



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

GUSTAVO RODRÍGUEZ BARTOL, XEFE DE ASESORAMENTO XURÍDICO DA XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO E POR DELEGACIÓN DO SECRETARIO DA XERENCIA (Resolución 22.09.2011).

CERTIFICO: Que o Consello de Xerencia da Xerencia Municipal de Urbanismo do Excmo. Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 8 de xuño de 2012 adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

- 4. DAR CONTA DA RESOLUCIÓN DA CONCELEIRA DELEGADA DA ÁREA DE URBANISMO, CASCOS HISTÓRICOS E GRANDES PROXECTOS SOBRE INSTRUCCIÓN 3/2012 RELATIVA AO ESTABLECEMENTO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA A DECLARACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN DAS EDIFICACIÓNS CON INFRACCIÓNS PRESCRITAS. EXPTE 76563/421.**

Antecedentes:

Coa data 25.05.12 a Concelleira Delegada da Área de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos dictou a seguinte resolución de conformidade cos informes técnicos da mesma data que obran no expediente:

I. LEXISLACIÓN ESTATAL:

O RD-Lei 8/2011, do 1 de julio, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa, que segundo a súa disposición final 3ª entrou en vigor o pasado 7/07/2011, data da súa publicación no BOE, introduce no seu artigo 24 unha nova redacción do artigo 20 do Texto Refundido da Lei do Solo estatal, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, e, en concreto, engade no seu apartado 4, unha referencia explícita ao procedemento para a constancia rexistral do remate da obra daquelas construcións, edificacións e instalacións respecto das que xa non proceda adoptar medidas de restablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa derruba, por ter transcorrido os prazos de prescrición correspondentes.

A Exposición de motivos da devandita norma xustifica esta novidade como unha das medidas específicas que se adoptan a fin de garantir e fortalecer a seguridade xurídica nos actos e negocios inmobiliarios por medio do Rexistro da Propiedade. Medidas de protección rexistral cuxo obxectivo consiste na protección preventiva e na depuración a futuro de situacións que se producen na actualidade e que están afectando de maneira moi negativa á inversión no sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional. Entre elas, a anulación de licenzas previamente concedidas, coa consecuencia última da derruba, que terminan afectando a terceiros adquirentes de boa fe que se ven desprotexidos a causa de actuacións nas que non foron parte, e que non sempre teñen estado exentas na súa orixe de supostos de corrución. Entre estas medidas, atópase a incorporación ao Rexistro da Propiedade da información que permitirá aos adquirentes de inmobles coñecer por anticipado a posible situación litixiosa na que éstos se atopan, incluíndo os expedientes que poidan supoñer a imposición de multas ou a futura derruba. Na actualidade, o acceso de dita información absolutamente relevante para os potenciais inversores, é só potestativa dos Concellos, de tal maneira que se establece a obriga de



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

proporcionarlla ao Rexistrador impondo aos Concellos que a incumplan os prexuízos económicos que poidesen causarse aos adquirentes de boa fe.

Xa que logo, para o acceso ao Rexistro da Propiedade dos inmobles respecto dos cales xa non proceda adoptar medidas de restablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa derruba, por ter transcorrido os prazos de prescrición correspondentes. seguerase o seguinte procedemento:

“(..) a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

c) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.»

A anterior redacción do artigo 20 da Lei do solo non contiña referencias explícitas a este tipo de obra, con independencia da aplicabilidade do artigo 52 do Real decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aprobaron as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei hipotecaria, sobre inscrición no Rexistro da propiedade de actos de natureza urbana: consonte con este último precepto, a súa inscrición era posible, cando se probase (mediante certificación do Catastro ou do Concello, certificación técnica ou por acta notarial), o remate da obra nunha data determinada e a dúa descrición coincidente co título, sempre que se acreditase que dita data era anterior ao prazo previsto pola lexislación aplicable para a prescrición da infracción e cando non constase no Rexistro a práctica da anotación preventiva, por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre a finca edificada. Para completar esta regulación, o artigo 54 do RD 1903/1997 dispoñía que practicada a inscrición e, salvo que a antigüidade se tivese acreditado con certificación do propio Concello ou mediante certificación catastral, o rexistrador debía notificar a inscrición realizada ao Concello, deixando constancia da notificación realizada, tanto na inscrición coma na nota de despacho.

