



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

INFORME

Asunto. Emendas do grupo político municipal Marea de Vigo ao proxecto de Ordenanza Reguladora da Edificación Forzosa e Rexistro Municipal de Soares.

Lexislación aplicable.

CE. Constitución Española 1978.

LSG. Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia.

RLSG. Decreto 143/20156, de 10 de febreiro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia.

TRLRSR. Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación urbana.

Antecedentes. Mediante escrito presentado no Rexistro Xeral do Pleno en data 16.02.2018, no prazo previsto, o Voceiro do grupo político municipal Marea de Vigo presenta as seguintes emendas o Proxecto da Ordenanza Reguladora da Edificación Forzosa e Rexistro Municipal de Soares.

Emenda 1. Insta a substitución do artigo 1 do proxecto de Ordenanza polo o seguinte texto:

"Esta Ordenanza ten por obxecto establecer os prazos en que os propietarios de soares, de edificacións declaradas en ruína ou inadecuadas e de construción paralizadas deberán proceder a súa edificación, así como a regulación do seu contido, organización e funcionamento do libro de rexistro de soares e edificios que cumpre rehabilitar e as consecuencias derivadas do incumprimento de deber de conservación ou edificación, ao abeiro do establecido no título IV, capítulo I da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia".

Emenda 2. Propón a inclusión dun novo artigo denominado "Edificación ou rehabilitación pola administración municipal". No primeiro inciso do párrafo inicial sinala, "Cando se incumpra o deber de edificar nalgún terreo incluído en determinadas áreas, a Administración poderá expropialo co fin de asumir a edificación ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación"; a continuación o artigo desenvolve o procedemento que, para a edificación, ten que levar a cabo a sociedade urbanística pública beneficiaria da expropiación.

Respecto das emendas formuladas emítense o seguinte,



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 1 de 5

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 24EB4-B8853-AED45-DCD3A

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

INFORME

Emenda 1

O TRLSR contén diversas medidas destinadas a garantir o cumprimento da función social da propiedade inmobiliaria e evitar a existencia de prácticas de retención e xestión especulativas dos solos que obstrúen tal función; neste sentido o artigo 9.6 sinala, "En todo solo en situación de urbanizado no que así se prevexa pola ordenación urbanística e nas condicións por ela establecidas, o propietario terá o deber de edificar nos prazos establecidos na normativa aplicable".

Este deber de edificar, tradicional na nosa lexislación urbanística, tamén se recolle na LSG, así o artigo 135.1.a), referido os deberes de uso do solo, sinala que os propietarios de toda clase de terreos haberán de emprender a edificación nos términos e prazos establecidos na lexislación vixente; un prazo que a mesma norma o establece en tres anos no solo urbano consolidado no suposto de que non veña sinalado nas determinacións do PXOM.

O artigo 137.1 da LSG e o artigo 337.1 do RLSG refírense concretamente o Rexistro de Soares e sinalan, "Os municipios con poboación superior a 50.000 habitantes crearán un Rexistro de Soares, no cal se incluírán os soares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizasen as obrigas contidas nos artigos anteriores, logo de que se constatase que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento"; o artigo 337.3 do RLSG indica, "Será cada concello o que determine a regulación do seu contido, organización e funcionamento".

Do artigo 137.1 transcrito dedúcese que o Rexistro de Soares, en todo caso, debe incluír:

- a. Soares.
- b. Construcións en ruína.
- c. Construcións que incumpran os deberes de rehabilitación, de conservación, de seguridade, de salubridade e de ornato legalmente esixibles, así como os deberes relativos os requisitos básicos da edificación; deberes (obrigas) citados expresamente no artigo 135 da LSG (artigo anterior) e que corresponden os propietarios de todo tipo construcións, edificios e instalacións.

O artigo 1 do Proxecto indica, "A presente Ordenanza regula o contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares do Concello de Vigo que inclúe as edificacións declaradas en ruína, as derruidas ou inadecuadas e as construcións abandonadas"; desta redacción dedúcese que no Rexistro non se atopa prevista, tal e como pretende a emenda, a inclusión



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 2 de 5

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 24EB4-B8853-AED45-DCD3A

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

das construcións que incumpran os deberes de rehabilitación ou conservación, entre outros.

A solución outorgada polo proxecto de Ordenanza non incluíndo no Rexistro de Soares as construcións que incumpren os deberes de rehabilitación e conservación é mais conforme con determinados dereitos constitucionais.

En efecto, carece de lóxica e razón que unha construción (que pode ser un edificio de vivendas en réxime de propiedade horizontal) que incumpre o "deber de conservación" ou o "deber de ornato" (deberes que corresponden á Comunidade de Propietarios do edificio) débese incluír no Rexistro de Soares e, consecuencia diso, teña que ser obxecto de poxa pública (transmisión a un terceiro), co tipo de licitación que resulte da valoración do inmovible, artigo 138.1 LSG.

