



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

EXPTE NÚMERO 185/08

MODIFICACIÓN DA ORDENANZA REGULADORA DA EDIFICACIÓN FORZOSA E REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES

INFORME

O artigo 137.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia obriga aos Concellos a crear, regular e xestionar un Rexistro de Soares 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.

A instancia da Concelleira delegada de Urbanismo redactouse pola Xerencia, con data 20.11.2017, Memoria elaborada, e previo coñecemento do Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo en sesión de 23.11.2017, o día 30.11.2017, a Xunta de Goberno Local acordou abrir o trámite de consulta pública previsto no artigo 133 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, para a elaboración e aprobación da Ordenanza reguladora do Rexistro Municipal de Soares do Concello de Vigo por prazo de vinte días.

O día 24.1.18, o Xefe do Servizo de Administración electrónica informou que o devandito período de consulta abriuse con data 05.05.2017 e pechouse sen que se presentasen achegas ou suxestións.

FUNDAMENTOS LEGAIS OU VALORACIÓN XURÍDICA

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas (LPACAP).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG).
- -Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (RLSG).



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 1 de 16

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 25E24-A8C5D-AAD45-42B2D

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
SECRETARÍA

- RDL 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.
- Lei 19/2013, do 9 de decembro, da Lei de Transparencia, acceso á información pública e bo goberno
- Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local (LRBRL).
- Decreto 17.06.1955, Regulamento de Servizos das Corporacións Locais (RSCL).
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de novembro, Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (ROF).
- Real Decreto Lexislativo 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido das disposicións legais vixentes en materia de réxime local (TRRL).
- Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia (LALGA).
- Regulamento orgánico regulador do Pleno do Concello de Vigo (A.D. Pleno do 30.05.2016; BOP núm. 114 do 15.06.2016).
- Directrices para a elaboración no Concello de Vigo do Plan Normativo Anual e para a avaliación normativa (XGL do 31.08.2017).
- -Plan Normativo Anual do Concello de Vigo para o ano 2018 (Pleno do 29.11.2017)

I. Xustificación da iniciativa

De conformidade co disposto no artigo 2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en diante, LSG), a dirección e control da actividade urbanística constitúen unha función pública que corresponde exercer á administración urbanística competente, correspondendo aos municipios o exercicio como competencias propias de todas aquelas facultades que lles son atribuídas pola LSG en materia de planeamento, xestión, execución e disciplina urbanística, protección do patrimonio histórico, promoción e xestión da vivenda de protección pública, conservación e rehabilitación da edificación, agás que estean expresamente atribuídas a outras Administracións (artigo 12 da LSG).

De acordo co disposto no artigo 94.1 da LSG, a xestión do planeamento urbanístico corresponde aos municipios.

O Rexistro de Solares é unha institución urbanística regulada tradicionalmente no noso Ordenamento Xurídico coa vocación de fomentar a edificación en solo urbano eliminando a imaxe prolongada de abandono que en a cidade proxectan as edificacións ruinosas e solares. Para tal fin, dá publicidade do réxime urbanístico dos inmuebles inscritos e facilita a intervención de terceiros que poidan substituír ao propietario que incumple os seus deberes de edificar ou rehabilita.

Respecto ao réxime legal, o legislador estatal regulou o Rexistro de Solares desde a Lei do Solo de 12 de maio de 1956 (desenvolvida polo Reglamento de Edificación Forzosa e Rexistro Municipal de Solares, aprobado por RD 635/1964, de 5 de marzo), seguido polo Texto Refundido da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril e polo Texto Refundido da Lei Sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

xuño. Desde a Sentenza do Tribunal Constitucional 61/97, o réxime xurídico do Rexistro de Solares vén establecido polos legisladores autonómico.

O camiño iniciado en Galicia polo artigo 190 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, renóvase agora con o artigo 137 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia que establece a obrigación dos Concellos con poboación superior a cincuenta mil habitantes, de crear un Rexistro de Solares, “no cal incluírán os solares e construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizaron as obrigacións contempladas nos artigos anteriores -deberes de uso, conservación e edificación-, unha vez que se constatou que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento”.

