



## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

### JOSÉ RIESGO BOLUDA, SECRETARIO DA XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO EXCMO CONCELLO DE VIGO

**CERTIFICO:** Que o Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo do Excmo. Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 11.04.2019 acordou:

#### 4. APROBACIÓN DEFINITIVA DO PRIMEIRO PROGRAMA DE EDIFICACIÓN FORZOSA DO CONCELLO DE VIGO, REXISTRO DE SOARES. EXPTE 259/408

##### Antecedentes:

O día 05.04.2019 a técnica de administración xeral da Oficina de Vivenda e Solo e o xerente de Urbanismo informan:

##### ANTECEDENTES

1. O Pleno do Concello de Vigo, en sesión ordinaria celebrada o día 30 de maio de 2018, acordou aprobar definitivamente a ordenanza Municipal do Rexistro de Soares (en adiante ORS), publicada no BOP núm. 113 do 13.06.2018, vixente a data de hoxe.

2. Ao abeiro de dita ordenanza, o día 25.10.2018 o Xerente da XMU elabora unha proposta do primeiro programa de edificación forzosa deste concello, co fin de establecer actuacións prioritarias por mor do interese público.

3. Mediante acordo do Consello da XMU do Concello de Vigo, iníciase o procedemento de aprobación do devandito programa e requirense os informes correspondentes ás parcelas propostas en dito acordo.

4. Neste tempo foron emitidos os informes técnicos e xurídicos municipais relativos a ditas parcelas, onde consta a situación actual na que se atopan, a normativa urbanística de aplicación ás mesmas, e a situación administrativa na que se atopa cada unha delas a data de hoxe.

5. Con data 22.11.2018 o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo acorda:

*“Primeiro.- Aprobar inicialmente o PRIMEIRO PROGRAMA DE EDIFICACIÓN FORZOSA DO CONCELLO DE VIGO (REXISTRO DE SOARES), indicado como Anexo I desta proposta.*

*Segundo.- Abrir un período de información pública polo prazo de vinte días hábiles a contar dende o seguinte á publicación do correspondente anuncio no BOP de Pontevedra a fin de que calquera persoa física ou xurídica poda examinar o expediente xeral ou os expedientes relativos a cada parcela.*

*Terceiro.- Notificar o presente acordo aos titulares das parcelas afectadas incluíndo o correspondente trámite de audiencia polo prazo de 10 días hábiles a contar dende o seguinte á recepción da presente notificación, co fin de que podan alegar e presentar os documentos e xustificacións que estimen pertinentes.”*

6. Dentro do período de información pública e do período de audiencia ás persoas propietarias, constan presentadas as seguintes alegacións:

Registro de entrada	Número de expediente	Persoas interesada/s
---------------------	----------------------	----------------------



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo  
EXPEDIENTE 259\_408

Data impresión: 21/10/2020 12:10

Páxina 1 de 17

CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7

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



## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

10/01/2019 doc. 190004292	57/408	Manuel Reguera Díaz e Rosario Reguera Díaz
05/03/2019 doc. W329191-459	68/408	Gestiones Urbanísticas y de negocios SL
07/01/2019 doc. 190002278	112/408	Isidro Moleón Gijón
12/03/2019 doc. 190036311	212/408	Benigno Carlos Cardelle
26/12/2018 doc. 180205354	261/408	Gonzalo Veiga Feijoo
15/01/2019 doc. 190006612	262/408	Lois e Iria Fernández Vázquez
04/01/2019 cód. W319105-697	266/408	Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU
03/12/2018 doc. 180193035	270/408	Jesús Carrazzoni Fuertes
14/12/2018 cód. W316183-4577	272/408	Clara González Gil/Casco Vello Reformas SL

7. As notificacións que resultaron infructuosas do trámite de audiencia ás persoas propietarias dos inmobles afectados, foron practicadas mediante anuncio no BOE do día 01/03/2019, tal e como establece a Lei 39/2015.

### FUNDAMENTOS XURÍDICOS

**Primeiro.-** Ao abeiro do establecido pola DA2ª da ORS, o Concello de Vigo poderá aprobar programas de edificación forzosa nos que se delimiten áreas prioritarias a efectos de edificación.

### **Segundo.- Procedemento administrativo para a aprobación do programa.**

O procedemento de delimitación de áreas prioritarias comprende os seguintes trámites:

1. Actuacións preparatorias: Obtención dos informes da inspección municipal sobre o estado actual de cada inmovible e obtención de cantos informes municipais técnicos e xurídicos sexan necesarios previa aprobación do presente plan e das parcelas incorporadas no mesmo.

