



## **APROBACIÓN DEFINITIVA DA ORDENANZA REGULADORA DO REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES E EDIFICACIÓNS QUE CÓMPRE REHABILITAR NO CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

Aprobada por acordo do Pleno da Corporación o día 30 de marzo de 2006. Publicada no BOP de A Coruña do 22 de maio de 2006.

O artigo 47 da Constitución española ordena aos poderes públicos 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 xeral para impedir a especulación.

Precisamente, un dos obxectivos esenciais das máis modernas políticas públicas en materia de vivenda, especialmente nas grandes cidades é potenciar a existencia dunha suficiente oferta que permita, por unha parte, garantir o efectivo exercicio por parte dos cidadáns, especialmente daqueles con menor capacidade económica, do citado dereito de acceso a unha vivenda digna e adecuada e, por outra parte, que isto teña lugar no marco dunha conxuntura económica de contención de prezos no mercado inmobiliario. Para a consecución destes obxectivos considérase necesario fomentar a utilización daqueles mecanismos xurídicos cuxa función consiste en garantir o cumprimento dos deberes urbanísticos de edificación e conservación que pesan sobre o propietario, non só coa finalidade de cortar de raíz fenómenos especulativos, senón tamén para conseguir a revitalización de zonas urbanas que presenten algunha sintoma de degradación, preservar a imaxe urbana da cidade e garantir condicións adecuadas de salubridade e ornato público.

Un dos instrumentos urbanísticos tradicionalmente máis relevantes para o fomento da edificación é o rexistro municipal de soares, a que fai xa referencia a Lei de soares do 15 de maio de 1945, e que seguen recollendo as posteriores leis de urbanismo.

Así, a Lei de réxime do solo e ordenación urbana, do 12 de maio de 1956, refírese basicamente ao rexistro de soares nos artigos 142 ao 151, regulando o deber de edificar os soares, como tamén o fai o Regulamento de edificación forzosa e rexistro municipal de soares do 5 de marzo de 1964, na actualidade parcialmente derogado.

Posteriormente, o Texto refundido da Lei do solo de 1976 regulaba a edificación forzosa nos artigos 154 e seguintes e, baixo a denominación de rexistro municipal de soares, reproducía o seu antecedente normativo.

Seguindo este percorrido, chégase á Constitución de 1978 cuxo artigo 33 reconece o dereito á propiedade privada, se ben delimita o seu contido en relación coa función social que esta cumpre.

A Lei 8/1990, do 25 de xullo, sobre reforma do réxime urbanístico e valoracións do solo, nos seus artigos 63, 64 e 65 e baixo o título rexistro de soares e terreos sen urbanizar, distingue entre a expropiación e o réxime de venda forzosa por

incumprimento de deberes urbanísticos; esixe unha valoración do terreo segundo o grao de adquisición de facultades; establece un procedemento de adxudicación en virtude de concurso, etc.

Por último, o Real decreto legislativo 1/1992, do 26 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, nos artigos 227 ao 236, baixo o título de rexistro de soares e terreos sen urbanizar, regula unha venda forzosa por incumprimento de deberes urbanísticos sempre que a Administración non opte pola expropiación; distingue entre soares e edificacións ruinosas e inadecuadas; esixe unha valoración do terreo ou da edificación ruinosas; prevé a división do rexistro en dúas seccións (soares e terreos sen urbanizar; edificacións ruinosas e inadecuadas); establece o carácter público do rexistro e regula detalladamente o procedemento de venda forzosa.

Declarado inconstitucional a maior parte do Real decreto legislativo 1/1992 pola sentenza do Tribunal Constitucional 61/1997, a lexislación estatal vixente na materia é a Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións, que establece con carácter básico o deber dos propietarios de edificar os soares en prazo, tanto en solo urbano (consolidado e non consolidado) como en solo urbanizábel sectorizado e transformado, mentres que o seu artigo 19 obriga aos propietarios de todo tipo de terreos e construcións a mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato; non obstante, deixan de preverse as medidas concretas de intervención administrativa por seren unha competencia exclusiva das comunidades autónomas.

A Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia establece, no seu artigo 9, os deberes de uso, conservación e rehabilitación dos propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións, entre os que se inclúen:

a) Destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e consonte ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

Así mesmo, no capítulo primeiro do seu título VI, "Fomento da edificación", nos artigos 188 e seguintes, recolle o deber dos propietarios de edificar os soares nos prazos establecidos nesa lei, que serán os fixados polos plans e, de non os haber, o de dous anos ; as consecuencias do incumprimento do deber de edificar ou rehabilitar; e a posibilidade de actuación, ben directa a través dunha sociedade urbanística ou ben a través dun axente edificador.