Xa que logo, antes da referida modificación normativa, xa se permitía:

- O acceso ao Rexistro da propiedade desta clase de edificacións, construcións e instalacións, co obxecto de facilitar a concordancia entre dito Rexistro e a realidade física que non é susceptible de remoción ou desaparición; e



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

- A información ao Concello correspondente (para os supostos de inexistencia de certificación municipal ou catastral da obra) da inscrición, para a súa constancia e efectos oportunos, así como a constancia desta notificación, tanto na inscrición, como na nota de despacho, a efectos de publicidade.

Segundo a Subdirección xeral de urbanismo, da Dirección xeral de arquitectura, vivenda e solo do Ministerio de Fomento, en resposta á solicitude de aclaración realizada polo Colexio de Rexistradores da propiedade e mercantís de España, en relación coa intencionalidade da nova redacción outorgada ao artigo 20.4 da Lei do solo, a nova redacción do artigo 20 da Lei do solo non altera o réxime xurídico exposto, mantendo o sistema que posibilita a inscrición sen necesidade dunha previa intervención municipal, podendo facerse constar a situación de fóra de ordenación da edificación no momento de inscribir a declaración de obra nova se se acompaña o certificado de acto administrativo desa situación e o seu alcance, ou ben poderá facerse con posterioridade, cando o Concello, notificado ao efecto polo Rexistrador de conformidade coa letra c) do artigo 20.4 así o interese do Rexistro, con remisión do acto administrativo pertinente.

II. LEXISLACIÓN AUTONÓMICA:

1) Obras terminadas sen licenza:

Na liña anteriormente exposta a Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), establece un novo réxime xurídico no seu artigo 210, para as “*Obras terminadas sen licenza*”, desaparecendo a esixencia imposta pola anterior redacción da norma de que nelas “*(...) non se poderán realizar outras obras cás pequenas reparacións esixidas por razóns de seguridade e hixiene e en ningún caso as de consolidación, aumento de valor ou modernización nin cambio do uso existente, excepto as necesarias para a adecuación á legalidade urbanística vixente.*”, remitíndoas directamente ao réxime de fóra de ordenación establecido no artigo 103; polo que poderían atoparse en situación de fóra de ordenación total ou parcial en función do establecido no novo planeamento.

2) Protección da legalidade no solo rústico:

Así mesmo, o artigo 214.1 da LOUGA, que tamén resultou modificado pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, adicado á “*Protección da legalidade no solo rústico*”, elimina “*(...) a limitación de prazo establecida no artigo 210.*”, polo que tamén en solo rústico producirase a caducidade da acción municipal para o restablecemento da legalidade urbanística alterada en calquera das súas categorías una vez transcorridos seis anos desde a total terminación das obras, quedando incursas, xa que logo, na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto no artigo 103º da lei (en situación de fóra de ordenación total ou parcial en función do establecido no planeamento).

Mantense inalterada a redacción do artigo 213 da LOUGA, que non prevé a caducidade da acción municipal de restablecemento da legalidade urbanística alterada en solos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.

3) Edificios en fóra de ordenación:



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

O artigo 103 da LOUGA, modificado pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, está adicado, en concreto, aos “Edificios en fóra de ordenación”, que define como: “1. Os edificios e instalación erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este (...)” establecendo dúas posibles situacións:

“2. Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta alínea as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta.

3. Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderán autorizarse, así mesmo, obras parciais e circunstanciais de consolidación, así como as de mellora, de reforma e, en casos xustificados, de ampliación da superficie construída que se determinen no plan xeral respectivo.

4. O concello comunicarlle ao rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en edificacións fóra de ordenación.”

A análise dos textos normativos expostos pon de manifesto a liña seguida para modular e assimilar o réxime xurídico establecido para as edificacións en fóra de ordenación e para as edificacións e construcións realizadas sen licenza nas que teñan transcorrido os prazos para exercer a acción de restablecemento da legalidade urbanística alterada.