2. Aprobación inicial polo órgano competente: no caso deste organismo autónomo o órgano competente para a aprobación do presente programa será o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, a proposta do xerente da mesma, ao abeiro do establecido nos artigos 10.2.j) e 12.1.L) dos Estatutos reguladores de dito organismo, publicados no BOP núm 193., do 06 de outubro de 2010 e apertura dun período de información pública polo prazo de vinte días hábiles a contar dende o seguinte á publicación do anuncio e notificación individualizada ás persoas propietarias das parcelas afectadas.





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

3. Resolución de alegacións e aprobación definitiva polo Consello da Xerencia.

**Terceiro.- Alegacións achegadas dentro do trámite de audiencia ás persoas propietarias.**

### **Expte. 57/408: Alegación de Manuel Reguera Díaz e Rosario Reguera Díaz (doc. 180168579)**

Contido da alegación: alegan contradición no prazo outorgado no trámite de audiencia; nulidade absoluta do procedemento por inexistencia do procedemento previo establecido na Ordenanza de Rexistro Municipal de Soares; inexistencia dos informes técnicos e xurídicos e de inspección; constan máis titulares das parcelas que non foron tidos en conta neste procedemento; falta de motivación do procedemento.

#### Informe á alegación:

- Segundo o establecido polo art. 82.2 da lei 39/2019, de 1 de outubro, as persoas interesadas, nun prazo non inferior a dez días nin superior a quince, poderán alegar e presentar os documentos e xustificacións que estimen pertinentes. O erro advertido entre a notificación e o contido do acordo no prazo de audiencia (10 e 15 días) non é unha causa de nulidade de pleno dereito do procedemento, tal e como así se desprende do art. 47 da Lei 39/2015. Isto é así porque non se produce indefensión e os prazos indicados por esta administración axústanse aos establecidos no propio artigo. En todo caso, á vista de dito erro, a administración ten en conta o prazo máis favorable ás persoas interesadas que neste caso son os quince días hábiles indicados na notificación, sen prexuízo da retificación de erros que se podería ter practicado ao abeiro do art. 109 da Lei 39/2015 neste caso.
- En relación á nulidade absoluta do procedemento por inexistencia do procedemento previo establecido na Ordenanza de Rexistro Municipal de Soares alegado, cabe indicar que consta nestas dependencias expediente de declaración de ruína núm. 53268/421 que acredita o estado ruinoso do inmovible. O inmovible foi declarado en ruína por resolución do 25/01/2011 e ordenóuselles aos alegantes e a Construcciones Grial SA a derruba do mesmo, previa licenza. Constan tamén acreditado o incumprimento de dita orde mediante a imposición de multa coercitiva e reiteración da orde de derruba mediante resolución do 22/06/2016, orde de adopción de medidas urxentes de seguridade con data 17/08/2016, apercibimento para o cumprimento das medidas de seguridade o 24/10/2016 e cumprimento das medidas de seguridade mediante declaración do 11/04/2017.
- En relación á inexistencia dos informes técnicos e xurídicos e de inspección no expediente, na notificación enviada indícase o seu expediente individualizado onde consta informe da inspección do 21/11/2018 e informe técnico da arquitecta municipal do 23.10.2018. O informe xurídico obrante no expediente 259/408 detalla o procedemento para a aprobación deste programa de edificación forzosa.
- Enténdese que o acordo de aprobación inicial do primeiro programa de edificación forzosa do Concello de Vigo está suficientemente motivado a través do informe-proposta xurídico e dos informes emitidos en cadanseu expediente individualizado de soares e inmobles, tal e como esixe o art. 35 da Lei 39/2015.
- En relación aos titulares da parcela tidos en conta, previamente ao inicio deste procedemento, obtívose por este organismo nota simple informativa do Rexistro da propiedade núm. 1 de Vigo, na que constan unicamente tres titulares: Construcciones Grial SA, Manuel Reguera Díaz e María Reguera Díaz. Teranse en conta nos seguintes trámites os novos titulares indicados polos interesados na súa alegación, sen que isto constituía causa de nulidade de pleno dereito do procedemento.