Pola súa banda, o artigo 337 do Regulamento de Urbanismo de Galicia, Decreto 143/2016, de 22 de setembro, determina a competencia municipal de cada concello, para determinar a regulación do contido de devandito Rexistro, así como da súa organización e funcionamento.

Dado o obxecto, contido e fins desta iniciativa non se observan cuestións a valorar por razóns de impacto de xénero.

II. Competencia municipal

A Administración local dispón da potestade regulamentaria como medio xurídico exorbitante para o cumprimento dos seus fins, sendo así que o principio de autonomía municipal, recoñecido constitucionalmente, ten unha primeira e fundamental manifestación nesta potestade administrativa (arts 4.1.a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local, 6.1.a) da Lei 5/1997, de 22 de xullo, da Administración local de Galicia e correlativos).

Pola súa parte, o artigo 25.2 da LRBRL establece que o municipio exercerá en todo caso como competencia propia, nos termos da lexislación do Estado e das Comunidades Autónomas, nas seguintes materias: “a) *Urbanismo: planeamento, xestión, execución e disciplina urbanística (...)*”.

Neste senso, de acordo co preceptuado no artigo 2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, a dirección e control da actividade urbanística constitúen funcións públicas a exercer pola administración urbanística competente, correspondendo aos municipios o exercicio, como competencia propia, de todas as facultades que lles son atribuídas pola LSG en materia de planeamento, xestión, execución e disciplina urbanística, entre outras (artigo 12 da LSG). E, concretamente, o artigo 94.1 da LSG residencia nos municipios a xestión do planeamento urbanístico, o que se realizará mediante algún dos sistemas de actuación, directos ou indirectos, legalmente previstos e regulamentariamente desenvolvidos.





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

III. Procedemento de aprobación

Na actualidade, a Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das Administracións Públicas incorpora un Título VI, relativo ao exercicio da potestade normativa, no que se enuncian os principios de: legalidade, necesidade, oportunidade e acerto das disposición de carácter xeral, que deben garantirse e xustificarse a través dos estudos e informes previos, memorias económicas, avaliacións e outras técnicas que a lexislación sectorial poda requirir. E, dado o carácter básico desta norma legal, os seus preceptos deben relacionarse cos tñmen básicos da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local.

Neste senso, en aplicación do artigo 132 da LPACAP o Pleno do Concello de Vigo, en sesión ordinaria do 29.11.2017, acordou a aprobación do Plan anual normativo do Concello de Vigo para o ano 2018, no que figura a presente iniciativa

Así mesmo, de acordo cos artigos 49 da LRBRL e 133 da LPACAP, logo da consulta referida no artigo 133 da LPACAP, logo do informe que emita o Interventor municipal, seguirase o seguinte procedemento:

- Aprobación, no seu caso, pola Xunta de Goberno Local do proxecto de ordenanza
- Ditame do Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo
- Aprobación inicial polo Pleno, no seu caso.
- Información pública e audiencia dos interesados polo prazo mínimo de trinta (30) días para a presentación de reclamacións e suxestións. Publicación no portal web do Concello de Vigo (LPACAP).
- Resolución de todas as reclamacións e suxestións presentadas dentro do prazo e aprobación definitiva, no seu caso, polo Pleno.

De non se presentar ningunha reclamación ou suxestión, entenderase definitivamente adoptado o acordo ata entón provisional.

Consonte ao previsto no artigo 70.2 da LRBRL entrará en vigor unha vez aprobada definitivamente polo Pleno e publicada integramente o seu texto no Boletín Oficial da Provincia, unha vez transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da LRBRL. Así mesmo, publicarase na páxina web <http://www.hoxe.vigo.org> e no Portal de Transparencia. O acordo publicarase tamén nos taboleiros de editos da XMU e do Concello de Vigo para xeral coñecemento.

