ORDENANZA DO REXISTRO MUNICIPAL DE SOARES EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A Constitución recoñece no artigo 33 o dereito de propiedade privada de xeito limitado toda vez que a función social que debe cumprir delimítase de acordo coas leis; no artigo 47 advirte que os poderes públicos establecerán as normas pertinentes para facer efectivo o dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada regulando a utilización do solo conforme o interese xeral para impedir a especulación.
O Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación urbana, 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 o cumprimento da súa función; Neste sentido o artigo 17.1 establece entre os deberes dos propietarios en solo urbanizado

"En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas"

Este deber de edificar, tradicional na nosa lexislación urbanística, tamén se recolle na Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, así artigo 135.1. a), referido aos 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 Plan Xeral de Ordenación Municipal.

O artigo 136.1. a) da Lei galega indica que os concellos ditarán ordes de execución que obriguen aos propietarios a realizar as actuacións necesarias para dar debido cumprimento ao deber de edificar e que en caso de incumprimento da orde a administración municipal procederá á execución forzosa da mesma mediante a imposición de multas coercitivas; A disposición derradeira primeira da Lei 1/2019 de 22 de abril modifica o artigo 137 da Lei 2/2016 de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

Avenida de Castelao, 2, Cangas. 36940 (Pontevedra). Tfno. 986300050. Fax: 986304850

"Artigo 137. Rexistro de soares.

1. Os municipios poderán crear un Rexistro de Soares, no que se incluirán 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 resultasen ineficaces para o seu cumprimento.
2. A inscrición no Rexistro de Soares será comunicada pola Administración actuante ao Rexistro da Propiedade.
3. Nos municipios en que exista Rexistro de Soares será aplicable o disposto nos artigos 138 e 139 desta Lei."

CAPÍTULO PRIMEIRO. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto.

A presente Ordenanza regula o contido, organización e funcionamento do Rexistro Municipal de Soares do Concello de Cangas que inclúe as edificacións declaradas en ruína, as derruídas ou inadecuadas e as construcións abandonadas.

Artigo 2. Natureza xurídica do Rexistro Municipal de Soares.

1. O Rexistro Municipal de Soares ten natureza xurídico 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 transcrición 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, derruídas 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 rematar as edificacións para cuxa execución se obtivo licenza.

2. O cumprimento do deber de edificar corresponde ao 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 inscritibles 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 conten con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica e alumeado 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

Avenida de Castelao, 2, Cangas. 36940 (Pontevedra). Tfno. 986300050. Fax: 986304850

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.

e)Construcións abandonadas. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios terminar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza; son construción abandonadas aquelas iniciadas e abandonadas ou suspendidas que, sen causa xustificada, teñen incumprido 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, derruídas 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 2 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 terreos non reúnan a 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, derruídas, inadecuadas e de construcións abandonadas; o prazo computarase dende a recepción da correspondente declaración administrativa ou, no seu caso, da resolución pola que se ordena 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 Cangas adquira ou posúa 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, o Concello poderá:

a) Ampliar o prazo para cumprir co deber de edificar ata un máximo dun ano cando os interesados acrediten impedimentos tecnicamente xustificados que serán valorados polo órgano concedente.
b) Reducir o prazo para cumprir co deber de edificar nos casos de ruína inminente ou risco de grave e rápido deterioro da edificación previa xustificación incorporada o expediente contraditorio que se tramite.

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

Avenida de Castelao, 2, Cangas. 36940 (Pontevedra). Tfno. 986300050. Fax: 986304850

1. Acreditado o incumprimento do deber urbanístico de emprender a edificación mediante resolución ditada ao efecto, o concello, previo expediente e audiencia do interesado, ditará a orde de execución obrigando ao propietario do inmoble a 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 inmoble no Rexistro Municipal de Soares.

3. As ordes de execución contendrán 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 iniciarase procedemento para a inclusión do inmoble no Rexistro Municipal de Soares; a ineficacia acreditarase tras a imposición de cinco multas coercitivas.

2. O procedemento de inclusión axustarase o previsto na Lei 39/2015, de Procedemento 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 derruída ou inadecuada e dunha construción abandonada e a ineficacia das ordes de execución ditadas.