A solución prevista na Lei Autonómica roza a inconstitucionalidade pola a súa incidencia no dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada, artigo 47 CE, razón suficiente para entender que os edificios ou construcións que incumpren tales deberes (rehabilitación, conservación, ornato ...) se teñan excluídos do Rexistro Municipal de Soares que, como apuntamos, ten como fin esencial evitar a existencia de prácticas de retención e xestión especulativas dos solos que obstrúan o cumprimento da función social da propiedade.

Entendemos, conforme o sinalado o artigo 15.4 do TRLSR, que en caso de inexecución inxustificada -no prazo conferido o efecto- das obras de rehabilitación, conservación, ornato e outras similares que podan ordearse, o Concello (sen prexuízo das multas coercitivas que acorde) debe proceder á realización subsidiaria das obras, substituíndo os titulares do inmovible e asumindo a facultade de rehabilitalos ou conservalos con cargo os propietarios.

A emenda, na redacción alternativa que propón -ademais de citar a derogada Lei 9/2002-, incide na idea de incluír no Rexistro de Soares os edificios e construcións que incumpren os deberes urbanísticos sinalados; unha proposta que, polos motivos expostos, e a pesar do sinalado na LSG, non debe ser considerada.

Emenda 2

A Emenda refírese a unhas "áreas" que non concreta e trata de instrumentar o procedemento de expropiación forzosa de terreos no caso de incumprimento do deber legal de edificar.

A expropiación forzosa de soares sen edificar pouco ou nada ten que ver co Rexistro de Soares salvo que o "Programa de Edificación Forzosa", o igual que o "Rexistro", é un instrumento coercitivo da Administración municipal para evitar a especulación do solo.

O que indica o lexislador no artigo 140.1 da LSG é que o incumprimento dos





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

prazos para edificar en determinadas áreas denominadas "prioritarias" previamente delimitadas a través dun "Programa de Edificación Forzosa", conleva a posibilidade de "expropiación forzosa" dos terreos nelas incluídos o obxecto de que a Administración actuante (Concello) asuma a súa edificación; unha posibilidade moi distinta á inclusión do terreo no "Rexistro de Soares" para a súa posterior "venta forzosa" mediante poxa.

Nin a LSG nin o Regulamento mencionan os trámites a instrumentar para a aprobación do "Programa de Edificación Forzosa", unha lagoa legal substancial dada a transcendencia das súas consecuencias xurídicas; en calquera caso enténdese -artigo 25 TRLSR- que tal "Programa" debe ser obxecto de aprobación inicial, información pública, audiencia dos interesados e aprobación definitiva.

Non obstante o exposto na Ordenanza existe a Disposición adicional segunda denominada "Programas de edificación forzosa. Expropiación de soares" que ten un sentido aproximado á emenda presentada e, transcrito en parte o artigo 140 da LSG, sinala,

"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".

O artigo 140.2 da LSG advirte que tal compromiso municipal de edificación pódese encomendar a unha sociedade urbanística pública e que neste caso tal sociedade actuará como beneficiaria da expropiación que é o que reclama a emenda.

Será no momento no que Concello de Vigo aprobe un "Programa de Edificación Forzosa" cando o Pleno da Corporación deba plantexarse a conveniencia e a oportunidade de crear unha sociedade urbanística pública para materializar a edificación dos soares/terreos expropiados e a posterior venda das vivendas neles construídas; en efecto, quizais a xestión de tales terreos a través do Dereito privado (sociedade urbanística) sexa mais áxil e eficaz, non obstante facer mención agora, no proxecto de Ordenanza, a unha sociedade urbanística municipal inexistente confunde e carece de razón.

O feito de que a Ordenanza non mencione a tal sociedade urbanística municipal non impide a súa futura creación.

Conclusión. En virtude do exposto procede que o Consello da Xerencia de Urbanismo, na súa condición de Comisión Informativa, adopte o seguinte,

Ditame

PRIMEIRO. Rexeitar as emendas presentadas polo grupo político municipal de Marea de Vigo o proxecto de Ordenanza Reguladora de edificación Forzosa e Rexistro Municipal de Soares.



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 06/03/2018 14:35

Páxina 4 de 5

DOCUMENTO URBANISMO

CSV: 24EB4-B8853-AED45-DCD3A

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

SEGUNDO. Ditaminar favorablemente o proxecto de Ordenanza Reguladora de edificación Forzosa e Rexistro Municipal de Soares propoñendo a súa aprobación inicial ao Pleno do Concello.

O secretario da xerencia de Urbanismo
José Riesgo Boluda

Data e sinatura dixital

Conforme, a concelleira delegada de Urbanismo
María José Caride Estévez

Data e sinatura dixital



Copia auténtica - Xerencia de Urbanismo - Vigo	Data impresión: 06/03/2018 14:35	Páxina 5 de 5
DOCUMENTO URBANISMO	CSV: 24EB4-B8853-AED45-DCD3A	
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		