IV. Órgano competente.

Consonte ao artigo 127 da LRBRL correspóndelle á Xunta de Goberno Local a aprobación dos proxectos de ordenanzas e dos regulamentos, incluídos os orgánicos,



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 4 de 16

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 25E24-A8C5D-AAD45-42B2D

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
SECRETARÍA

con excepción das normas reguladoras do Pleno e das súas comisións. É por elo, que por proposta do Consello da XMU (artigo 10.1º dos Estatutos da XMU), someterase o proxecto á aprobación da Xunta de Goberno Local, para a súa aprobación inicial, se procede, polo Pleno do Concello de Vigo previo ditame do Consello da XMU.

Por canto antecede proponse, sen prexuízo do que resulte do informe do Interventor municipal a recabar logo da formulación do presente informe-proposta, a adopción do seguinte **ACORDO**:

PRIMEIRO: Aprobar inicialmente a Ordenanza do Rexistro Municipal de Soares do Concello de Vigo, co texto que se transcribe ao final deste acordo.

SEGUNDO: Abrir un período de información pública e audiencia polo prazo de trinta (30) días para a presentación de reclamacións e suxestións mediante anuncio que se inserirá no “Boletín Oficial” da provincia, no “Taboleiro de Edictos” do Concello e na páxina web <http://www.hoxe.vigo.org>. Darase igualmente cumprimento ás esixencias da Lei 19/2013, do 9 de decembro, da Lei de Transparencia, acceso á información pública e bo goberno.

TERCEIRO: Declarar que, consonte ao establecido no artigo 49.c) da LRBRL, de non se presentar ningunha reclamación ou suxestión, entenderase definitivamente aprobado o acordo ata entón provisional, debendo publicarse o texto íntegro da Ordenanza no BOP, entrando en vigor cando teña transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das bases de réxime local.

“ORDENANZA DO REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES

(proxecto)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O Rexistro de Solares é unha institución urbanística regulada tradicionalmente no noso ordenamento xurídico coa vocación de fomentar a edificación en solo urbano eliminando a imaxe prolongada de abandono que en a cidade proxectan as edificaciónes ruinosas e solares. Para tal fin, dá publicidade do réxime urbanístico dos inmuebles inscritos e facilita a intervención de terceiros que poidan substituír ao propietario que incumple os seus deberes de edificar ou rehabilita.

Respecto ao réxime legal, o legislador estatal regulou o Rexistro de Solares desde a Lei do Solo de 12 de maio de 1956 (desenvolvida polo Regulamento de Edificación



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 5 de 16

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 25E24-A8C5D-AAD45-42B2D

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
SECRETARÍA

Forzosa e Rexistro Municipal de Solares, aprobado por RD 635/1964, de 5 de marzo), seguido polo Texto Refundido da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril e polo Texto Refundido da Lei Sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de xuño. Desde a Sentenza do Tribunal Constitucional 61/97, o réxime xurídico do Rexistro de Solares vén establecido polos legisladores autonómico.

O camiño iniciado en Galicia polo artigo 190 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, renóvase agora con o artigo 137 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia que establece a obrigaón dos Concellos con poboación superior a cincuenta mil habitantes, de crear un Rexistro de Solares, “no cal incluírán os solares e construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizaron as obrigaóns contempladas nos artigos anteriores -deberes de uso, conservación e edificación-, unha vez que se constatou que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento”.

Pola súa banda, o artigo 337 do Regulamento de Urbanismo de Galicia, Decreto 143/2016, de 22 de setembro, determina a competencia municipal de cada concello, para determinar a regulaci3n do contido de devandito Rexistro, así como da súa organizaci3n e funcionamento.

É o Rexistro Municipal de Solares «o medio técnico a través do cal pódese instrumentar a venda forzosa nos casos de incumplimiento de deberes urbanísticos -si non se aplica a expropiación- conforme aos supostos e ao procedemento regulado pola lexislaci3n aplicable». Tamén, segundo os mesmos autores, co Rexistro de Solares «se fomenta o cumprimento da edificación propugnada pola achaiadura como, por exemplo, nos supostos de edificaciones ruinosas ou inadecuadas ».

