

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****MUNICIPAL****VIGO****Ordenanzas e Regulamentos**

*PROXECTO DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN EXPTE.- 5166/401*

**ASUNTO.- ANUNCIO ELEVACIÓN A DEFINITIVO DO ACORDO DE APROBACIÓN INICIAL DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN DO CONCELLO DE VIGO**

O Pleno do Concello de Vigo, na sesión ordinaria que tivo lugar o 30.01.2017, acordou prestar aprobación con carácter inicial á Ordenanza municipal reguladora das entidades urbanísticas de conservación do Concello.

No “Boletín oficial” da provincia de Pontevedra núm. 120, de data 23.06.2017, publicouse anuncio de exposición ao público, non presentándose reclamacións durante o prazo conferido ao efecto, polo que se entende elevada a definitiva a aprobación inicial, tal e como se sinalaba no anuncio previo de exposición pública. Isto de conformidade co previsto no artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril.

Polo tanto, e segundo o art. 70.2 da referida lei 7/1985, procédese á publicación do texto íntegro da Ordenanza municipal reguladora das entidades urbanísticas de conservación definitivamente aprobada para a súa entrada en vigor, o que se producirá unha vez transcorrido o prazo previsto polo artigo 65.2 da mesma Lei.

Así mesmo o texto íntegro da presente ordenanza publicarase na sede electrónica do Concello de Vigo (<https://sede.vigo.org>) de conformidade co establecido no artigo 7 da Lei 19/2013, en relación co artigo 5.4 da mesma.

O texto íntegro da ordenanza aprobada é do teor literal seguinte:

**PROXECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN DO CONCELLO DE VIGO****Parte expositiva**

O principio de participación cidadá é un dos principios fundamentais do noso ordenamento xurídico, tal e como consagran os artigos 9.2 e 105 a) da Constitución Española, e que ten unha evidente manifestación no campo do urbanismo, integra este en noso ordenamento xurídico unha función pública pero que se ten que desenvolver promovendo intensamente aquela participación.



Tal participación se produce non só na fase de formación do planeamento, senón tamén na da súa execución e aínda despois de finalizada esta mediante as entidades de conservación. Estas teñen como finalidade en harmonía co momento no que xorden a conservación e mantemento das obras de urbanización, dotacións e instalacións dos servizos públicos.

A Lei 2/2016, do 10 do febreiro, do Solo de Galicia, (en diante LSG) dispón no seu artigo 96.6 que o planeamento urbanístico poderá prever que a conservación da urbanización sexa a cargo dos propietarios dos soares resultantes, e neste caso a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinala o plan, continúa indicando que as entidades urbanísticas de conservación son entidades de dereito público, de adscrición obrigatoria e con personalidade e capacidade xurídica propias para o cumprimento dos seus fins.

Observando a normativa estatal vixente, o Deber de conservación aparece regulado no Regulamento de xestión urbanística, aprobado polo Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto- en diante RXU- (en vigor no momento de redacción da presente ordenanza) artigos 67 a 70; Pola súa banda, o artigo 25.3 do RXU establece a obrigatoriedade de constitución dunha entidade urbanística de conservación sempre que o deber de conservación das obras de urbanización recaia sobre os propietarios comprendidos nun polígono ou unidade de actuación en virtude das determinacións do plan de ordenación ou bases do programa de actuación urbanística ou resulte expresamente de disposicións legais sendo neste casos a pertenza á entidade obrigatoria para todos os propietarios comprendidos no seu ámbito territorial.

Ditos artigos non conteñen limitación ao dereito de propiedade privada nin da liberdade do dereito de asociación senón que recollen a participación cidadá na función de conservación dos bens demaniais.

Na nosa comunidade autónoma, a vixente Lei do solo de Galicia, Lei 2/2016, do 10 de febreiro, adica o Título IV á execución dos instrumentos de planeamento urbanístico. Asemade, o seu Regulamento de desenvolvemento aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (DOG núm. 213, do 9 de novembro de 2016), cuxa entrada en vigor se producirá ao mes desta publicación, adica o Título IV baixo a mesma rúbrica á execución do planeamento urbanístico.

Segundo o esquema que nos ofrece a LSG, o deber de conservar as obras de urbanización, incluíndo o mantemento das dotacións e dos servizos públicos correspondentes, unha vez se teña producido a recepción destas en legal forma, pode corresponder tanto ao municipio como aos propietarios constituídos a estes efectos en Entidade urbanística de conservación.

