

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montilla

BOP-A-2025-988

Por la Alcaldía, se ha dictado con fecha 13 de marzo de 2025, la siguiente resolución:

“El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de septiembre de 2023, adoptó, entre otros, “aprobar inicialmente el nuevo documento de la “Innovación con carácter de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Montilla relativa al ARI-24 de Llano de Palacio, alineaciones de la parcela catastral 5817101UG5651N0001HQY manzana de la Plazuela” de fecha 26 de julio de 2023, al incorporar modificaciones sustanciales”.

El documento recogía el punto 2.4.3 “Delimitación de área de tanteo y retracto en ámbito definido como La Plazuela”, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de ordenación urbanística de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Con fecha 2 de febrero de 2024, tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de Montilla, nº 042/RE/E/2024/656, informe preceptivo y no vinculante de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, relativo a modificación del PGOU relativa al ARI 24 de Llano de Palacio y manzana de la Plazuela (P-2/23), en el que se señala:

“Segundo: Del análisis de las determinaciones contenidas en el presente instrumento no se aprecia incidencia o afección de sus determinaciones a intereses supralocales a los efectos del artículo 2 de la LISTA, no siendo una actuación con incidencia en la Ordenación del Territorio conforme a lo establecido en el artículo 71 del Reglamento de la LISTA. En consecuencia, a los efectos previstos en el artículo 78.4 de la LISTA, se emite el presente informe FAVORABLE. No obstante en aras del ejercicio efectivo del principio de colaboración entre las Administraciones Públicas, previsto en los artículos 3.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y el artículo 3 de la Ley 9/2007, de Administración de la Junta de Andalucía, para que sean consideradas por el Ayuntamiento, se advierten las cuestiones documentales que deben ser subsanadas:

[...]

- No se considera justificada la necesidad de delimitación de un área de tanteo y retracto sobre los suelos que conforman el nuevo sistema local de espacio libre de La Plazuela. La forma de adquisición del suelo por expropiación para el sistema local de espacio libre propuesta, tanto en el estudio económico como en el informe de sostenibilidad económica del documento de la innovación, está establecida en el artículo 6.6.7. del PGOU de Montilla y contemplada entre las formas de obtención de sistemas generales y locales que definen en los artículos 115 a 117 de la LISTA”.



El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 31 de julio de 2024, adoptó, entre otros, "aprobar definitivamente el documento de la "Innovación con Carácter de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Montilla relativa al ARI-24 de Llano de Palacio, alineaciones de la parcela catastral 5817101UG5651N0001HQY manzana de la Plazuela", de fecha 2 de julio de 2024, en el que se incluyen las subsanaciones señaladas en el propio documento y el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía".

Vista providencia de la Tte. Alcalde del Área de Presidencia, Igualdad, Régimen Interior y Modelo de Ciudad, de fecha 31 de julio de 2024, en la que se considera necesario delimitar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en el ámbito definido como La Plazuela en los siguientes términos:

"Con independencia de no compartir la interpretación dada por la Delegación respecto a la necesidad del área de tanteo y retracto, visto que el documento de aprobación definitiva "Innovación con carácter de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Montilla relativa al ARI-24 de Llano de Palacio, alineaciones de la parcela catastral 5817101UG5651N0001HQ y manzana de la Plazuela", de fecha 26 de julio de 2023, al incorporar modificaciones sustanciales" no recoge el apartado 2.4.3 "Delimitación de área de tanteo y retracto en ámbito definido como La Plazuela" y ante la necesidad de garantizar el cumplimiento de los instrumentos de ordenación territorial vigentes, se considera necesario delimitar en el ámbito definido como La Plazuela que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las transmisiones de terrenos sin edificar, así como las edificaciones que se encuentren en construcción, las que se encuentren en situación ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable".

Visto el informe jurídico emitido por la Secretaría de este Ayuntamiento, de fecha 2 de agosto de 2024, que consta en el expediente, en el que se señala la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en el ámbito definido como La Plazuela.

Vista resolución de la Tte. de Alcalde del Área de Presidencia, Igualdad, Régimen Interior y Modelo de Ciudad nº 2024/00005880, de fecha 24 de septiembre de 2024, por la que se aprueba el inicio del citado expediente conforme a la memoria justificativa que consta en el expediente de fecha 19 de septiembre de 2024.

Tras las consultas realizadas a la Dirección General de Catastro y al Registro de la Propiedad de Montilla sobre la titularidad de las fincas incluidas en el ámbito.

Quedando acreditado la práctica de las notificaciones a todos los afectados en el expediente conforme a las certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad de Montilla, no obstante, al constar en los archivos municipales que el Ayuntamiento de Montilla es titular de las propiedades con referencia catastral 5314604UG5651S0001LO y 5314607UG5651S0001MO no se realiza ninguna notificación al respecto.