É urxente e adecuada a dereito a elaboraci3n desta Ordenanza que substitúa a vixente Ordenanza reguladora do contido, organizaci3n e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares e edificios a rehabilitar”, publicada no BOP nº 329, de 10 de decembro de 2008, co dobre obxectivo, en primeiro lugar, de cumprir o mandato do legislador (artigo 137.1 da Lei do Solo citado) en segundo e non por iso menos importante, de habilitar un mecanismo legal de intervenci3n no mercado do solo, vital tanto para o reencho de vacios urbanos que xeran unha indeseable interrupci3n da cidade, como para a posta no mercado de solares revitalizadores da actividade constructiva.

Trátase, pois, tanto de cumprimentar unha obrigaón legal de adaptaci3n e desenvolvemento reglamentario dunha previsi3n legal, como de poñer en valor un instrumento fundamental para o reencho de baleiros urbanos consolidados no tempo co cosido da trama urbana e, o que non é menos importante. instrumentar un vehículo útil



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresi3n: 06/03/2018 14:35

Páxina 6 de 16

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 25E24-A8C5D-AAD45-42B2D

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificaci3n na direcci3n da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

para a contención de prezos do solo e con el ampliar o dereito de acceso cidadán a unha vivenda digna.

Obxectivo fundamental tamén desta Ordenanza é a regularización do accesos de inmuebles a devandito rexistro no momento da súa posta en funcionamento a fin de non colapsar o mercado e evitar así a perda da súa función. Por iso, pretende regularizarse o primeiro acceso contemplando aqueles solares e/ou edificacións, sobre os que exista constancia do agotamiento das medidas legais de compulsión sobre a propiedade que debeñan inútiles, descartando do seu acceso, xa que logo, aqueles sobre os que aínda se atopen en tramitación medidas de requerimento de cumprimento de deberes urbanísticos e establecendo, para os solares criterios obxectivos para a súa posta no mercado en condicións e volume asimilables por este.

E non menos importante, a súa función de habilitar un instrumento que evite retenciones especulativas de solares que teñan a súa causa en perdas de valor dos solares respecto dos prezos manexados con anterioridad á crise, coa expectativa da súa máis ou menos próxima recuperación.

E por iso, tamén como instrumento eficaz para a prevención de novas "burbullas" inmobiliarias, sempre especulativas e contraías ao dereito de acceso dos cidadáns a unha vivenda digna, é tamén eficaz este instrumento, como mecanismo de control de prezos do mercado de solo evitando sobrevaloraciones sen base real e para as que sempre é necesaria unha retención injustificada de solo.

Mención especial e sen dúbida obxectivo primordial desta Ordenanza é a posta no mercado de solares de longa duración actualmente existentes no ámbito do Casco Vello. Aprobado o Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello en sesión extraordinaria de 12 de abril de 2007 nel establécense unhas áreas de rehabilitación prioritaria e uns prazos para que os propietarios cumpran co seu deber de rehabilitar ou edificar. Nestes caos especialmente, pero tamén en todos aqueles incluídos no ámbito do planeamento especial que actualmente constitúan solares vacantes, deben ser un obxectivo prioritario da administración municipal para así completar unha trama urbana que é vital nun dos ámbitos de conformación, máis determinante, da imaxe da cidade.

CAPÍTULO PRIMEIRO. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto.

A presente Ordenanza regula o contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares do Concello de Vigo que inclúe as edificacións



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 7 de 16

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 25E24-A8C5D-AAD45-42B2D

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
SECRETARÍA

declaradas en ruína, as derruidas ou inadecuadas e as construcións abandonadas.

Artigo 2. Natureza xurídica do Rexistro Municipal de Soares.

1. O Rexistro Municipal de Soares ten natureza xurídica administrativa e a consideración de rexistro público para consulta e disposición de calquera cidadá sen que sexa necesario acreditar a condición de interesado.

2. As certificacións que se expidan dos seus datos teñen o carácter de documento público con valor probatorio a efectos administrativos; serán transcripción íntegra e literal dos asentos correspondentes a cada soar ou edificación, acreditando, no seu caso, a inexistencia de asento.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEBER DE EMPRENDER A EDIFICACIÓN

Artigo 3. Deber de emprender a edificación.

