



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
XEFATURA

**EXPEDIENTE:** 185/408

**ASUNTO:** Consulta pública para a aprobación da Modificación da Ordenanza reguladora da Edificación Forzosa e Rexistro municipal de Solares do Concello de Vigo

### INFORME PROPOSTA

I. No ámbito das competencias municipais, e este un instrumento fundamental para a concreción da función social da propiedade que establece o artigo 33 da Constitución, e que no ámbito da propiedade inmobiliaria obriga a que o exercicio das facultades dominicais debe realizarse de acordo co establecido na lexislación urbanística e nos plans de ordenación, e sempre conforme ao interese xeral.

O Rexistro Municipal de Solares e Edificios a Rehabilitar atopa a súa base constitucional no art. 47 que ordena aos poderes públicos a promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo o dereito dos españois a unha vivenda digna e adecuada, regulando a utilización do solo de acordo co interese xeneral para impedir a especulación.

II. En desenvolvemento dos citados preceptos constitucionais, o artigo 4.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana establece que *“as Administracións Públicas adoptarán medidas que aseguren a realización das obras de conservación, e a execución de actuacións de rehabilitación edificatoria, de regeneración e renovación urbanas que sexan precisas”*.

Neste senso, o rexistro de solares, é un instrumento legal de intervención no mercado do solo esencial para completar mallas urbanas e poñer en valor solos que dispoñen de todos os servizos urbanos necesarios para a ubicación inmediata neles de edificacións residenciais e o resto de usos autorizados, sen necesidade de ampliación da trama urbana co conseguinte aforro de custos de urbanización e de especial interese para a conformación da cidade continua e evitar riscos de seguridade, deterioro do ornato público e medioambientais.

No termo municipal de Vigo a existencia de solares vacantes explícase en non poucas ocasións, en función das disfuncións de titularidade que se producen sobre os mesmos. Non é infrecuente que a excesiva fragmentación dos títulos propietarios debida a sucesivas sucesións familiares, moitas veces non titularizadas, sexa tamén a causa do estado vacante. Tampouco o é a ausencia física de titulares, en ocasións nin sequera declarada e vinculada a miúdo á emigración producida.

III. Pois ben, é este un mecanismo eficaz, non só para a conformación da cidade, senón tamén, de control indirecto de prezos en prevención de retencións de solo, directa ou indirectamente, especulativa.

Por iso, este control debe vincularse a un programa de prioridades e posta no mercado dos solares adecuado á demanda existente e que sirva, tamén, para o incentivo da mesma e non para a súa colapso o que ocasionaría un efecto contrario á súa finalidade legal.

IV.- O artigo 137.1 da nova Lei do Solo de Galicia, obriga a este Concello á creación dun Rexistro de Solares, no cal incluíranse os solares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizaron as obrigacións de conservación, unha vez que se constatou que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento.

V.- A “Ordenanza reguladora do contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares e Edificacións a Rehabilitar” (aprobada polo Pleno Municipal en sesión do 27 de outubro de 2008 (BOP nº 239 de 10 de decembro de 2008- Expte.- 4720/401), actualmente vixente, debe adaptarse á nova regulación contida nos artigos 137 a 140 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia e 337 a 340 e concordantes do seu Regulamento (Decreto 143/2016, do 22 de setembro).



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 1 de 4

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 23E54-28D5E-AEDB4-DEDCB

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
XEFATURA

**EXPEDIENTE:** 185/408

**ASUNTO:** Consulta pública para a aprobación da Modificación da Ordenanza reguladora da Edificación Forzosa e Rexistro municipal de Solares do Concello de Vigo

VI.- O apartado 3 do artigo 337 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia atribúe a esta administración a regulación do seu contido, organización e funcionamento.

VII.- O artigo 133 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, prevé que ,con carácter previo á elaboración dos proxectos ou anteprojectos da lei e regulamentos, substanciárase unha consulta pública para recadar a opinión dos suxeitos e das organizacións máis representativas potencialmente afectadas pola futura norma.

VIII -De acordo coa normativa de aplicación, previa proposta polo Consello da XMU, propónse a adopción do seguinte,

### ACORDO

PRIMEIRO: Abrir o trámite de consulta pública previsto no artigo 133 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, para a elaboración e aprobación da modificación da “Ordenanza Municipal reguladora do contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de soares e edificacións a rehabilitar de Vigo” aprobada polo Pleno Municipal en sesión do 27 de outubro de 2008 (BOP nº 239 de 10 de decembro de 2008), a través do enderezo <https://consulta.vigo.org>, durante o prazo de vinte (20) días, por remisión do artigo 83 do mesmo corpo legal, para que a cidadanía, as organizacións e as asociacións que así o consideren poidan facer chegar as súas opinións sobre os aspectos que figuran recollidos no anexo I do presente acordo.