Polo tanto, sendo a regra xeral que a conservación da urbanización corresponda á administración actuante (artigo 67RXU), corresponderá aos propietarios constituídos en entidade cando o planeamento, os pactos ou a lei imponían este deber aos mesmos (art. 68 RXU e nos mesmos termos o artigo 96.6 da LSG).



En definitiva si a administración municipal así o dispón mediante o condicionamento concreto no plan ou proxecto de urbanización, mediante acordo específico posterior ou mediante inclusión, previa ou posterior, de determinacións no planeamento, a conservación da urbanización correrá a cargo dos propietarios da mesma.

As entidades de conservación implican a previa realización da urbanización, sendo o seu obxecto precisamente a conservación e mantemento dunha urbanización xa realizada. Como premisa fundamental é necesario sinalar que estas entidades estarán sempre vinculadas a un elemento territorial. Se non existen obras de urbanización que deban ser conservadas non será necesaria a existencia de ditas entidades.

Este tipo de entidades colaboradoras, constitúen unha colectividade, considerada como unidade territorial e de intereses sendo por tanto lóxica a pertenza obrigatoria de todos os propietarios incluídos no seu ámbito. Ditos propietarios non poderán subtraerse á pertenza a ditas entidades, posto que, en razón da finalidade perseguida, esta ven predeterminada pola propiedade dos terreos no ámbito territorial da urbanización.

As facultades que lle son propias verán referidas, tal e como a súa propia denominación prevé, á adopción de medidas precisas para a conservación das obras de urbanización e o mantemento das dotacións e instalacións dos servizos públicos en condicións adecuadas de seguridade, salubridade e ornato público, con unha clara finalidade pública e interese xeral.

O mantemento das dotacións e instalacións dos servizos públicos non pode limitarse á conservación en bo estado de seguridade, salubridade e ornato de aquelas, senón que debe estenderse ao seu funcionamento eficaz, porque a finalidade do mantemento das instalacións é a prestación do servizo, xa que o mantemento das instalacións dos servizos públicos engade un “Plus” a mera conservación das obras executadas, comprendendo o concepto de “mantemento” a circunstancia de que a cousa se atope en condicións de seguir sendo susceptible de procura a utilidade á que se dirixe, tendo por finalidade situar a cousa en condicións de servir ao uso ao que se dirixe.

As entidades urbanísticas de conservación, terán como obxecto, en consecuencia co seu propio concepto, a conservación e mantemento de determinadas obras, instalacións e servizos de unha determinada zona ou unidade, de conformidade co disposto nos seus respectivos Estatutos.

Dentro do seu obxecto non poderá incluírse, de conformidade co criterio xurisprudencial maioritario, a prestación dos servizos obrigatorios a cargo da administración actuante, tales como o servizo de recollida de lixo ou de abastecemento de augas. Tampouco será posible estender as obrigacións a supostos que excedan dos fines que lle son propios a tales Entidades.

Ao funcionamento da entidade lle será aplicable, para a adopción de acordos, o disposto nos seus Estatutos, debidamente aprobados pola Administración actuante e a falta de regulación expresa nos mesmos, deberán de axustarse ás previsións xenéricas contidas no RXU ou norma que nun futuro o substitúa.



Unha das cuestións máis debatidas é que será obxecto de regulación a través da presente ordenanza é a referente ao prazo de conservación. Tan inxusto é impoñer “sine die” a obrigaición como eximir dela aos propietarios das urbanizacións. Neste senso, debe ser o Planeamento, no que na súa normativa, determine e concrete o prazo máximo de conservación. A tendencia legislativa actual se orienta cara a fixación dun prazo definido.

Atendendo a todo o anterior, a finalidade da presente ordenanza, ante a “ausencia” de previsións temporais na lexislación e no planeamento vixente, e completar a regulación aplicable ás entidades urbanísticas de conservación existentes e que se constituán nun futuro no termo municipal de Vigo, non so nun aspecto estritamente temporal senón coa intención de resolver os problemas diarios que estas amosan.