1. Os propietarios de soares, de edificacións declaradas en ruína, derruidas ou inadecuadas e de construcións abandonadas iniciarán as obras de edificación nas condicións e prazo fixados no planeamento, ou, no seu defecto, pola lexislación urbanística. O deber de edificar inclúe o deber de concluir as edificacións para cuxa execución se obtivo licenza.

2. O cumprimento do deber de edificar corresponde o propietario. A transmisión das fincas non modificará a situación do seu titular respecto ós deberes establecidos pola lexislación urbanística ou dos esixidos polos actos de execución derivados da mesma. O novo titular queda subrogado nos dereitos e deberes urbanísticos do anterior propietario e nos compromisos que este tivera adquirido coa Administración urbanística.

Artigo 4. Supostos inscribibles no Rexistro Municipal de Soares.

Son susceptibles de inclusión no Rexistro Municipal de Soares os soares e edificacións e construcións que se atopen nalgún dos seguintes supostos:

a) Soares sen edificar. Aqueles que carezan de edificacións permanentes ou a parte dos mesmos non utilizada e susceptible de aproveitamento. Teñen a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación, que contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, suministro de enerxía eléctrica e alumado





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

público en condicións adecuadas para o uso permitido. De existir planeamento, ademais, deberán estar debidamente urbanizadas.

b) Edificacións en ruína. As declaradas en situación de ruína mediante resolución administrativa firme.

c) Edificacións derruídas. Aquelas nas que haxa desaparecido como mínimo o cincuenta por cento do volume aproveitable. Teñen este carácter as edificacións nas que mais dun cincuenta por cento da súa capacidade como vivenda son declaradas «inhabitables» por resolución firme.

d) Edificacións inadecuadas. A inadecuación vincúlase á incompatibilidade da edificación co planeamento en canto uso, aliñación, volume, altura e demais requisitos previstos do planeamento cando obstaculicen proxectos municipais, sempre que se trate de edificacións que,

1) Teñan consumida unha edificabilidade inferior ó 50% da permitida pola ordenanza correspondente

2) Cando máis do 50% do seu volume ou superficie construída estea destinada a un uso contrario o previsto no planeamento.

3) Edificacións cuxa altura se encontra en manifesta desproporción coa legalmente autorizada na zona desmerecendo pola súa condición, clase ou estado ás demais existentes no ámbito.

4) Edificacións provisionais que se estimen inadecuadas.

d) Construcións abandonadas. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios terminar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza; son construcións abandonadas aquelas iniciadas e abandonadas ou suspendidas que, sen causa xustificada, teñen incumplido o prazo da a súa terminación previa declaración de caducidade da licenza.

Artigo 5. Prazos para emprender a edificación e cómputo.

1. Os propietarios de soares e de edificacións declaradas en ruína, derruidas ou inadecuadas e de construcións abandonadas emprenderán as obras de edificación no prazo fixado polo planeamento xeral ou de desenvolvemento, en función da clasificación ou cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares e, no seu defecto, no prazo de tres anos.

2. O prazo para cumprir co deber de edificar en solo urbano consolidado computarase dende a aprobación definitiva do planeamento urbanístico que conteña a ordenación detallada. No caso de que os terrenos non reúnan a





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

condición de soar, o deber de edificar inclúe a obriga de completar a urbanización necesaria para a súa conversión en soar.

En solo urbano non consolidado e urbanizable, o prazo computarase dende a conversión dos terreos en soares.

O deber de edificar afecta igualmente aos propietarios de edificacións declaradas en ruína, derruidas, inadecuadas e de construcións abandonadas; o prazo computarase dende a recepción da correspondente declaración administrativa ou, no seu caso, da resolución pola que se ordea a finalización das obras.

3. No caso de declaración de caducidade dunha licenza polo incumprimento dos prazos para o inicio, execución e finalización da obra autorizada por causa imputable ó interesado, o tempo transcorrido dende a concesión da licenza ata a declaración de caducidade, terase en conta ós efectos do cómputo do prazo establecido para cumprir co deber de edificar. Producirá o mesmo efecto a declaración de desestimento e arquivo do procedemento por causa imputable ó interesado.

