MANUEL RODRIGUEZ VAZQUEZ (1 para 1)
ALCALDE - PRESIDENTE
Data de Sinatura: 08/08/2025
HASH: f6b4b79c71d09057144e31431711a989

Expediente núm.: 651/2025

Procedemento: Aprobación da Ordenanza reguladora da creación do rexistro municipal de solares e edificacións ruinosas no Concello de Coles

DOCUMENTO INFORMATIVO PARA A CONSULTA PÚBLICA PREVIA

No marco do disposto no art. 133 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, a Alcaldía do Concello de Coles, eleva esta consulta pública previa para a participación dos cidadáns no procedemento de elaboración da ORDENANZA REGULADORA DA CREACIÓN DO REXISTRO MUNICIPAL DE SOLARES E EDIFICACIÓNS RUINOSAS DO CONCELLO DE COLES, atendendo ás seguintes características:

1-. Antecedentes da norma.

O artigo 135 da Lei 2/2016, do solo de Galicia (LSG) establece que os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán:

a) Emprender a edificación ou rehabilitación nos termos e prazos establecidos na lexislación vixente. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios de terminar 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 aos devanditos 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 sustentabilidade do medio urbano.

Os concellos ditarán ordes de execución (art. 136 da Lei 2/2016) que obriguen aos propietarios de bens inmobles a:

a) Realizar as actuacións necesarias para dar debido cumprimento aos deberes sinalados no artigo 135 da Lei 2/2016.

b) Realizar as actuacións necesarias para adaptar as edificacións e construcións á contorna, segundo o establecido no artigo 91 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

2-. Problemas que se pretenden solucionar coa iniciativa e necesidade e oportunidade da súa aprobación.

É considerable o volume de queixas e/ou reclamacións recibidas no Concello anualmente referidas ao deficiente estado de conservación de inmobles situados nos diversos núcleos de poboación que conforman o termo municipal.

Estas demandas dan lugar á apertura do correspondente expediente que, solo en contadas ocasións remata co cumprimento por parte do/a propietario/a da construción afectada das medidas correctoras que ben voluntariamente, ben a instancia do Concello, se establezan para a realización dos principios indicados anteriormente.

A tramitación dos expedientes referidos á conservación e rehabilitación urbanística, basicamente declaracións de ruína e ordes de execución, ten como lugar común a concorrencia dunha serie de obstáculos que resultan complexos ou díficiles de salvar en particular dende o carácter limitado dos

Cod. Validación: 54C5T2E5F2YZP56DZFC2LQXKC
Corrección: https://concellodecoles.sedelectronica.gal/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 1 a 3

recursos municipais. Entre tales dificultades atópase a localización dos propietarios, a correcta identificación dos inmobles ou a negativa dos propietarios ao cumprimento das ordes de execución ditadas nos actos administrativos que poñen fin á tramitación dos procedementos. A isto engádese o feito de que, en non poucas ocasións, debe ser o propio concello quen asuma a execución subsidiaria das ordes execución ditadas, coa finalidade de protexer a integridade física de persoas, animais e bens, sexan privados ou públicos, a causa do mal estado de conservación dos inmobles. Esas ordes de execución acadan logo un maior grao de complexidade, xa que a propia configuración do dereito de propiedade privada impide o libre acceso á mesma por parte do Concello, polo que é precisa a correspondente autorización xudicial. A toda esta problemática engádese logo unha demora que non se compadece coa necesaria celeridade e dilixencia ante situacións de perigo ou risco inminente.

Xunto coa problemática da tramitación administrativa está o compoñente económico que acompaña a todas estas actuacións. Unha orde de execución pode significar a adopción de medidas ou instalacións de contención, realización de obras ou mesmo a demolición de estruturas. No suposto de execución subsidiaria municipal todos estes gastos serían asumidos polo Concello, sendo especialmente complexa a súa recuperación polos mesmos motivos expostos anteriormente: ausencia de propietarios coñecidos ou negativa das persoas identificadas a facerse cargo dos mesmos.

A normativa urbanística prevé mecanismos para afrontar este tipo de situacións conflictivas nas que os propietarios incumpren as súas obrigas urbanísticas. Non obstante para a súa aplicación é necesario que o Concello dispoña dun Rexistro Municipal de solares tal e como prevé o artigo 137 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. O instrumento xurídico para a creación deste rexistro é a aprobación dunha ordenanza reguladora no exercicio da potestade regulamentaria prevista no artigo 4.1.a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, de Bases do Réxime Local.

3-. Obxectivos da norma.

O obxectivo da ordenanza é a creación do Rexistro Municipal de solares como instrumento orientado á rehabilitación e rexeneración urbana, así como regular a súa organización e funcionamento, co fin de incluír nel os solares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizaron as obrigas establecidas no artigo 135 e seguintes da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, unha vez que se constatou que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento.

4-. Posibles solucións alternativas, regulamentarias e non regulamentarias.

Conforme ao previsto no *Capítulo I.- Fomento da edificación, conservación e rehabilitación*, do *Título VI* da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, os concellos para poder dotar de eficacia ás ordes de execución que diten en aplicación do artigo 136 da LSG, motivadas polo incumprimento das obrigas dos propietarios de solares e inmobles prevista no artigo 135, a través de mecanismos como a venda forzosa regulada nos artigos 138 e 139 do mesmo texto legal, debe ter creado o Rexistro de solares, tal e como prevé de forma expresa o artigo 137.3 cando dispón que *nos municipios nos que exista Rexistro de solares será de aplicación o disposto nos artigos 138 e 139 [venda forzosa] da presente lei.*

5-. Cauce de participación.

A veciñanza, organizacións e asociacións debidamente identificados que así o consideran poden presentar ata o día 9 de setembro de 2025 as súas opinións e suxestións dirixidas á Alcaldía, a través do rexistro municipal da sede electrónica e, no caso de persoas físicas, tamén presencialmente no Rexistro Xeral do Concello.

Cod. Validación: 54C5T2E5F2Y2P56DZFC2LQXKC
Corrección: https://concellodecoles.sedelectronica.gal/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 2 a 3

CONCELLO DE
COLES

Coles, na data da sinatura electrónica á marxe.

O Alcalde,

Manuel Rodríguez Vázquez

DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

Cod. Validación: 54C5T2E5F2YZP56DZFC2LQXKC
Corrección: https://concellodecoles.sedelectronica.gal/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 3 a 3