Neste senso, e trala anulación polo Tribunal Supremo, por mor da sentenza ditada en data 10.11.2015 no recurso de casación núm. 1658/2014, das ordes aprobatorias do Plan xeral de ordenación urbana de Vigo do 16 de maio de 2008 e do 13 de xullo de 2009, recobrou vixencia o PXOU de 1993, nomeado de “Subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU á Lei 11/1985, do 22 de abril, de adaptación da do Solo de Galicia” aprobado definitivamente polo Consello da Xunta de Galicia con data 29.04.1993, que, no que aquí nos interesa contén unha parca regulación destas entidades, unicamente dispendo no artigo 3.2.3.5 baixo o epígrafe “Normas de contido mínimo das diferentes figuras de planeamento” apartado b) in fine que “De conformidade co disposto nos artigos 25.3 e 68 do RX constituíranse entidades de conservación para as zonas verdes de nova creación, bardante as que teñan a consideración de sistemas xerais”.

Xa que logo, axuizada a realidade das Entidades urbanísticas de conservación constituídas neste termo municipal e vista a parca regulación de aplicación, considérase necesario completar o marco normativo existente, co obxectivo de regular o réxime de asunción das súas obrigações de mantemento e conservación, así como a súa duración, polo que en exercicio da potestade regulamentaria e de autoorganización que lle corresponde a esta administración municipal, dítase a presente ordenanza,

## ESTRUTURA

A presente ordenanza estrutúrase nun Título preliminar, dous capítulos, que constan de dez artigos, unha disposición transitoria e dúas disposicións derradeiras.

## ÍNDICE

### Título Preliminar

- Capítulo I. Disposicións comúns
  - Artigo 1.- Obxecto e Ámbito de aplicación
  - Artigo 2.- Réxime xurídico
  - Artigo 3.- Xurisdición



- Capítulo II.- As Entidades urbanísticas de conservación
  - Artigo 4.- Definición
  - Artigo 5.- Constitución
  - Artigo 6.- Obrigações de conservación e mantemento
  - Artigo 7.- Duración
  - Artigo 8.- Control
  - Artigo 9.- Disolución das Entidades urbanísticas de conservación
  - Artigo 10.- Liquidación
- Disposición Transitoria Única
- Disposición Derradeiras
- Disposición derradeira primeira
- Disposición derradeira segunda

## **Título Preliminar**

### **Capítulo I**

#### **Disposicións comúns**

#### **Artigo I.- Obxecto e Ámbito de aplicación**

A presente ordenanza será de aplicación ás Entidades urbanísticas de conservación existentes e que nun futuro se constituían neste termo municipal de Vigo, en orden a regular o réxime de asunción das obrigacións de mantemento e conservación de ditas obras de urbanización, así como a súa duración. Aplicarase ás Entidades urbanísticas de conservación independentemente de que se constituísen con anterioridade ou posterioridade á entrada en vigor da presente ordenanza.

#### **Artigo 2.- Réxime xurídico**

Ás entidades urbanísticas de conservación rexeranse polo disposto nos seus Estatutos así como pola demais normativa urbanística que lle resulte de aplicación. Supletoriamente, polas normas reguladoras do réxime de propiedade horizontal e, en defecto destas pola regulación dos órganos colexiados establecida na Lei de procedemento administrativo común das administracións públicas.

#### **Artigo 3.- Xurisdición**

A xurisdición competente para o coñecemento dos recursos verbo do funcionamento das entidades urbanísticas de conservación e os recursos que se interpoñen perante os acordos dos seus órganos de goberno será a contenciosa administrativa.



## Capítulo II

### As Entidades urbanísticas de conservación

#### Artigo 4.- Definición

As entidades urbanísticas de conservación son o fiel reflexo do principio constitucional de participación cidadá manifestado despois da fase de execución do Planeamento urbanístico en aras á conservación e mantemento das obras de urbanización, dotacións e instalacións dos servizos públicos, así como a asunción dos custes e gastos de subministro de ditos servizos.

O establecido no punto anterior implica a previa realización da urbanización, xa que o seu obxecto é precisamente a conservación e mantemento dunha urbanización xa executada.

#### Artigo 5.- Constitución

A presente ordenanza só regulará a constitución de aquelas entidades urbanísticas de conservación que consonte ao previsto no artigo 68 do RXU ou norma que nun futuro a substitúa teñan o carácter de obrigatorias e cuxa pertenza á mesma é preceptiva para todos os propietarios incluídos no seu ámbito territorial, excepto os propietarios de parcelas destinadas a dotacións públicas derivadas das cesións obrigatorias e gratuítas, debendo contribuír, non obstante á conservación a partir do momento en que pasen a ter carácter lucrativo privado, ben por concesión ben por transmisión, ben por calquera outro título legalmente previsto.