Artigo 6. Supostos que excepcionan a obriga de emprender a edificación no prazo establecido.

1. Cando o Concello de Vigo adquira ou posuía soares para fins de interese público poderá acordar prazos mais amplos dos establecidos para emprender a edificación. Para a mesma finalidade poderanse autorizar prazos superiores de edificación a solicitude doutras Administracións ou entidades sen ánimo de lucro, previa a avaliación do fin alegado.

2. Por razóns de interese público, a Xerencia Municipal poderá:

a) Ampliar o prazo para cumprir co deber de edificar ata un máximo dun ano cando os interesados acrediten impedimentos técnicamente xustificadas que serán valorados polo órgano concedente.

b) Reducir o prazo para o cumprir co deber de edificar nos casos de ruína inminente ou risco de grave e rápido deterioro da edificación previa xustificación incorporada o expediente contradictorio que se tramite.

Artigo 7. Incumprimento do deber de emprender a edificación. Orde de execución e execución forzosa da orde.

1. Acreditado o incumprimento do deber urbanístico de emprender a edificación mediante resolución ditada ao efecto, a Vicepresidencia da Xerencia Municipal de Urbanismo, previo expediente e audiencia do interesado, ditará a orde de execución obrigando ao propietario do inmovible a





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

levar a cabo as actuacións necesarias para dar cumprimento o deber de edificación, entre elas a presentación da documentación para a solicitude de licenza urbanística.

2. A resolución de inicio advertirá das consecuencias xurídicas do incumprimento da Orde que, no seu caso, se dite, en particular do inicio de procedemento para a inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares.

3. As ordes de execución conteñerán a determinación concreta das actuacións a realizar conforme as condicións sinaladas na lexislación e no planeamento urbanístico e fixará prazo para o cumprimento voluntario do ordenado; o prazo determinarase en razón á importancia e complexidade da actuación.

4. No caso de incumprimento da orde de execución a Administración municipal procederá a súa execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros reiterables trimestralmente.

CAPÍTULO TERCEIRO. PROCEDEMENTO DE INSCRICIÓN NO REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES

Artigo 8. Procedemento para a inclusión no Rexistro Municipal de Soares.

1. Constatado que as medidas de execución forzosa sinaladas no artigo anterior resultan ineficaces para o cumprimento do deber de emprender a edificación iníciarse procedemento para a inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares; a ineficacia acreditarase tras a imposición de dúas multas coercitivas.

2. O procedemento de inclusión axustarase o previsto na Lei 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común das Administracións Públicas.

Será condición para incoar o procedemento a concorrencia dalgunhas das seguintes circunstancias:

a) A declaración de incumprimento do deber urbanístico de edificar os soares no prazo establecido ao efecto e a ineficacia das ordes de execución ditadas.

b) A declaración administrativa da situación de ruína dunha edificación e a ineficacia das ordes de execución ditadas.

c) A declaración administrativa dunha edificación derruida ou inadecuada e dunha construción abandonada e a ineficacia das ordes de execución ditadas.





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

3. A determinación e comprobación dos datos para ditar resolución referiranse á correspondencia do inmovible con aquel no que se declarou o incumprimento do deber urbanístico de edificación e a ineficacia das ordes de execución ditas.

4. O trámite de audiencia realizarase respecto dos propietarios, titulares de dereitos reais, arrendatarios, ocupantes ou titulares de calquera dereito que conste no Rexistro da Propiedade ou sexa comunicado polos interesados. Transcorrido o prazo de audiencia, previa resolución das alegacións e practicadas as probas admitidas a Vicepresidencia da Xerencia Municipal, logo de informe dos servizos xurídicos, resolverá a inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares ou, no seu caso, pronunciarase sobre a improcedencia da inclusión.

5. A resolución ditarase no prazo de tres meses dende a súa iniciación.

6. A resolución notificarase o propietario e demais interesados; o mesmo día que adquiera firmeza vía administrativa realizarase asento de inclusión no Rexistro.