Vista escritura a de compraventa de fecha 15 de enero de 2025, con número de protocolo 26, de la notaria doña Verónica Rivas Jiménez, por la que el Ayuntamiento de Montilla adquiere las fincas con referencia catastral 5314602UG5651S0002WP y 5314602UG5651S0005TD.



Visto el certificado del resultado de la información pública, de fecha 17 de febrero de 2025, que consta en el expediente, el cual certifica que el documento técnico de "Delimitación del Área de La Plazuela a efectos de los derechos de tanteo y retracto" ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en la Web municipal y en Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba (BOP nº 214 p. 13681, 07 de noviembre de 2024), así como la notificación personal a los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación y publicación en BOE nº 14/2025, de fecha 16 de enero de 2025, en el caso del titular fallecido; al igual que certifica que durante el plazo establecido al efecto, no se han presentado alegaciones al respecto.

Visto el nuevo informe jurídico emitido por la Secretaría de este Ayuntamiento, de fecha 25 de febrero de 2025; así como, el artículo 132 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA); los artículos 206 y 277 al 279 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, RG LISTA); los artículos 40 a 46, 82 a 83, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; y, el artículo 83 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

HE RESUELTO, en virtud de las atribuciones conferidas por el art. 21.1. j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, y el decreto de delegación de competencias, de fecha: 30 de junio de 2023 – Boletín Oficial de la Provincia nº 141- 26.07.23:

Primero.- Aprobar definitivamente la "Delimitación del Área de La Plazuela a efectos de los derechos de tanteo y retracto", conforme a la memoria justificativa que consta en el expediente, de fecha 19 de septiembre de 2024, en la que se incluye la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial, con sujeción de las transmisiones al ejercicio de tanteo y retracto por un plazo de 10 años.

En concreto afecta a las siguientes fincas:

| Finca catastral | Finca registral |
|----------------------|-----------------|
| 5314601UG5651S0003JA | 49694 |
| 5314601UG5651S0005LD | 49696 |
| 5314601UG5651S0002HP | 49693 |
| 5314601UG5651S0615ZG | 49697 |
| 5314601UG5651S0004KS | 49695 |



| Finca catastral | Finca registral |
|----------------------|-----------------|
| 5314601UG5651S0007ZG | 49698 |
| 5314601UG5651S0008XH | 49699 |
| 5314602UG5651S0002WP | 45604 |
| 5314602UG5651S0005TD | 45601 |
| 5314602UG5651S0003EA | 45602 |
| 5314602UG5651S0004RS | 45603 |
| 5314603UG5651S0001PO | 7726 |
| 5314605UG5651S0001TO | 24699 |
| 5314606UG5651S0001FO | 24702 |
| 5314606UG5651S0002GP | 24703 |
| 5314606UG5651S0003HA | 24701 |
| 5314608UG5651S0001OO | 776 |
| 5314604UG5651S0001LO | 5060 |
| 5314607UG5651S0001MO | 3715 |

Segundo.- Notificar la resolución a las personas que constan en el Registro de la Propiedad de Montilla como titulares de las fincas afectadas por los derechos de tanteo y retracto, que no son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Montilla, con indicación del pie de recurso.

Tercero.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba a los efectos de su general conocimiento. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la web del Ayuntamiento de Montilla [dirección <https://urbanismo.montilla.es/documentos-de-planeamiento-gestion-y-ejecucion/>].

Cuarto.- Remitir la resolución al Registro de la Propiedad de Montilla para su inscripción e incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, acompañando la acreditación de haber efectuado las notificaciones a todos los afectados en el expediente.

Quinto.- Remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística a los efectos de incorporar al sistema de información territorial y urbanística de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto el área sometida a derechos de tanteo y retracto".



El documento técnico, aprobado definitivamente, podrá descargarse desde la Web del Ayuntamiento de Montilla: www.montilla.es, o en el enlace: <https://urbanismo.montilla.es/documentos-de-planeamiento-gestion-y-ejecucion/>

Contra la Resolución transcrita, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes desde la fecha de publicación, o acudir directamente ante el Juzgado de lo contencioso administrativo de Córdoba, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de la publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En caso de interponer recurso de reposición, no se podrá acudir al contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o denegado por silencio por el transcurso de un mes sin notificación desde la citada interposición, a partir de entonces podrá acudir a la vía contencioso administrativa en el plazo de dos meses.

Contra los actos firmes en vía administrativa, se podrá interponer el recurso extraordinario de revisión ante el órgano que dictó el acto, cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 125.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las AA.PP. y en los plazos en la misma establecidos, sin perjuicio del derecho de los interesados a formular la solicitud y la instancia a que se refieren los artículos 106 y 109.2 de la mencionada Ley, ni de su derecho a que los mismos se sustancien y resuelvan.

Los errores materiales, de hecho o aritméticos, podrán ser rectificados por la Administración, a instancia del interesado, en cualquier momento.

Montilla, 31 de marzo de 20205.– El Alcalde, Rafael Ángel Llamas Salas.