4) Disposición transitoria terceira.- Edificacións sen licenza:

No en tanto, pese á nova redacción introducida no seu articulado respecto do réxime de fóra de ordenación e das obras con infraccións prescritas anteriormente transcrito, a devandita norma, introduce unha Disposición transitoria terceira, para as “Edificacións sen licenza”, que establece un réxime transitorio de dous anos de prazo máximo (que rematou o pasado 20 de abril de 2012), que reconduce as situacións das edificacións e construcións ilegais prescritas sitas en calquera clase de solo (a salvo das emprazadas en zona verde, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos) á situación de fóra de ordenación total, permitindo unicamente as obras de mera conservación cando resulte acreditada a preexistencia dun uso continuado.

5) Instrución 2/2011, do 12 de abril:

A contradición na que parece incorrer esta disposición transitoria terceira (que “conxela” as edificacións con infraccións prescritas en situación de fóra de ordenación total) respecto do articulado da Lei 2/2011, do 12 de abril (que se remite ao establecido polo planeamento para cada caso concreto), non se resolveu coa publicación da INSTRUCCIÓN 2/2011, do 12 de abril, para a aplicación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2001, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, sobre edificacións sen licenza”.



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARÍA

No en tanto e pese a non ter aproveitado a oportunidade para clarificar cales son os supostos que se deban someter a este procedemento, da análise do seu apartado 2 relativo ao “Régime urbanístico das edificacións suxeitas á disposición transitoria terceira da Lei 2/2010”, infírese unha inclinación a tramitar este procedemento respecto das actividades ilegais sen posibilidade de legalización, toda vez que se lles recoñece a posibilidade de obter, logo do recoñecemento municipal de incursión nas circunstancias establecidas nesta disposición transitoria terceira, unha habilitación, se é o caso, para a tramitación ante o Servizo Provincial de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, da solicitude de cualificación ambiental da actividade que se acreditase desenvolver desde xaneiro de 2003, no ámbito do disposto polo Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental (DOG n.º 126, do 1 de xullo).

Esta resolución autonómica sinalará os requisitos ambientais exixidos para o desenvolvemento do proxecto concreto avaliado. Conforme o previsto no trámite ambiental, o concello efectuará a comprobación do cumprimento das exixencias sinaladas na resolución autonómica de cualificación ambiental e, se é o caso, fará o recoñecemento definitivo da construción ou edificación coa actividade correspondente.

Así mesmo, establece que a non acreditación da preexistencia dun uso continuado no referido prazo non obsta á posibilidade de que a edificación ou construción quede suxeita ao réxime previsto no artigo 103 da Lei 9/2002, na súa nova redacción. Porén, en ningún caso caberá outorgar licenza de actividade se non é para usos que resulten conformes coa ordenación urbanística vixente.

Xa que logo, unha vez rematado o prazo o 20 de abril de 2012 as edificacións ou construcións quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 103 da LOUGA, segundo as determinacións do planeamento que lles resulte de aplicación.

6) Edificacións antigas:

Convén distinguir, o tratamento que debería darse ás edificacións antigas, entre as que se incluírían as rematadas con anterioridade ao ano 1956, por ser esta a data na que se efectuou o denominado “voo americano de 1956” e se aprobou a Lei de 12 de maio de 1956 sobre réxime do solo e ordenación urbana, polo que toda construción que non estivese presente nas ortofotos de 1956, debeu cumprir a devandita normativa que regulaba o dereito a edificar e o valor do solo.

O réxime destas vivendas, cando non teñan licenza urbanística, asimilárase ao das edificacións con licenza urbanística sempre que sigan mantendo na actualidade o uso e as características de tipoloxía que tiñan á entrada en vigor da citada lei e non se atopen en situación legal de ruina urbanística, debendo os propietarios solicitar ao Concello a acreditación da súa situación.

Preténdese con isto, a clarificación da situación xurídica de todas as edificacións existentes.

7) Vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Vigo:

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Vigo, con aprobación definitiva parcial mediante Orde da Consellería de Política territorial, Obras Públicas e Transportes da Xunta de Galicia de data 16/05/08 (anuncio publicado no DOG do 3/06/08 e normativa publicada no BOP nº 151-Anexo



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

de data 6/08/08) e aprobación definitiva mediante Orde do Conselleiro de Medio ambiente, Territorio e Infraestruturas de data 13/07/09 (anuncio publicado no DOGA do 24/07/09 e normativa publicada no BOP do 10/09/09), adica a Sección 5ª do Capítulo 2.7 do Título II das súas Normas urbanísticas ao “*Réxime das edificacións existentes*”, distinguindo tres situacións posibles:

1º) Fóra de ordenación, pola súa total incompatibilidade co plan segundo o previsto no artigo 103.2 LOUGA, nas situacións enumeradas no artigo 2.7.20 do PXOM, nas que unicamente se permiten obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. O PXOM prevé, ademais, unha situación de fóra de ordenación con carácter temporal definidos no artigo 2.7.20.1.b) e c), cos efectos previstos no artigo 2.7.21.2.

2º) Fóra de ordenanzas, se son parcialmente incompatibles co plan segundo o previsto no artigo 103.3 LOUGA, definidas no artigo 2.7.22 e cos efectos previstos no artigo 2.7.23.

3º) Conforme á nova ordenación, definidas en concreto no artigo 2.7.24 como aqueles “*edificios, construcións e instalacións existentes á entrada en vigor do presente Plan que resulten conformes coas súas determinacións e que por tanto se atean ó nel disposto.*”

Para os casos de edificacións con infracción prescrita que sexan conformes coa nova ordenación, o artigo 2.7.25 do vixente PXOM engade que “*(...) deberán iniciar un proceso de legalización axustado ás normas e ordenanzas do novo Plan Xeral mediante a solicitude da oportuna licenza de obra ou actividade*”.

III. PROCEDIMENTO PARA A DECLARACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN DAS EDIFICACIÓNS CON INFRACCIÓN PRESCRITAS:

De conformidade co exposto, cómpre establecer un procedemento para a emisión do acto administrativo municipal mediante o cal se declare a situación de fóra de ordenación, coa delimitación do seu contido.

1. Ámbito de aplicación do procedemento para a declaración legal de fóra de ordenación das edificacións con infraccións prescritas.

O réxime previsto neste procedemento resultará de aplicación ás edificacións e construcións que reúnan os seguintes requisitos:

- a) Non estar executadas sobre terreos cualificados polo planeamento como zona verde, espazo libre, dotación ou equipamento público.
- b) Terse realizado sen licenza urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica.
- c) Que a Administración non adoptase ningunha medida de disciplina urbanística e que teña transcorrido o prazo para o restablecemento da legalidade urbanística conculcada.



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

De acordo co previsto na nova redacción do artigo 210.1. da Lei 9/2002, tomarase como data de remate das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola Administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

A carga da proba da data de terminación das obras corresponderá ao administrado.

Pola contra, non obstarán á posibilidade de obter ao devandito procedemento os procedementos incoados co fin de restaurar a legalidade urbanística ou ambiental que caducasen polo transcurso do prazo máximo legal establecido para a súa resolución, respecto dos cales xa transcorrese o prazo de seis anos desde a total terminación das obras e, polo tanto, caducase o prazo do exercicio da acción da reposición da legalidade, non podendo ser obxecto de nova incoación.

Cando a edificación estea localizada en solo rústico de protección de costas, augas ou espazos naturais, segundo a categorización establecida na Lei 9/2002, será necesario obter o informe previo favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sen prexuízo da suxeición ao establecido na Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, cando estea afectada pola servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre.