Artigo 9. Comunicación o Rexistro da Propiedade.

1. A resolución de inclusión de inmovibles no Rexistro Municipal de Soares comunicarse ó Rexistro da Propiedade.

2. Unha vez sexa firme en vía administrativa remitirase ó Rexistro da Propiedade certificación expedida pola Secretaría da Xerencia Municipal de Urbanismo que conteña a transcripción literal da resolución ditada solicitando se deixe constancia da mesma mediante nota ao marxe da última inscrición de dominio.

3. A nota marxinal e a aplicación do réxime de venda forzosa consignarase nas certificacións rexistrais que se expidan. Esta nota cancelarse mediante certificación do acordo de cancelación do asento practicado no Rexistro Municipal.

4. Se o inmovible incluído no Rexistro non estivera inmatriculado ou non exista constancia dos titulares, estenderase anotación preventiva que caducará polo transcurso do prazo de catro anos, sen prexuzo do disposto no parágrafo anterior.

Artigo 10. Expediente de valoración.

A inclusión dun inmovible no Rexistro Municipal de Soares implicará a iniciación do expediente de valoración, o seu resultado constará no Rexistro.





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

CAPÍTULO CUARTO. PROCEDIMIENTO DE VENDA FORZOSA

Artigo 11. Venda forzosa.

1. No prazo máximo dun ano desde a inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares a Xerencia Municipal de Urbanismo convocará poxa pública co tipo de licitación que resulte da valoración do inmovible. A convocatoria fixará garantía para o cumprimento do deber de edificar.

2. Se a poxa fose declarada deserta a Xerencia no prazo de seis meses poderá adquirir o inmovible con destino ao patrimonio municipal do solo ou convocará no mesmo prazo nova poxa con minoración do tipo nun 25 %.

3. Se a segunda poxa quedara deserta a Xerencia, no prazo doutros seis meses, poderá adquirir o inmovible con destino ao patrimonio público do solo polo prezo de licitación desta poxa.

4. O prezo obtido entregarase ao propietario; en ningún caso lle corresponderá unha cantidade superior á valoración do inmovible deducidos os gastos ocasionados e, se é o caso, as sancións aplicables; corresponderá o diferencial á Xerencia Municipal de Urbanismo que o aplicará o patrimonio municipal do solo.

5. Transcorridos os prazos establecidos nos apartados anteriores sen que a Xerencia realizase os correspondentes trámites, a inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares quedará sen efecto, circunstancia que comunicarase o Rexistro da Propiedade.

Artigo 12. Título transmisivo.

A certificación de adxudicación expedida pola Secretaría da Xerencia será título transmisivo inscribible no Rexistro da Propiedade. Na resolución de adxudicación constarán as condicións e prazos do cumprimento do deber o que queda obrigado o adquirente que serán resolutorias da adquisición en caso de incumprimento.

Artigo 13. Obrigas do adquirente.

O adquirente de soares e construcións no procedemento de venda forzosa queda obrigado a iniciar as obras de edificación e, no seu caso, de





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

urbanización, no prazo dun ano a partir da data de toma de posesión do inmovible; o incumprimento desta obriga determinará a inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares. A toma de posesión do inmovible materialízase coa notificación do acordo de adxudicación do inmovible ditado polo órgano municipal competente.

CAPÍTULO QUINTO. ORGANIZACION DO REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES.

Artigo 14. Organización do Rexistro Municipal de Soares.

O Libro de Rexistro é o soporte físico no que constan inscritos todos os inmoibles incluídos no Rexistro Municipal de Soares; reflexará dúas Seccións, Sección Primeira e Sección Segunda, refiridas, respectivamente, a soares e edificios; constará dun Anexo de planos de situación e deslinde relacionando estes cos asentos.

Artigo 15. Contido do Libro de Rexistro.