Non obstante poderán constituírse entidades de conservación de carácter voluntario sempre que no acordo da súa constitución exista unanimidade por parte de todos os afectados.

Nas urbanizacións cuxa execución material veña prevista por fases no planeamento de procedencia ou, no seu defecto, no proxecto de urbanización correspondente, non asumirá a entidade urbanística de conservación as súas obrigacións ata que non teñan sido executadas as obras de urbanización correspondentes a totalidade das fases e estas teñan sido recibidas polo Concello.

A xunta de compensación, o promotor ou os propietarios do ámbito correspondente, veñen obrigados a conservar ata que a entidade de conservación asuma as súas obrigacións.

As Entidades urbanísticas de conservación rexeranse polos seus Estatutos e polo disposto nos artigos 24 e seguintes do RXU (ou norma que nun futuro a substitúa). Un representante municipal formará parte do órgano reitor das Entidades urbanísticas de conservación.

#### Artigo 6.- Obrigacións de conservación e mantemento

6.1.- Obrigacións Básicas de conservación e mantemento a cargo das Entidades urbanísticas de conservación.



Os espazos verdes públicos de nova creación propios do plan, polígono ou unidade de actuación de referencia e os espazos libres privados sobre os que se constitúa un dereito real de uso público da súa superficie en favor do Concello.

Mantemento das zonas verdes públicas, incluíndo:

- Mantemento de arborado, plantas e céspede, podas, aboado, sega, recollida de folla, etc..
- Mantemento dos pavimentos terrazos dos sendeiros peonís.
- Rede de drenaxe das zonas verdes.
- Xardineiras.
- Rede de rego, incluíndo programadores, electroválvulas, tuberías, válvulas, tuberías de goteo, aspersores e difusores.
- Mantemento de mobiliario como bancos, papeleiras, xogos infantís e valado dos mesmos.
- A substitución dos anteriores elementos (mobiliario e xogos) danados polo vandalismo, correrá a cargo do Concello.
- Limpeza e recollida de lixo en toda a zona verde.

6.2.- Obrigacións Básicas de conservación e mantemento a cargo do Concello.

- Os gastos de conservación e mantemento do viario.
- Os gastos orixinados polos servizos de limpeza e recollida de lixo excepto nas zonas verdes.
- Os gastos de conservación e mantemento da rede de alumado público en los viarios, incluíndo as zonas verdes.
- Os consumos de enerxía de alumado público e de auga de rego.
- A rede de alumado público mantida polo Concello debe ser accesible en todo momento e en todos os seus elementos para os servizos concesionarios de alumado público.

6.3.- Mantemento dos espazos libres privados, con cesión de uso público de superficie

- Si se trata de zonas verdes, ademais das obrigacións dos propietarios citadas no apartado 6.1 e conforme ao acordo da comisión de goberno de 07/02/1991, toda a estrutura baixo a superficie (forxados, capas impermeabilizantes, rede de evacuación de augas pluviais, sumidoiros, etc) será de estrita conservación da propiedade.
- Si se trata de espazos pavimentados como ampliacións de beirarrúas, soportais, etc, a conservación da superficie (baldosas, solados, etc) e conforme co acordo da comisión de goberno de 07.02.1991, toda a estrutura baixo a superficie (forxados, capas impermeabilizantes, rede de evacuación de augas pluviais, sumidoiros, etc) será de estrita conservación da propiedade

Os gastos orixinados pola conservación e reparación das redes eléctricas de alta, media e baixa tensión, da rede de subministro de auga, da rede de saneamento e augas pluviais (excepto as que





serven de maneira exclusiva á superficie de cesión), da rede de telefonía, así como os derivados doutras infraestruturas que se proxecten serán a cargo das compañías subministradoras de ditos servizos.

### **Artigo 7.- Duración**

As obrigacións básicas previstas no artigo anterior se estenderán por un prazo de cinco anos dende a recepción definitiva por parte do Concello da totalidade das obras de urbanización do ámbito territorial de que se trate, e dicir, no caso de execución por fases non computará ata a recepción das obras de urbanización da totalidade das fases.

O mantemento durante o amentado prazo de cinco anos deberá ser continuado. Neste senso, o Concello de Vigo supervisará periodicamente o seu efectivo cumprimento, adoptando no caso de incumprimento as medidas legais que resulten oportunas.

No caso de espazos de titularidade privada e uso público a obriga do seu mantemento terá un prazo indefinido.