2. Contido documental dos expedientes de declaración municipal de incursión na situación legal de fóra de ordenación.

- a) Solicitude da declaración de incursión na situación legal de fóra de ordenación, mediante o impreso normalizado a presentar perante o Rexistro da Xerencia municipal de urbanismo.
- b) Impreso de pago das taxas correspondentes segundo o previsto nas Ordenanzas fiscais de aplicación.
- c) Acreditación polo solicitante da existencia e antigüidade das edificacións e construcións, así como, da finalización das obras, (certificación do técnico competente, certificado de empadronamento, contratos ou recibos de pago do IBI, subministro de auga, saneamento, luz...).
- d) Documento acreditativo de que a edificación foi dada de alta a efectos do Imposto de Bens Inmóbles.
- e) Plano a escala 1:1.000, no que se sinale o emprazamento das edificacións e construcións e a súa parcela, sobre cartografía oficial do Plan Xeral de Ordenación vixente e asinado por técnico competente.
- f) Plano a escala 1:500 de situación da edificación dentro da parcela con indicación da superficie da mesma, así como dos recuamentos, lindes, accesos, superficie ocupada e, se é o caso, servizos urbanísticos e aliñacións, tamén asinados por técnico competente.
- g) Planos a escala 1/50 de plantas e alzados da edificación, acoutados e superficializados, con indicación dos usos de todas as estancias.
- h) Certificación técnica de solidez e seguridade emitida polo técnico competente, designado polo solicitante, según corresponda, de entre os referidos no artigo 10 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de Ordenación da edificación e visado polo Colexio respectivo.
- i)) Reportaxe fotográfica da parcela e das edificacións ou construcións en que se poidan apreciar as características volumétricas, tipolóxicas e os acabamentos.



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

No caso de presentar documentación técnica sen visado colexial, deberá achegar declaración responsable de técnico competente ou certificado colexial no que figuren os seus datos persoais e profesionais de xeito que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.

En todo caso, o concello poderá solicitar toda canta documentación considere pertinente para unha maior concreción e para a constancia de todos os extremos que considere que teñen incidencia para a resolución declarativa municipal.

2.1. Procedemento:

Na tramitación do expediente solicitaranse preceptivamente os seguintes informes:

1º) Informe da inspección municipal, logo da visita practicada ao inmovible, achegando as fotografías e os datos relativos á edificación obxecto do expediente.

2º) Informe da oficina encargada da tramitación dos expedientes de disciplina urbanística -- ou da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (APLU) no caso de ser o órgano competente – acreditativo de que non se adoptaron medidas de disciplina urbanística e que teñen transcorrido os prazos para entender caducada a acción municipal.

3º) Informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo (só cando a edificación estea situada en solo rústico de especial protección de costas, augas ou espazos naturais).

4º) Informe técnico, logo da visita de comprobación practicada ao inmovible, indicativo da situación de fóra de ordenación e, en consecuencia, das obras permisibles polo planeamento, co seguinte contido:

- **FÓRA DE ORDENACIÓN TOTAL**, segundo o previsto no artigo 103.2 LOUGA (fóra de ordenación, segundo o vixente planeamento).

- **OBRAS PERMISIBLES**: Segundo o disposto no artigo 2.7.21 apartado 1 do PXOM, unicamente serán permisibles as obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

- **FÓRA DE ORDENACIÓN, CON CARÁCTER TEMPORAL** (artigo 2.7.20 apartados 1.b) e c) do PXOM, isto é:

“b) Os que se localicen en terreos que, en virtude do planeamento, deban ser obxecto de expropiación, ou de cesión obrigatoria e gratuíta, ou ben onde se deba levar a cabo a demolición ou expropiación de ditos edificios.

c) Os edificios ou instalacións existentes que se atopen dentro de ámbitos clasificados como Solo Urbano Non consolidado, ou Solo Urbanizable, así como os situados en zonas de reserva para Sistemas Xerais Viarios, en tanto en canto non se aproben os planeamentos de desenvolvemento que procedan, ou se redacten e aproben os proxectos de obras de infraestruturas correspondentes. Nun ou outro dos supostos serán os planeamentos ou os proxectos os que ratifiquen ou rectifiquen a condición de fóra de ordenación.”