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo

Data impresión: 21/10/2020 12:10

Páxina 3 de 17

EXPEDIENTE 259\_408

CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7

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



## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

### **Expte. 68/408: Alegación de Gestiones Urbanísticas y de negocios SL (cód. W329191-459)**

Contido da alegación: Mediante a presente alegación o interesado advirte que dito inmueble consta xa a data de hoxe a nome doutro titular, e acredita dita circunstancia mediante achega de decreto do 10/07/2012 ditado dentro do Procedemento de Execución Hipotecaria 355/2011 do Xulgado de Primeira Instancia núm. 13 de Vigo.

Informe á alegación: queda comprobado e acreditado co Rexistro da propiedade núm. 1 de Vigo que a data de hoxe a finca núm. 4668 consta a nome doutro titular. Pode admitirse dita alegación e darlle trámite de audiencia ao titular correcto, apartando do procedemento a Gestiones Urbanísticas y de Negocios SL como titular do inmueble.

### **Expte. 112/408: Alegación/solicitud do interesado (doc. 190002278)**

Contido: Solicita notificación en lingua castelá.

Informe: Xa foi resolta dita solicitude mediante remisión do acordo de aprobación inicial na lingua solicitada con data 14/03/2019.

### **Expte. 212/408: Alegación de Benigno Carlos Cardelle (doc. 190036311)**

Contido da alegación: na presente alegación o interesado manifesta que no expediente 1079/435 de declaración de ruína consta unha sentenza que xustifica a suspensión do procedemento.

Informe á alegación: consultado o expediente indicado polo alegante, consta unha sentenza firme do Xulgado do Contencioso Administrativo núm. 1 de Vigo, que desestima o recurso contencioso administrativo interposto por un terceiro contra a resolución de 19.05.2016 da Vicepresidenta da XMU pola que se declara a edificación sita en Rogelio Abalde 19 en ruína técnica e se ordena a súa demolición, e contra a resolución do mesmo órgano de 24.03.2017 que declarou ruína inminente total a edificación, ordenou o seu desaloxo e a súa derruba urxente. Á vista de dita sentenza firme nada parece xustificar a suspensión do procedemento de aprobación definitiva deste programa e a inclusión de dito inmueble no mesmo.

### **Expte. 261/408: Alegación de Gonzalo Veiga Feijoo (doc. 180205354)**

Contido da alegación: fai constar que non é titular de dito inmueble, sen achega de documentos acreditativos de dita circunstancia.

Informe á alegación: consultado co Rexistro da propiedade e consultados os datos obrantes nesta administración, existen discrepancias sobre a titularidade de dito inmueble. Deberá iniciarse un procedemento de investigación sobre dita titularidade, sen prexuízo da inclusión deste inmueble no programa de edificación forzosa.

### **Expte. 262/408: Alegación de Lois e Iria Fernández Vázquez (doc. 190006612)**

Contido da alegación: que non queda motivada a inclusión deste inmueble no programa de edificación forzosa por canto consta con dúas licenzas en vigor, non consta con resolución firme de ruína e deuse





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

cumprimento ao ordeado en relación á ruína do mesmo, procedendo ao valeirado do mesmo para destinalo a vivenda habitual. Solicitan a exclusión do inmovible do programa.

Informe á alegación: Analizados os expedientes obrantes nestas dependenzas relativos a dito inmovible, consta o seguinte informe técnico de data 02.04.2019 (expte. 3028/435) que literalmente di:

*“Con data de 07/06/2018 a Vicepresidenta da Xerencia Municipal de Urbanismo (XMU) resolveu declarar a caducidade do procedemento contraditorio de declaración de ruína da edificación situada na rúa SUBIDA AO CASTELO N°11 tramitado baixo o núm. de expediente 1090/426, e en consecuencia, proceder ao seu arquivo.*

*Na mesma resolución ordenouse a incoación dun novo procedemento contraditorio de ruína tramitado baixo o núm. de expediente 3028/435, tomando como referencia o informe técnico de data 09/04/2018.*

*Consultado o programa de xestión de expedientes do Concello de Vigo, comprobouse que con data de 12/12/2018 a Concelleira delegada da Área de Urbanismo ditou resolución na que entre outras cuestións resolveu conceder a Dna. Clara Couto Sieiro e outros, a licenza para a derruba con conservación de fachadas do edificio situado na Rúa Subida ao Castelo n° 11, segundo o proxecto redactado polo arquitecto técnico D. Manuel Velasco Vázquez e visado polo correspondente colexio profesional en data 15/10/2018, sendo director da execución das obras o mesmo arquitecto técnico.*