Con carácter especial ponderase establecer Entidades urbanísticas de conservación de duración indefinida, atendendo ás especiais condicións ou estándares de servizos ou equipamentos que demanden determinadas actuacións.

O mantemento das zonas de cesión de uso en superficie deberán se mantidas a perpetuidade polos seus titulares, alcanzando este mantemento ao expresado anteriormente, así como aos pavimentos, súas bases de asento, capas de impermeabilización e as súas estruturas de forxado, Asemade serán do seu enteiro mantemento as redes de recollida de pluviais que se canalicen polo interior ou por encima destes, incluso canaletas e sumidoiros.

No caso de que transcorreran máis de cinco anos dende a recepción total das obras de urbanización e a conservación da urbanización correra a cargo da Xunta de compensación (ou dos propietarios do ámbito), non será necesaria a constitución dunha Entidade urbanística de conservación, para elo será necesaria a xustificación do mantemento continuado efectuado e que a urbanización se atopa en bo estado.

O servizo de urbanización e infraestruturas da Xerencia municipal de urbanismo e o servizo de obras municipal do Concello de Vigo xirarán visita de inspección e evacuarán informe sobre o estado da urbanización; Neste senso e se o estado non fora o axeitado comunicarse en legal forma aos propietarios do ámbito a necesidade da constitución da correspondente Entidade Urbanística de Conservación.

### **Artigo 8.- Control**

O órgano de control e fiscalización da entidade urbanística de conservación, unicamente no que atinxe as cuestións urbanísticas e de funcionamento, será o Concello de Vigo.





## **Artigo 9.- Disolución das Entidades Urbanísticas de Conservación**

Transcorrido o prazo de cinco anos dende a recepción total das obras de urbanización a Entidade urbanística de conservación poderá solicitar a súa disolución, agás que a duración prevista para a mesma teña un carácter indefinido.

Para elo deberá presentar no Rexistro xeral da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo unha solicitude para proceder á súa disolución, á que deberá acompañar unha memoria dos traballos de conservación realizados e unha reportaxe fotográfica dos terreos e elementos obxecto da conservación.

Os técnicos do Servizo de proxectos e Infraestruturas da Xerencia municipal de urbanismo do Concello de Vigo xirarán a correspondente visita de inspección e realizarán un informe do estado da urbanización obxecto da conservación.

Nun prazo máximo dun mes a Entidade urbanística de conservación deberá convocar a correspondente Asemblea para acordar a súa disolución. A acta desta, protocolaria ante notario, será presentada na Xerencia Municipal de Urbanismo que procederá á súa aprobación expresa e a súa inscrición no rexistro que corresponda.

## **Artigo 10.- Liquidación**

Acordada validamente a disolución da Entidade urbanística de conservación, nomearase pola Asemblea ou Xunta directiva unha comisión de liquidación que procederá a liquidación das débedas e cobros pendentes, distribuíndose o seu crédito ou o remanente entre os seus membros, en proporción as súas cotas respectivas.

## **Disposición transitoria única**

Mentres tanto non se produza a entrada en vigor da revisión do PXOU de 1993, actualmente en fase de tramitación, as obrigacións establecidas na presente ordenanza serán de aplicación ás Entidades urbanísticas de conservación existentes e que nun futuro se constitúan neste termo municipal.

## **Disposicións derradeiras**

### **Disposición derradeira primeira**

A entrada en vigor de normas de rango superior a presente ordenanza que atinxa ás materias que aquí se regulan determinará a súa automática aplicación, sen prexuízo da ulterior modificación ou adaptación desta ordenanza, se for necesario.



Mércores, 6 de setembro de  
Núm. 171

### **Disposición derradeira segunda**

A presente ordenanza entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación íntegra no Boletín oficial da provincia, sempre que tivese transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local.

#### *RECURSOS PROCEDENTES*

Contra o presente acordo poderá interperse recurso contencioso-administrativo ante a Sala do contencioso-administrativo do T.S.X de Galicia, no prazo de 2 meses a contar desde o día seguinte ó da súa publicación (arts 10 e 46 da Lei 39/1998). Isto sen prexuízo de interpoñer calquera outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a Dereito.

O que se fai público en exercicio das funcións conferidas a esta secretaría polo artigo 122.5.d) da Lei 7/1985, artigo 40 d) do Regulamento Orgánico do Pleno.

Vigo, na data da sinatura electrónica.—O Secretario Xeral do Pleno, José Riesgo Boluda.