No Libro Rexistro consignarase para cada soar ou edificación os seguintes datos e circunstancias:

a) Relativos á finca:

- Situación: nome e número da vía onde se sitúa.*
- Datos catastrais: referencia e superficie da finca.*
- Valor da finca: valor os efectos da súa venda forzosa-*
- Datos rexistrais: Número de Rexistro, Libro, Tomo, Folio, Finca, Inscripción.*
- Identificación do titular e o seu domicilio a efectos de notificación.*

b) Situación urbanística da parcela, facendo constar a clasificación, cualificación, uso global e específico, número máximo de andares e prazo de edificación. Acompañarase plano de situación e de deslinde.

c) Datos administrativos: número de expediente administrativo no que se ditou orde de execución; número de expediente de inclusión no Rexistro e data da Resolución ditada; no seu caso, cumprimento das obrigas urbanísticas expresadas mediante a cancelación do correspondente asento; as demais resolucións que lles afecten.

d) Observacións: de ser o caso, identificación de ocupantes; resto de circunstancias que puidesen afectar ao solar ou ao edificación.





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

Artigo 16. Órganos competentes.

1. *Correspóndelle á Vicepresidencia da Xerencia Municipal de Urbanismo as competencias relativas á xestión do Rexistro, en particular, as seguintes:*

- a) *Incoar os procedementos de inclusión de inmobles no Rexistro.*
- b) *Ditar a resolución de inclusión e cancelación de inmobles no Rexistro.*

2. *Correspóndelle á Secretaría da Xerencia as seguintes funcións:*

- a) *Levar e custodiar o Libro de Rexistro.*
- b) *Autorizar as dilixencias de apertura e peche de cada Libro e Sección.*
- c) *Expedir certificacións do seu contido.*
- d) *Expedir certificacións das resolucións de inclusión e cancelación.*

Disposición adicional primeira. Soares e edificacións existentes á entrada en vigor desta Ordenanza. Actuacións prioritarias.

O expediente de orde de execución sinalado no artigo 7.1 poderase iniciar respecto de soares ou edificacións existentes á entrada en vigor da presente Ordenanza cando se acredite, previo informe ao efecto, que o incumprimento do deber legal de emprender a edificación tense producido fai mais de tres anos segundo o cómputo sinalado no artigo 5. Os efectos sinalados considéranse actuacións prioritarias as que podan levarse a cabo no ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello aprobado polo Pleno do Concello en sesión extraordinaria de 12 de abril de 2007.

Disposición adicional segunda. Programas de edificación forzosa. Expropiación de soares.

O Concello de Vigo poderá aprobar programas de edificación forzosa nos que se delimiten áreas prioritarias a efectos de edificación. Cando se incumpra o deber de edificar nalgún soar incluído nestas áreas, o Concello poderá expropialo a fin de asumir a edificación.

Disposición adicional terceira. Rehabilitación de edificios.

O deber de rehabilitar e conservar as edificacións corresponde os seus propietarios e alcanza ata o importe correspondente a metade do valor actual de construción dun inmovle de nova planta equivalente ao orixinal en relación coas características constructivas e superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable.





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

O contido da presente Ordenanza é extensible os supostos do de incumprimento deste deber sen prexuízo de instrumentar o réxime de substitución forzosa previsto no Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional cuarta. Normativa aplicable.

Para o non previsto nesta Ordenanza, estarase ó disposto no Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana; Lei 2/2016, de 10 de febreiro, de Solo de Galicia e Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia. Será de aplicación a normativa reguladora da contratación no sector público e Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común.

Disposición derogatoria.

Queda derogada a Ordenanza reguladora do contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares e edificacións a rehabilitar, aprobada polo Pleno do Concello de Vigo en sesión do 27.10.2008 e publicada no BOP nº 239 do 10.12.2008.

Disposición final. Entrada en vigor.

A presente Ordenanza entrará en vigor unha vez publicada no BOP e transcorrido o prazo de quince días dende a recepción da súa copia polas Administracións estatal e autonómica."

No lugar e data da sinatura dixital

me

O xerente de Urbanismo

Carlos Hernández Figueruelo

O secretario da X.M.U

José Riesgo Boluda



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 16 de 16

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 25E24-A8C5D-AAD45-42B2D

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>