*Con data de 08/02/2019 e n° de documento 190019983, achégase certificado final da obra autorizada no expediente 98245/421, do que se da traslado a esta oficina de conservación mediante dilixencia de 15/02/2019.*

*No devandito certificado final de obra, o técnico director certifica:*

*“Que con fecha 21/01/2019, la demolición ha sido terminada bajo mi inspección y control, de acuerdo con el proyecto por mí redactado y la documentación técnica que lo define”*

*Con data 15/03/2019 o arquitecto municipal xirou unha visita de inspección ó exterior da edificación comprobando que foi baleirada interiormente, conservándose as fachadas de pedra e atopándose os ocós de planta baixa tapiados.*

*Polo exposto, considérase que dende o punto de vista técnico desapareceron as razóns que motivarían a incoación dun novo procedemento contraditorio de ruína para o edificio de referencia.*

Á vista de dito informe despréndese que dito inmovible non se atopa entre os supostos establecidos polo art. 4 da ordenanza, polo que procede a exclusión do mesmo do ámbito do primeiro programa de edificación forzosa deste concello.

### **Expte. 266/408: Alegación de Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU (cód. W319105-697)**

Contido da alegación: pon en coñecemento desta administración a nova titularidade do inmovible e solicita notificación en castelán do acordo de aprobación inicial. Achega nota simple rexistral do Rexistro da propiedade núm. 5 de Vigo e copia de escritura de acordos sociais de data 08.06.2018.

Informe á alegación: procede a incorporación da nota simple rexistral informativa da nova titularidade e a remisión do acordo de aprobación inicial á nova entidade titular.



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo  
EXPEDIENTE 259\_408

Data impresión: 21/10/2020 12:10

Páxina 5 de 17

CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7

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



## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

### **Expte. 270/408: Alegación de Jesús Carrazoni Fuertes (doc. 180193035)**

Contido da alegación: manifesta o seu interese en vender a parcela ao concello.

Informe: darase traslado de dito escrito á Xefatura deste organismo aos efectos do seu estudio e consideración, para que con posterioridade á aprobación definitiva do programa se determine o modo de actuación sobre dita parcela.

### **Expte. 272/408: Clara González Gil en n/r de Casco Vello Reformas SL (cód. W316183-4577)**

Contido da alegación: manifesta o seu interese en vender a parcela ao concello e achega copia da oferta presentada con data 16/072010.

Informe: darase traslado de dito escrito á Xefatura deste organismo aos efectos do seu estudio e consideración, para que con posterioridade á aprobación definitiva do programa se determine o modo de actuación sobre dita parcela.

**Cuarto.-** En canto ao período de información pública, non constan alegacións ou documentos presentados por terceiros interesados.

**Quinto.-** Ao abeiro do art. 2 e 10 dos Estatutos da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo (BOP núm. 193, de 6 de outubro de 2010), proponse ao Consello da XMU a adopción do seguinte...”

#### Votación:

EN CONTRA: Ningún voto.

ABSTENCIÓNS: Ningún voto

A FAVOR: 9 votos: 1 da Marea de Vigo: Sr. Pérez Correa; 2 do PP: Sres. Fidalgo Iglesias e Egerique Mosquera e 6 do PSOE: Sres. Abelairas Rodríguez, Alonso Suárez, Aneiros Pereira, Caride Estévez, López Font e Rodríguez Escudero.

#### Acordo:

O Consello por unanimidade, acorda:

**Primeiro.-** Rexeitar as seguintes alegacións polos motivos indicados no presente informe:

- Expte. 57/408: Alegación de Manuel Reguera Díaz e Rosario Reguera Díaz (doc. 180168579), sen prexuízo da incorporación ao expediente da información relativa ás novas persoas propietarias comunicadas.
- Expte. 212/408: Alegación de Benigno Carlos Cardelle (doc. 190036311)

**Segundo.-** Admitir as seguintes alegacións ao abeiro do indicado no informe correspondente a cadansúa delas e acordar o seguinte:



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo  
EXPEDIENTE 259\_408

Data impresión: 21/10/2020 12:10

Páxina 6 de 17

CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7

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



## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

- Expte. 68/408: Alegación de Gestiones Urbanísticas y de negocios SL (cód. W329191-459): apartar do procedemento a Gestiones Urbanísticas y de Negocios SL como titular do inmovible e incorporar ao novo titular indicado na nota simple do Rexistro da Propiedade.
- Expte. 112/408: Alegación/solicitud de interesado (doc. 190002278): acceder á solicitude de remisión do acordo de aprobación inicial en lingua castelá.
- Expte. 261/408: Alegación de Gonzalo Veiga Feijoo (doc. 180205354): iniciar en peza separada un procedemento de investigación sobre dita titularidade, sen prexuízo da inclusión deste inmovible no programa de edificación forzosa.
- Expte. 262/408: Alegación de Lois e Iria Fernández Vázquez (doc. 190006612): excluír o inmovible obxecto deste expediente do ámbito do primeiro programa de edificación forzosa deste concello.
- Expte. 266/408: Alegación de Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU (cód. W319105-697): incorporar a nota simple rexistral informativa da nova titularidade ao expediente e remitir o acordo de aprobación inicial do programa de edificación forzosa á nova entidade titular do inmovible.
- Expte. 270/408 e 272/408: proceder ao estudio das propostas formuladas.

**Terceiro.-** Aprobar con carácter definitivo o Primeiro programa de Edificación Forzosa do Concello de Vigo-Rexistro de Soares, incluído como anexo ao presente acordo.

**Cuarto.-** Ordenar a publicación deste acordo no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra, no Taboleiro de Anuncios da Xerencia Municipal de Urbanismo e páxina web do Concello de Vigo e a súa notificación a cantas persoas interesadas consten no mesmo, con indicación dos recursos que procedan.

### ANEXO I: PRIMEIRO PROGRAMA DE EDIFICACIÓN FORZOSA CONCELLO DE VIGO- REXISTRO DE SOARES.

#### 1. XUSTIFICACIÓN

A cidade de Vigo, como o resto de cidades do seu tamaño, atópase con numerosos soares en situación vacante e de ruína. Esta situación determina, ademais dunha deterioración evidente da estética e morfoloxía da cidade en ámbitos definitorios da súa identidade, un prexuízo directo sobre os custos de prestación dos servizos públicos obrigatorios e outro, indirecto e non por iso menos importante, de provocar a necesidade de novos desenvolvementos urbanos para localización dos usos que a cidade demanda, cun esforzo económico público para o dimensionamento dos novos servizos de prestación obrigatoria.

É certo, tamén, que unha posta indiscriminada no mercado de solares vacantes no breve prazo que a lei establece, faría perder ao instrumento -rexistro municipal de solares- a súa virtualidade, se o mercado non puidese asumilos, esgotando, así, os instrumentos públicos de reacción. Por iso, e á vista de que na totalidade do termo municipal existen numerosos inmoibles nesta situación, esta Xerencia veu a necesidade de determinar zonas prioritarias de actuación para dar solución a dita situación.





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

Con este primeiro programa búscase consolidar a estrutura urbana existente nas zonas históricas, ensanche e os barrios tradicionais desta cidade, mediante a edificación de soares que se atopan valeiros co fin de completar a trama urbana nestes ámbitos e mellorar a súa imaxe, con carácter moi prioritario.

Por outra banda, faise necesario tamén, deixar aberta a posibilidade de inclusión no programa doutros ámbitos determinados especialmente deteriorados e de dimensións máis reducidas, co obxecto exclusivo de a necesaria renovación urbana e compatibles co anterior ao dirixirse a demandas diferenciadas

Todo isto axudará a revitalizar as zonas afectadas mediante a creación de novas actividades económicas, residenciais, comerciais e a mellora dos espazos urbanos.

### 2. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

Segundo o establecido polo art. 17.1 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, no solo en situación de urbanizado, o deber de uso supón os deberes de completar a urbanización dos terreos cos requisitos e condicións establecidos para a súa edificación e o deber de edificar nos prazos establecidos na normativa aplicable, cando así se prevea pola ordenación urbanística e nas condicións por ela establecidas.

As persoas propietarias de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións haberán de (art 135.1 da Lei do Solo de Galicia):

- a) Emprender a edificación ou rehabilitación nos termos e prazos establecidos na lexislación vixente. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios de finalizar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza.
- b) Destinalos aos usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística.
- c) Conservalos nas condicións legais para servir de soporte a ditos usos e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente esixibles.
- d) Realizar os traballos e as obras necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación establecidos nas normas legais que lles sexan esixibles en cada momento.
- e) Realizar obras adicionais por motivos turísticos ou culturais ou para a mellora da calidade e sostenibilidade do medio urbán.

