviendas (2021):	117
Año de planeamiento:	2013

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	afeccion colindante y calle pública
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	

53. Uztárroz / Uztarroze



N.º edificios en ruina:	3
Población (2024):	138
Comarca ORVE:	Pirineo Sangüesa
N.º de viviendas (2021):	171
Año de planeamiento:	2018

Diagnóstico y análisis de gestión

1. Causa de la ruina. Otras situaciones.	
2. Describir si hay algún elemento con el que se pueda vincular la concentración espacial	
3. ¿Existen procesos vinculados con herencias que dificulten la gestión de la propiedad?	Ninguno
4. Afección al dominio público privado. Señalar cuáles (por ejemplo: ocupación de la calle, afección a colindante)	afección a colindante, peligro de desprendimiento hacia la carretera
5. Disponibilidad de personal técnico y administrativo. En relación con la pregunta anterior, por qué	Pocas horas de secretaría
6. Dificultades materiales detectadas. Indicar por que	
7. Herramientas y procesos de ejecución. Indicar otros.	
8. Necesidades detectadas. Especificar cuáles	
9. Política prioritaria para el Ayuntamiento. Otros motivos.	Que las ruinas no se atiendan y sea el ayuntamiento quien se tenga que hacer cargo de las mismas