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

- **OBRAS PERMISIBLES:** Segundo o disposto no artigo 2.7.21 apartado 2 do PXOM:

- a) *As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.*
- b) *As que vaian directamente destinadas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta remediabile.*
- c) *As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data en que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos a que se refire o apartado c) do punto 1 do Artigo anterior.*
- d) *As parciais de consolidación ou reparación, cando estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso antes de quince (15) anos, e as de actividades e instalacións, sempre que o propietario, na solicitude de licenza, renuncie expresamente ó aumento de valor da expropiación derivado das obras e instalacións para as que se solicita licenza e asuma o compromiso de demoler ou traslada-la obra ou instalación cando así o acordase o Concello de Vigo, sen dereito a indemnización, de maneira análoga á regulación das obras provisionais.*
- e) *As de cambio de uso por outro compatible, sempre que exista compromiso expreso do solicitante á renuncia de calquera incremento no valor de expropiación ou indemnización.*

- **FÓRA DE ORDENACIÓN PARCIAL**, segundo o previsto no artigo 103.3 LOUGA (fóra de ordenanza, segundo o vixente planeamento).

- **OBRAS PERMISIBLES:** Segundo o disposto no artigo 2.7.23 PXOM:

“Ademais das obras previstas no Artigo 2.7.21, apartado 2, admítense as obras de consolidación, reparación, rehabilitación, a excepción das de reestruturación xeral e mellora, calquera que sexa o seu alcance.

2. Así mesmo, admítense a realización de obras que supoñan aumento de volume sempre que a edificabilidade resultante non supere a permitida polo presente Plan Xeral. Neste caso, a actuación en función das súas características e o seu alcance aterase ó réxime de substitución, ou rehabilitación, da edificación, debendo xustificar o propietario, se é o caso, a dispoñibilidade do aproveitamento correspondente.”

- **CONFORME Á ORDENACIÓN**, definidas no artigo 2.7.24 do PXOM como aqueles *“edificios, construcións e instalacións existentes á entrada en vigor do presente Plan que resulten conformes coas súas determinacións e que por tanto se atean ó nel disposto.”*

- **OBRAS PERMISIBLES:** Segundo o disposto no artigo 2.7.25 do PXOM, serán requiridos para iniciar un proceso de legalización axustado ás normas e ordenanzas do PXOM, mediante a solicitude da oportuna licenza de obra e/ou actividade, a presentar no prazo máximo dun mes. De non atender ao devandito requirimento, redactarase novo informe declarando o inmovible na situación de fóra de ordenación parcial (fóra de ordenanzas) por incumprimento do disposto no PXOM.

5º) Informe-proposta de resolución ao órgano competente para a tramitación das licenzas urbanísticas, de conformidade cos informes obrantes no expediente, que poderá ter algún dos seguintes contidos:

1º) INADMITIR A SOLICITUDE DE DECLARACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN DA



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

EDIFICACIÓN OU CONSTRUCCIÓN, por non cumprir os requisitos esixidos para a tramitación do presente procedemento.

2º) ADMITIR A SOLICITUDE E, DE CONFORMIDADE COS INFORMES OBRANTES NO EXPEDIENTE, DECLARAR EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN A EDIFICACIÓN OU CONSTRUCCIÓN (de entre os supostos que se describen a continuación, segundo corresponda das determinacións do vixente PXOM), advertindo expresamente ao propietario da obriga de facer constar o presente acto administrativo no Rexistro da Propiedade onde figure inscrita a finca:

A) FÓRA DE ORDENACIÓN TOTAL, segundo o previsto no artigo 103.2 LOUGA (fóra de ordenación, segundo o vixente planeamento).

- OBRAS PERMISIBLES: Segundo o disposto no artigo 2.7.21 apartado 1 do PXOM, unicamente serán permisibles as obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

B) FÓRA DE ORDENACIÓN, CON CARÁCTER TEMPORAL (artigo 2.7.20 apartados 1.b) e c) do PXOM.