Os concellos (art 136.1 LSG), de oficio ou por instancia de calquera persoa interesada, mediante o correspondente expediente e logo da audiencia das persoas interesadas, ditarán ordes de execución que obriguen ás persoas propietarias de bens inmoebles a:

- a) Realizar as actuacións necesarias para dar debido cumprimento aos deberes sinalados no artigo 135 da LSG.
- b) Realizar as actuacións necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 91 da LSG.

Os municipios con poboación superior a 50.000 habitantes crearán un Rexistro de Soares, no que se incluírán os soares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizasen as obrigas contidas nos artigos 135 e 136, logo de que se constatase que as medidas de execución forzosa resultan



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo	Data impresión: 21/10/2020 12:10	Páxina 8 de 17
EXPEDIENTE 259_408	CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

ineficaces para o seu cumprimento.

No Concello de Vigo a Ordenanza reguladora do Rexistro Municipal de Soares foi aprobada con carácter definitivo polo Pleno deste Concello o día 30.05.2018. Esta ordenanza prevé, entre outras, as seguintes premisas:

- 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 da/s persoa/s interesada/s, ditará a orde de execución obrigando á persoa propietaria do inmovible 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.

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

- 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.

- 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 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 adjudicación do inmovible ditado polo órgano municipal competente.

- 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.

- 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 tres anos.

- 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.





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

### 3. PRAZOS PARA EDIFICAR

a) Solo urbano consolidado: se o planeamento municipal non indica prazos, será de tres anos dende a aprobación definitiva do planeamento xeral ou de desenvolvemento (art 5 da ordenanza).

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

b) Solo urbano non consolidado e solo urbanizable: o prazo computarase dende a conversión dos terreos en soares.

c) Edificacións declaradas en ruína, derruídas, inadecuadas e construcións abandonadas: tres anos a contar dende a recepción da correspondente declaración ou resolución pola que se ordea a finalización das obras.

Estes prazos estarán suxeitos ás excepcións previstas polo art 6 da ordenanza.

Dentro do PEPRI Casco Vello de Vigo diferéncianse catro tipos de áreas de xestión:

a) Unha única áreas de reforma interior (AR): Barrio do Cura

b) Áreas dotacionais (AD). Obtención de inmobles para dotacións públicas mediante os sistemas de expropiación forzosa, convenio entre a administración e a propiedade, permuta forzosa ou calquera outro medio previsto na lexislación vixente.

c) Áreas de rehabilitación prioritaria (ARP): prevense un total de sete, e trátase de áreas moi degradadas do Casco vello nas que urxe acometer procesos de rehabilitación ou nova edificación. Nestas áreas establécese un **prazo de dezaoto meses dende a entrada en vigor do PEPRI** para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. Este deber abarca tamén a obriga de dotar á parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar se non acadase aínda esa condición. O deber de rehabilitar ou edificar entenderase cumprido coa obtención da preceptiva licenza de primeira ocupación. Asemade, establécese un **prazo de seis meses, contados tamén dende a entrada en vigor do PEPRI** para que as persoas propietarias dos inmobles incluídos nestas áreas **soliciten a preceptiva licenza** urbanística achegando o correspondente proxecto técnico axustado ás condicións do PEPRI, redactado por técnico competente e visado polo seu colexio profesional. Transcorrido dito prazo sen que se solicite a preceptiva licenza urbanística a administración, ao abeiro do establecido pola lexislación urbanística vixente, poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben actuar por outros sistemas previstos no PEPRI e na lexislación vixente.

d) Áreas suxeitas a convenios urbanísticos (AC): Panificadora e Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados.

### 4. PROCEDIMENTO DE APROBACIÓN DO PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

O órgano competente para a aprobación do presente programa será o Consello da Xerencia Municipal





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

de Urbanismo do Concello de Vigo, a proposta do xerente da mesma, ao abeiro do establecido nos artigos 10.2.j) e 12.1.L) dos Estatutos reguladores de dito organismo, publicados no BOP núm 193. do 06 de outubro de 2010.