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

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 o Concello, logo de informe dos servizos xurídicos, resolverá a inclusión do inmoble 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 ao propietario e demais interesados; o mesmo día que adquira firmeza vía administrativa realizarase asento de inclusión no Rexistro.

Artigo 9. Comunicación ao Rexistro da Propiedade.

1. A resolución de inclusión de inmobles no Rexistro Municipal de Soares comunicarase ó Rexistro da Propiedade.

Avenida de Castelao, 2, Cangas. 36940 (Pontevedra). Tfno. 986300050. Fax: 986304850

2. Unha vez sexa firme en vía administrativa remitirase ó Rexistro da Propiedade certificación expedida pola Secretaría que conteña a transcrición 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 cancelarase mediante certificación do acordo de cancelación do asento practicado no Rexistro Municipal.
4. Se o inmoble 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 prexuízo do disposto no parágrafo anterior.

Artigo 10. Expediente de valoración.
A inclusión dun inmoble no Rexistro Municipal de Soares implicará a iniciación do expediente de valoración, o seu resultado constará no Rexistro.

CAPÍTULO CUARTO. PROCEDEMENTO DE VENDA FORZOSA

Artigo 11. Venda forzosa.

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

2. Se a poxa fose declarada deserta o Concello no prazo de seis meses poderá adquirir o inmoble 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 o Concello, no prazo doutros seis meses, poderá adquirir o inmoble con destino ao patrimonio público do solo polo prezo de licitación desta poxa.

Avenida de Castelao, 2, Cangas. 36940 (Pontevedra). Tfno. 986300050. Fax: 986304850

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

5. Transcorridos os prazos establecidos nos apartados anteriores sen que a Concello realizase os correspondentes trámites, a inclusión do inmoble no Rexistro Municipal de Soares quedará sen efecto, circunstancia que se comunicará ao Rexistro da Propiedade.

Artigo 12. Título transmisivo.

A certificación de adxudicación expedida pola secretaría do concello será título transmisivo inscribible no Rexistro da Propiedade. Na resolución de adxudicación constarán as condicións e prazos do cumprimento do deber ao que queda obrigado o adquirente que serán resolutorias da adquisición en caso de incumprimento.
Artigo 13. Obrigas do adquirinte.
O adquirente de soares e construcións no procedemento de venda forzosa queda obrigado a iniciar as obras de edificación e, no seu caso, de urbanización, no prazo dun ano a partir da data de toma de posesión do inmoble; o incumprimento desta obriga determinará a inclusión do inmoble no Rexistro Municipal de Soares. A toma de posesión do inmoble materialízase coa notificación do acordo de adxudicación do inmoble ditado polo órgano municipal competente.

CAPÍTULO QUINTO. ORGANIZACIÓN 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 inmobles incluídos no Rexistro Municipal de Soares; reflectirán dúas Seccións, Sección Primeira e Sección Segunda, referidas, 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

Avenida de Castelao, 2, Cangas. 36940 (Pontevedra). Tfno. 986300050. Fax: 986304850

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, Inscrición.
- 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, inquilinos; resto de circunstancias que puidesen afectar ao solar ou ao edificación.
e) Valoración

Artigo 16. Órganos competentes.

1. Correspóndelle á área competente en materia de urbanismo as competencias relativas á xestión do Rexistro, en particular, as seguintes:

a) Incoar os procedementos de inclusión de inmobles no Rexistro.
b) Facer propostas de resolución de inclusión e cancelación de inmobles no Rexistro.

2. Correspóndelle á Secretaría do concello si ben poderá delegarse su xestión entre o persoal adscrito ó departamento de Urbanismo 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.

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 emitido ao efecto, que o incumprimento do deber legal de emprender a edificación tense producido fai mais de dous anos segundo o cómputo sinalado no artigo 5.

Disposición adicional segunda. Programas de edificación forzosa. Expropiación de soares.
O Concello de Cangas 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 aos seus propietarios e alcanza ata o importe correspondente a metade do valor actual de construción dun inmoble de nova planta equivalente ao orixinal en relación coas características construtivas e superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable.

O contido da presente Ordenanza é extensible aos supostos do incumprimento deste deber sen prexuízo de instrumentar o réxime de substitución forzosa previsto no Real Decreto Lexislativo 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 Lexislativo

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.

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.