- OBRAS PERMISIBLES: Segundo o disposto no artigo 2.7.21 apartado 2 do PXOM:

a) *As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.*

b) *As que vaian directamente destinadas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta remediabile.*

c) *As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data en que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos a que se refire o apartado c) do punto 1 do Artigo anterior.*

d) *As parciais de consolidación ou reparación, cando estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso antes de quince (15) anos, e as de actividades e instalacións, sempre que o propietario, na solicitude de licenza, renuncie expresamente ó aumento de valor da expropiación derivado das obras e instalacións para as que se solicita licenza e asuma o compromiso de demoler ou traslada-la obra ou instalación cando así o acordase o Concello de Vigo, sen dereito a indemnización, de maneira análoga á regulación das obras provisionais.*

e) *As de cambio de uso por outro compatible, sempre que exista compromiso expreso do solicitante á renuncia de calquera incremento no valor de expropiación ou indemnización.*

C) FÓRA DE ORDENACIÓN PARCIAL, segundo o previsto no artigo 103.3 LOUGA (fóra de ordenanza, segundo o vixente planeamento).

- OBRAS PERMISIBLES: Segundo o disposto no artigo 2.7.23 PXOM: “*Ademais das obras previstas no Artigo 2.7.21, apartado 2, admítense as obras de consolidación, reparación, rehabilitación, a excepción das de reestruturación xeral e mellora, calquera que sexa o seu alcance.*” E, no caso de que o propietario teña xustificado a dispoñibilidade do aproveitamento correspondente, permitiranse: “*...a realización de obras que supoñan aumento de volume sempre que a edificabilidade resultante non supere a permitida polo presente Plan Xeral*”.



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

2.3.1 Prazo para resolver

O prazo máximo para resolver e notificar o procedemento de referencia será o de tres meses, segundo o disposto na vixente lexislación reguladora do procedemento administrativo común, e comezará a contar dende a data da presentación da solicitude coa documentación completa no Rexistro da Xerencia municipal de urbanismo, entendéndose suspendido nos supostos previstos legalmente.

IV. INSTRUCIÓN:

A presente Instrución, emítese en calidade de “orde de servio”, ao amparo do disposto no artigo 21 Lei 30/1992, do 26 de novembro, do réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común (LRX-PAC). O seu incumprimento non afecta por sí só á validez dos actos ditados polos órganos administrativos.

V. COMPETENCIA:

Xa que logo, segundo as competencias definidas na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), Estatutos polos que se rexe a Xerencia municipal de urbanismo do Concello de Vigo (versión consolidada; BOP nº 193, do 6/10/2010), acordo da Xunta de Goberno local do 17/06/2011 de delegación de competencias na concelleira delegada da área de urbanismo, cascos históricos e grandes proxectos e decretos do Alcalde-Presidente do 13/06/2011 e 1/07/2011, ...”

De acordo con esta proposta,

RESOLVO

PRIMEIRO: Aprobar a Instrución 3/2012 relativa ao establecemento do procedemento administrativo para a declaración de fôra de ordenación das edificacións con infraccións prescritas.

SEGUNDO: Publicar a presente Instrución 3/2012 no Boletín oficial da provincia de Pontevedra e na páxina web do Concello de Vigo, para xeral coñecemento.

TERCEIRO: Dar conta da presente instrución ao Consello da Xerencia municipal de urbanismo en virtude do disposto no artigo 10.3 dos Estatutos e, a todos os servizos da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo para os efectos oportunos.

Acordo:

O Consello toma coñecemento da resolución da Concelleira-Delegada da Área de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos sobre Instrucción 3/2012 relativa ao establecemento do procedemento administrativo para a declaración de fôra de ordenación das edificacións con infraccións prescritas. Expte 76563/421.



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 concelleira-delegada da Área de Urbanismo, Cascos históricos e Grandes Proxectos, coa salvedade indicada no artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (RD.2568/1986), en Vigo, o oito de xuño de dous mil doce.
me/

Vº e Pº.

A CONCELLEIRA DELEGADA DA ÁREA DE URBANISMO,
CASCO HISTÓRICOS E GRANDES PROXECTOS,

Mª del Carmen Silva Rego