SEGUNDO: Dar traslado deste acordo ao Servizo Municipal de Administración Electrónica para a posta en marcha do trámite de consulta na sede electrónica municipal.

TERCEIRO: Publicar o presente acordo na sede electrónica e no portal da transparencia.

Non obstante, este informe proposta non é vinculante e o órgano competente poderá decidir, co seu superior criterio, o que estime conveniente.

Vigo, na data da sinatura electrónica.

O XERENTE DA XMU

Asdo.: Carlos Hernández Figueruelo



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 2 de 4

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 23E54-28D5E-AEDB4-DEDCB

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
XEFATURA

**EXPEDIENTE:** 185/408

**ASUNTO:** Consulta pública para a aprobación da Modificación da Ordenanza reguladora da Edificación Forzosa e Rexistro municipal de Solares do Concello de Vigo

### ANEXO I

## ELABORACIÓN DA MODIFICACIÓN DA ORDENANZA URBANÍSTICA REGULADORA DÁ EDIFICACIÓN FORZOSA E REXISTRO MUNICIPAL DE SOLARES DO CONCELLO DE VIGO

### TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA AO PROCEDEMENTO DE MODIFICACIÓN DA NORMA

De conformidade co disposto no artigo 133 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das Administracións Públicas, con carácter previo á elaboración dos proxectos ou anteprojectos da lei e regulamentos, substanciárase unha consulta pública para recadar a opinión dos suxeitos e das organizacións máis representativas potencialmente afectadas pola futura norma, polo que, no seu cumprimento, lévase a cabo a consulta previa no procedemento para a modificación da Ordenanza reguladora da Edificación Forzosa e do Rexistro municipal de solares do Concello de Vigo.

A) Antecedentes da norma	<p>O Concello de Vigo desenvolve no ámbito das competencias legalmente atribuídas, a actividade de control e intervención en materia urbanística.</p> <p>Para o adecuado desenvolvemento desta actividade, o Pleno do Concello de Vigo aprobou definitivamente en sesión do 27 de outubro de 2008 (BOP nº 239 de 10 de decembro de 2008) a “Ordenanza reguladora do contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares e Edificacións a Rehabilitar”.</p> <p>A normativa desta Ordenanza debe adaptarse á nova regulación contida nos artigos 137 a 140 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia e 337 a 340 e concordantes do seu Regulamento (Decreto 143/2016, do 22 de setembro)</p>
B) Problemas que se	Adecuar á regulación na Lei do Solo de Galicia e o seu



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 3 de 4

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 23E54-28D5E-AEDB4-DEDCB

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



## Concello de Vigo

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
XEFATURA

**EXPEDIENTE:** 185/408

**ASUNTO:** Consulta pública para a aprobación da Modificación da Ordenanza reguladora da Edificación Forzosa e Rexistro municipal de Solares do Concello de Vigo

pretenden solucionar coa iniciativa	Regulamento á normativa municipal do Rexistro de Solares, así como a previsión de acudir á venda forzosa dos inmobles incluídos no Rexistro.
C) Necesidade e oportunidade da súa aprobación	Completar mallas urbanas e poñer en valor solos que dispoñen de todos os servizos urbanos necesarios para a ubicación inmediata neles de edificacións residenciais e o resto de usos autorizados, sen necesidade de ampliación da trama urbana co conseguinte aforro de custos de urbanización e de especial interese para a conformación da cidade continua e evitar riscos de seguridade, deterioro do ornato público e medioambientais.
D) Obxectivos da norma	A modificación a iniciar terá por obxecto a adaptación da normativa municipal a nova lexislación urbanística de Galicia.
E) Posibles solucións alternativas regulatorias e non regulatorias	<p>A solución alternativa pasaría pola non adaptación da Ordenanza municipal reguladora, o que levaría aparelado un conflito normativo coa nova lexislación coa conseguinte inseguridade xurídica para os operadores e o Concello.</p> <p>A opción regulatoria, ademais de ser a máis garante para a seguridade xurídica, ofrece tamén a oportunidade de actualizar as disposicións da referida Ordenanza municipal á nova lexislación.</p>

Vigo, na data da sinatura electrónica