Tamén debe terse en conta a regulación contida no Real decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as Normas complementarias ao regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no rexistro da propiedade de actos de natureza urbanística, cuxo artigo 87 regula a nota marxinal acreditativa da inclusión dun predio no rexistro administrativo de soares.

Finalmente, serán de aplicación, con carácter supletorio, o Real decreto 1346/1976, do 9 de abril, polo que se aproba o Texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana e o Decreto 635/1964, do 5 de marzo, polo que se aproba o Regulamento de edificación forzosa e rexistro municipal de soares.

Pola súa banda , a Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, modificada pola Lei 57/2003, do 16 de decembro, de medidas para a modernización do goberno local, establece no seu artigo 25.2 que o municipio exercerá, en todo caso, competencias nos termos da lexislación do Estado e das

comunidades autónomas nas seguintes materias: d) Ordenación, xestión, execución e disciplina urbanística; (...)

O obxectivo desta ordenanza é a creación dun libro rexistro municipal de soares e edificacións que cómpre rehabilitar, regulando o obxecto, os prazos, o ámbito de aplicación e o establecemento das condicións e prazos da edificación forzosa, tratando de definir as obrigas dos propietarios de soares e inmóbeis en orde á súa edificación nos prazos que correspondan.

O ámbito de aplicación abrangue a totalidade do termo municipal de Santiago de Compostela, xa que, malia a situación de abandono de soares e edificacións en ruína estar principalmente no ámbito do Plan especial 1 da Cidade Histórica, tamén se dá noutros ámbitos da cidade.

## TÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS

### **Artigo 1. Obxecto**

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

### **Artigo 2. Deber de edificar os soares**

Os propietarios de soares e de construcións en ruína ou inadecuadas deberán emprender a edificación nos termos establecidos nesta ordenanza.

No solo urbanizábel e no solo urbano non consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares.

Polo que respecta ao solo urbano consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico que conteña a súa ordenación detallada, aínda que os terreos non reúnan a condición de soar. Neste último caso, o deber de edificar abrangue tamén a obriga de dotar a parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar.

O deber de edificar afecta igualmente aos propietarios dos predios nos que existan construcións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inadecuadas ao lugar en que radiquen, e estes deberán emprender a edificación nos prazos sinalados. En caso de que o planeamento prohiba a substitución total ou parcial das edificacións existentes ou imponha a conservación de determinados elementos ou a súa rehabilitación integral, o deber de edificar entenderase como deber de rehabilitar, respectando, ao se materializaren os correspondentes aproveitamentos urbanísticos, os elementos dotados de protección.

### **Artigo 3. Prazos para edificar ou rehabilitar.**

Os prazos aplicábeis para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento, en función da

clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares que serán apreciadas de forma motivada, e, de non os haber, o prazo será de dous anos.

Así mesmo, poderán reducirse os prazos nos supostos de ruína inminente, risco de deterioro acelerado da edificación ou en función da importancia do ben que se protexe, que se motivarán en casa caso.

A administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por pedimento dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

#### **Artigo 4. Excepcións á obriga de edificar nos prazos establecidos**

As administracións públicas que posúan ou adquiran soares para ampliacións ou futuras necesidades xustificadas poderán retelos sen edificar por prazos superiores aos previstos nesta ordenanza, logo do acordo do Concello.

#### **Artigo 5. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar**

Se vence o prazo concedido para cumprir os deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, el Alcalde ou concelleiro en quen delegue decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de soares.

#### **Artigo 6. Ámbito territorial de aplicación**

O ámbito de aplicación desta ordenanza comprende a totalidade do termo municipal de Santiago de Compostela.

### **TÍTULO II. REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES E EDIFICIOS QUE CÓMPRE REHABILITAR**

#### **Artigo 7. Concepto**

O Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar ten a consideración de rexistro administrativo, de carácter público, e está constituído por todos aqueles inmóbeis, tanto soares como edificios, que se inclúan nel por resolución administrativa ditada polo órgano municipal competente.

O libro de rexistro é o soporte físico documental en que quedan inscritos todos os inmóbeis incluídos no Rexistro. As certificacións que dos seus datos se expidan terán o carácter de documento público para todos os efectos administrativos, con valor probatorio.

Créase coa finalidade de incluír os soares e as construcións en ruína, inadecuadas ou paralizadas, como medio de instrumentar a edificación ou rehabilitación forzosa nos casos de incumprimento dos deberes urbanísticos de edificación nos prazos establecidos.

#### **Artigo 8. Organización**

O Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar organízase en dous libros en función dos ámbitos que abranguen:

- \* Plan especial 1
- \* Resto do termo municipal

Así mesmo, estes libros estarán divididos en dúas seccións:

- \* De soares
- \* De edificacións declaradas en ruína e construcións paralizadas e inadecuadas.