### 5. PROCEDEMENTO A SEGUIR UNHA VEZ TRANSCORRIDOS OS PRAZOS ESTABLECIDOS PARA EDIFICAR.

Transcorridos os prazos que establece o presente programa para solicitar licenza de edificación sen que as persoas propietarias dos mesmos a tiveran solicitado, ou ben finalizado o prazo establecido na licenza para finalizar as obras autorizadas, esta administración procederá consonte ao seguinte procedemento administrativo:

1º.- Inicio do procedemento de declaración de incumprimento do deber de edificar, con audiencia ás persoas titulares do correspondente inmovible.

2º.- Resolución das alegacións presentadas e resolución definitiva da declaración de incumprimento do deber de edificar.

3º.- Declarado o incumprimento do deber de edificar iniciárase o procedemento de inclusión da parcela no Rexistro de Soares, con audiencia a cantos interesados houbera.

4º.- Resolución sobre a procedencia de inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares, previa resolución das alegacións e das probas correspondentes, e previo informe técnico e xurídico municipal. Comunicación ao Rexistro da Propiedade unha vez sexa firme esta resolución.

5º.- Inicio do expediente de valoración do inmovible con audiencia.

6º.- Determinación do procedemento de edificación forzosa: venda forzosa ou expropiación.

Os procedementos de venda forzosa e expropiación tramítaranse consonte á lexislación vixente de aplicación a cada procedemento.

### 6. DELIMITACIÓN DAS ÁREAS PRIORITARIAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA.

De conformidade co disposto no artigo 4 da Ordenanza Municipal de Soares, iniciárase a inscrición no Rexistro de Soares dos soares vacantes existentes nas devanditas áreas-apartado a) do devandito artigo- conxugando así a necesidade de completar a trama urbana coas dispoñibilidades do mercado, en tanto se depuran as situacións xurídicas máis complexas de edificios en ruína formalmente declarada ou en tramitación, para a súa inclusión progresiva.

Concretamente serán obxecto do mesmo os seguintes inmovibles:

	SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	EXPTE. MUNICIPAL
1	Areal 34	3565002NG2736N	57/408





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

2	Rúa Alfonso XIII 36	3561402NG2736S0001LB	68/408
3	Areal 12	3265006NG2736N0001FS	112/408
4	Rúa Pazo 17 (Bouzas)	0550145NG2705S0001MF 0550146NG2705S0001OF	153/408
5	Puerto Rico 25	3454515NG2735S0001OE	175/408
6	Vázquez Varela 14	3659611NG2735N0001OK	195/408
7	Rogelio Abalde 19	3561045NG2736S0001YB	212/408
8	Rogelio Abalde 21	3561004NG2736S0001ZB	237/408
9	Rúa Alta 8	2664314NG2726S0001ZH	247/408
10	Rúa Alta 10	2664315NG2726S0001UH	248/408
11	Rúa Alta 12	2664316NG2726S0001HH	249/408
12	Abeleira Menéndez 14	2764105 NG2726S	260/408
13	Ferrería 1	2764104 NG2726S	261/408
14	Abeleira Menéndez 9	2763416NG2726S	263/408
15	Canellón Estreito 10	2663106 NG2726S	264/408
16	Ferrería 43	2663213 NG2726S	265/408
17	Ferrería 49	2663210 NG2726S	266/408
18	Rúa dos Poboadores 29	2563101NG2726S	269/408
19	Rúa Perigos 5	2564802NG2726S	270/408
20	Rúa Perigos 9	2564824NG2726S	272/408
21	Rúa Real 20	2565503NG2726N	273/408
22	Sombrereiros 4	2665712NG2726N	274/408
23	Subida ao Castelo 9	2663518NG2726S	277/408 e 90/408
24	Puerto Rico 21	3454517NG2735S0001RE	278/408

A normativa urbanística municipal de cada parcela é a seguinte:

NÚM. EXPTE	SITUACIÓN URBANÍSTICA
<b>57/408</b> <b>Areal 34</b>	PEEC 1990 Cuarteirón 14  Solo urbano  O planeamento non indica prazos para edificar