### **Artigo 9. Supostos de inclusión**

Poderán ser incluídos no Rexistro de soares os supostos descritos no artigo 2 desta ordenanza: soares non edificados, construcións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inadecuadas

### **Artigo 10. Clases e contido de cada asiento.**

O Rexistro expresará, respecto de cada edificio ou soar, as circunstancias recollidas no anexo I desta ordenanza (localización, referencia catastral, data do acordo inclusión no Rexistro, etc).

### **Órganos competentes**

#### **Artigo 11. Atribucións da Alcaldía**

Consonte o previsto na vixente normativa sobre réxime local, ao Alcalde ou concelleiro en quen delegase a competencia para ditar ordes de inclusión, correspóndelle o exercicio das seguintes atribucións relativas ao Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar:

- \* Incoar o procedemento de inclusión no Rexistro.
- \* Ditar ordes de inclusión no Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar.
- \* Ditar ordes de cancelación no Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar.
- \* O visto e prace das dilixencias de apertura e peche de cada tomo.
- \* O visto e prace de cada unha das follas do libro de rexistro, unha vez sexan transcritos mecanicamente os datos correspondentes a cada predio obxecto de inscrición.
- \* O visto e prace de cada unha das follas do libro rexistro unha vez sexan transcritos mecanicamente os datos correspondentes a cada predio obxecto de cancelación.

\* O visto e prace das certificacións que soliciten os interesados ou se expidan de oficio para a súa remisión ao Rexistro da propiedade.

\* As demais que lle atribúan as leis, consonte o disposto no artigo 124.4 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, introducido pola Lei 57/2003, do 16 de decembro, de medidas para a modernización do goberno local.

## **Artigo 12. Funcións do titular do órgano de apoio**

Ao abeiro do previsto na vixente normativa sobre réxime local, ao titular do órgano de apoio, ou funcionario en quen se delegase para dar fe nas resolucións de inclusión, correspóndenlle as seguintes funcións relativas ao libro do Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar:

\* Levar e custodiar o libro de rexistro.

\* Autorizar coa súa sinatura as dilixencias de apertura e peche de cada tomo.

\* Autorizar coa súa sinatura cada unha das follas do libro de rexistro unha vez transcritos mecanicamente os datos correspondentes a cada predio obxecto de inscrición ou de cancelación.

\* Expedir certificacións do contido do libro de rexistro solicitadas polos interesados nos termos indicados na normativa vixente.

\* Expedir de oficio certificacións das ordes de inclusión e do contido do libro de rexistro para a súa remisión ao Rexistro da propiedade.

## **Artigo 13. Tramitación de expedientes**

Corresponde á área que teña competencias en materia de urbanismo a tramitación dos expedientes de inscrición no Rexistro de soares.

## **Artigo 14. Carácter público**

O Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar ten a natureza de rexistro público de carácter administrativo, polo que deberá manterse en condicións de pública consulta, ao dispor de calquera cidadán sen que para tal efecto resulte esixíbel acreditar a condición de interesado.

O dereito de acceso á información contida no Rexistro exercerase nos termos previstos pola Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, e demais normativa que resulte de aplicación.

## **Artigo 15. Expedición de certificacións e notas informativas**

As certificacións do libro de rexistro que se emitan serán transcripción íntegra e literal dos asentos correspondentes a cada soar ou edificio incluído no libro do

Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar que os interesados sinalen ou, se é o caso, certificacións que acrediten a inexistencia de asento ningún sobre o soar ou edificio.

As certificacións expediranse por solicitude do interesado, formulada por escrito, indicando o predio ou predios concretos a que se refiren, facendo constar a súa rúa e número. A súa expedición producirase, logo do pagamento da taxa correspondente, consonte o disposto na respectiva ordenanza fiscal, coas formalidades previstas na vixente normativa sobre réxime local.

As certificacións serán expedidas polo secretario ou funcionario no que delegue co visto e praxe do Alcalde ou concelleiro en quen estea delegada a competencia para ditar ordes de inclusión.

Por solicitude do interesado poderán tamén expedirse notas informativas, igualmente logo do pagamento da taxa correspondente, consonte o disposto na respectiva ordenanza fiscal. Non obstante, na súa confección, non deberán observarse as formalidades previstas para as certificacións na vixente normativa sobre réxime local, senón que será suficiente a sinatura do funcionario encargado da súa expedición.

O seu contido será unicamente informativo e carecerán, en todo caso, de carácter vinculante para a Administración e de valor probatorio.

#### **Artigo 16. Da comunicación ao Rexistro da propiedade**

Consonte o disposto no artigo 96 da Lei 6/1994, do 15 de novembro, e no Real decreto 1.093/1997, do 4 de xullo, a orde de inclusión de inmóbeis no Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar notificarase ao Rexistro da propiedade, coa finalidade de estender a publicidade rexistral á situación urbanística do predio.

Para este efecto, remitirase ao Rexistro da propiedade unha certificación que conteña a transcripción literal da resolución administrativa que ordene a inclusión do predio no Rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar, unha vez sexa firme en vía administrativa, facendo constar que se practicaron as notificacións aos titulares rexistrais así como os datos de inscrición no Rexistro administrativo.

#### **Artigo 17. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar**

Transcorridos dous anos desde a inscrición no Rexistro de soares sen que se lle dese cumprimento ao deber de edificar ou, se é o caso, de rehabilitar, a Administración decretará a edificación forzosa do soar ou, se é o caso, a rehabilitación forzosa do inmóbel, ben de maneira directa ou a través dun particular, denominado axente edificador.

#### **Artigo 18. Réxime da edificación ou rehabilitación forzosa**

É o procedemento que ten por finalidade a edificación ou rehabilitación forzosa de edificios, ben pola Administración, que, co fin de asumir a edificación, procederá a expropiar os soares ou edificacións cando os propietarios incumpriron o seu deber de edificar ou rehabilitar, ou ben a través dunha sociedade urbanística ou dun axente edificador.

### **Artigo 19. Edificación ou rehabilitación pola administración municipal**

Cando se incumpra o deber de edificar nalgún terreo incluído nestas áreas, a Administración poderá expropialo co fin de asumir a edificación ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación. Neste último caso, a sociedade urbanística actuará como beneficiaria da expropiación e asumirá fronte á Administración, o deber de edificar nos prazos que se fixen no convenio que regule a actuación, que en ningún caso poderán ser máis longos que os outorgados inicialmente ao propietario.

A Administración notificaralle ao propietario do terreo a iniciación do procedemento, concedéndolle un prazo de vinte días para formular alegacións, e asemade ordenará a súa anotación no Rexistro da propiedade, nos termos da lexislación aplicábel.

Concluído o trámite de audiencia, o Concello aprobará, se é o caso, a actuación ou o convenio que a regule, no caso de que a vaia asumir unha sociedade urbanística pública.

A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.

Unha vez ocupado o inmóbel, comezarán a computarse os prazos fixados para solicitar licenza e para proceder á edificación. Así mesmo, inscribírase a transmisión no Rexistro da propiedade, aplicando o previsto na súa normativa específica para a inscrición das adxudicacións de soares en réxime de venda forzosa.

### **Artigo 20. Actuación a través dun axente edificador**

Calquera particular con capacidade suficiente para asumir as responsabilidades previstas neste precepto poderá colaborar coa administración na garantía do cumprimento do deber de edificar e instala a que exercite a expropiación para adquirir o soar non edificado, sempre que asuma a obriga de solicitar licenza de obra no prazo de tres meses contados desde a data en que estea resolta a dispoñibilidade do terreo.

Se o Concello entende que a solicitude reúne os requisitos formais esixíbeis, notificaralla ao propietario do terreo, concedéndolle un prazo de vinte días para efectuar alegacións, e ordenará a súa anotación no Rexistro da propiedade nos termos da lexislación aplicábel.

Transcorrido o citado prazo, o concello deberá resolver no prazo dun mes acerca da aprobación da solicitude de edificación forzosa. Se neste prazo non se notifica resolución expresa, poderase entender rexeitada a solicitude.

Cando un particular presente unha solicitude, a Administración poderá optar por xestionar ela mesma a actuación ou por convocar un concurso público, nun prazo non superior a tres meses desde a solicitude. A administración valorará as distintas



propostas tendo presente, entre outros factores, o prezo e o réxime das vivendas resultantes. Para este efecto, poderáselles outorgar un prazo aos solicitantes para que melloren a súa solicitude ou fagan proposicións acerca dos factores que a Administración considere máis importantes. A Administración urbanística decidirá acerca das solicitudes presentadas no prazo dun mes, agás que se optase por permitir a súa mellora ou novas proposicións; neste caso ampliarase un mes máis.

### **Artigo 21. Normativa aplicábel**

No non previsto neste ordenanza, estarase ao disposto no articulado non derogado do Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, no Real decreto 1346/1976, do 9 de abril, polo que se aproba o Texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, no Decreto 635/1964, do 5 de marzo, aprobatorio do Regulamento de edificación forzosa e rexistro municipal de soares, e demais normativa aplicábel, así como no disposto na Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Tamén se aplicará a lexislación reguladora do réxime local e os regulamentos que a desenvolven, os preceptos que regulan a contratación das corporacións locais, así como a Lei 30/92 de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, modificada pola Lei 4/99.