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo  
EXPEDIENTE 259\_408

Data impresión: 21/10/2020 12:10

Páxina 12 de 17

CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7

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



## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

	Ordenanza 1.1 grao B de edificación pechada
<b>68/408</b> <b>Rúa Alfonso XIII, 36</b>	PEEC 1990 Cuarteirón 43  Solo urbano  O planeamento non indica prazos para edificar  Ordenanza 1.1 grao B de edificación pechada
<b>112/408</b> <b>Areal 12</b>	PEEC 1990 Cuarteirón 12  Solo urbano  O planeamento non indica prazos para edificar  Ordenanza 1.1 grao B de edificación pechada
<b>153/408</b> <b>Rúa Pazo 17</b>	PEPRI Bouzas 2002 Cuarteirón 18  Solo urbano consolidado  Ordenanza xeral de edificación pechada
<b>175/408</b> <b>Puerto Rico 25</b>	Afectada pola Aprobación inicial do Instrumento de Ordenación Provisional 2018- Suspensión de licenzas
<b>195/408</b> <b>Vázquez Varela 14</b>	Estudio de detalle 1994  Cuarteirón 67 do PEEC  Solo urbano  Ordenanza 1.1 grao B de edificación pechada  O planeamento non indica prazos para edificar
<b>212/408</b> <b>Rogelio Abalde 19</b>	Cuarteirón 45 do PEEC  Solo urbano  Ordenanza 1.1 grao B de edificación pechada  O planeamento non indica prazos para edificar
<b>237/408</b> <b>Rogelio Abalde 21</b>	PEEC 1990 Cuarteirón 45





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

	Solo urbano O planeamento non indica prazos para edificar Ordenanza 1.1 grao B de edificación pechada
<b>247/408</b> <b>Rúa Alta 8</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26643 Solo urbano consolidado Ordenanza Xeral de Edificación pechada O planeamento non indica prazos para edificar
<b>248/408</b> <b>Rúa Alta 10</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26643 Solo urbano consolidado Ordenanza Xeral de Edificación pechada O planeamento non indica prazos para edificar
<b>249/408</b> <b>Rúa Alta 12</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26643 Solo urbano consolidado Ordenanza Xeral de Edificación pechada O planeamento non indica prazos para edificar
<b>260/408</b> <b>Abeleira Menéndez 14</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26641 Solo urbano consolidado Ordenanza Xeral de Edificación pechada O planeamento establece un prazo de 18 meses para edificar ou rehabilitar a contar dende a entrada en vigor do PEPRI e 6 meses para solicitar licenza
<b>261/408</b> <b>Ferrería 1</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26641 Solo urbano consolidado Ordenanza Xeral de Edificación pechada





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

	O planeamento establece un prazo de 18 meses para edificar ou rehabilitar a contar dende a entrada en vigor do PEPRI e 6 meses para solicitar licenza
<b>263/408</b> <b>Abeleira Menéndez 9</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26634  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>264/408</b> <b>Canellón Estreito 10</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26631  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>265/408</b> <b>Ferrería 43</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26632  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>266/408</b> <b>Ferrería 49</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26632  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>269/408</b> <b>Poboadores 29</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26631  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>270/408</b>	PEPRI Casco Vello 2007





## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

<b>Rúa Perigos 5</b>	Cuarteirón 26648  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>272/408 Rúa Perigos 9</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26648  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento establece que se atopa na área dotacional 4: actuación illada para obter inmoble para dotacións públicas , equipamentos públicos e espazos libres.
<b>273/408 Rúa Real 20</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26655  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazos para edificar.
<b>274/408 Sombreiroiros 4A</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26657  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento non establece prazo para edificar ou rehabilitar
<b>277/408 90/408 Subida ao Castelo 9</b>	PEPRI Casco Vello 2007 Cuarteirón 26635  Solo urbano consolidado  Ordenanza Xeral de Edificación pechada  O planeamento establece un prazo de 18 meses para edificar ou rehabilitar a contar dende a entrada en vigor do PEPRI e 6 meses para solicitar licenza
<b>278/408 Puerto Rico 21</b>	Afectada pola Aprobación inicial do Instrumento de Ordenación Provisional 2018- Suspensión de licenzas







## CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA

E para que conste, para os efectos oportunos, expido a presente de orde e co visto e praxe da sra. vicepresidenta da Xerencia de Urbanismo, coa salvedade indicada no artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (RD.2568/1986), en Vigo no día da sinatura dixital.

Me/Vº e Pº.

A vicepresidenta da XMU, María José Caride Estévez



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo	Data impresión: 21/10/2020 12:10	Páxina 17 de 17
EXPEDIENTE 259_408	CSV: 22E482-333B37-AC512B-TL5H2F-6LZCUF-H7	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección <a href="http://www.vigo.org/csv">http://www.vigo.org/csv</a>		