

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montemayor

Núm. 2.582/2016

Don Antonio García López, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montemayor, hace saber:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 24 de febrero de 2011, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de expediente número 9 de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico para incorporar a la normativa la regulación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Se procede a su publicación con el Anexo normativo, sin perjuicio de su envío a la Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Contra el presente acuerdo y el documento aprobado, que es definitivo en vía administrativa, procede el Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación del presente en el BOP, no obstante en los términos de la legislación vigente, podrá interponerse con carácter previo y potestativo recurso de reposición ante el Pleno en el plazo de un mes, contados a partir del día siguiente de su publicación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MONTEMAYOR PARA INCORPORAR LA REGULACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto y Contenido.

1.1.1. Objeto.

1.1.2. Contenido.

1.2. Planeamiento vigente.

1.2.1. Planeamiento Vigente.

1.2.2. Determinaciones del planeamiento vigente.

1.3. Análisis y Diagnóstico.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Procedencia, Conveniencia y oportunidad.

2.1.1. Procedencia.

2.1.2. Conveniencia y oportunidad.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.3. Alcance.

2.4. Tramitación.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto y contenido

1.1.1. Objeto.

Es objeto del documento la Innovación del Planeamiento General de Montemayor para incorporar a su normativa la regulación del Patrimonio Municipal del Suelo, incorporando a ella las determinaciones que la propia ley deriva al planeamiento municipal, como el establecimiento del porcentaje máximo de ingresos para ejecutar determinadas actuaciones públicas o fomentar concretas actuaciones privadas.

Esta Innovación se redacta a solicitud del Ayuntamiento de Montemayor, en cumplimiento del Decreto del Diputado Delegado de Infraestructuras Municipales de la Diputación de Córdoba de fecha 6-07-10, y se elabora por el Servicio de Arquitectura y

Urbanismo, Sección Campiña, estando formado el equipo redactor por Isabel Montero Pérez-Barquero (Arquitecta) y Carmen Ruiz Aguayo (Asesora Jurídica).

1.1.2. Contenido.

La Innovación tiene el siguiente contenido:

- Memoria Informativa.

- Memoria Justificativa.

- Normas Urbanísticas.

1.2. Planeamiento vigente

1.2.1. Planeamiento vigente.

El planeamiento general está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montemayor aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de junio de 1996, así como las distintas Modificaciones Puntuales de éstas.

1.2.2. Determinaciones del planeamiento vigente.

El planeamiento vigente carece en la actualidad de regulación del Patrimonio Municipal del Suelo, rigiéndose al respecto por las determinaciones legales vigentes.

1.3. Análisis y diagnóstico

Como se ha puesto de manifiesto anteriormente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montemayor, no contienen regulación alguna sobre el Patrimonio Municipal del Suelo, lo que hasta el momento no ha provocado problema alguno dado que la regulación legal sobre la materia resulta directamente aplicable.

Ello no obstante, algunas de las determinaciones legales requieren para su aplicación de una concreción a través del planeamiento municipal. Precisamente para evitar ese vacío legal, se requiere que el planeamiento llene de contenido y concrete las determinaciones adecuadas que permitan dotar al Ayuntamiento de la suficiente garantía jurídica para la toma de decisiones en relación a la gestión de su Patrimonio Municipal del Suelo.

Una de las determinaciones a concretar por el planeamiento se recoge en el artículo 75 de la LOUA, que regula el destino de los bienes de los patrimonios públicos de suelo; en concreto, su apartado 2, d), relativo al destino de los ingresos y recursos integrantes de estos patrimonios establece que podrán destinarse a "La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada". Añade además, que el "Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos que en ningún caso será superior al 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo".

De lo expuesto se deduce que el planeamiento general tendrá que determinar necesariamente las actuaciones públicas o privadas, y los tipos de intervención concretos a realizar sobre edificios o sobre zonas, conforme a las prescripciones de la ley, así como el porcentaje máximo de recursos del Patrimonio Municipal del Suelo que podrá destinarse a dichas actuaciones.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Procedencia, conveniencia y oportunidad

2.1.1. Procedencia.

La legislación vigente establece, que los procedimientos de innovación del planeamiento urbanístico podrán llevarse a cabo, bien mediante la revisión de los mismos, bien mediante la modificación de algunos de sus elementos (artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA).

Mientras que la revisión (artículo 37 LOUA) supone la alteración integral de la ordenación establecida por los instrumentos y

en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural, las alteraciones de ordenaciones distintas de éstas, se entenderán como Modificaciones (artículo 38.1 de la LOUA).

Atendiendo a dicha regulación, se considera que la propuesta de actuación contenida en el presente documento se configura como una Modificación Puntual, que en función de su contenido podría entenderse de naturaleza pormenorizada, lo que determinaría que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva correspondería al propio Ayuntamiento de Montemayor (artículo 31.1.B.a de la LOUA).

2.1.2. Conveniencia y oportunidad.

La presente Modificación Puntual viene motivada fundamentalmente por la carencia de regulación del Patrimonio Municipal del Suelo en el planeamiento actual y por la exigencia legal establecida por la LOUA, de que sea el propio planeamiento el que establezca de forma expresa ciertas determinaciones en orden a la gestión y disposición de dicho Patrimonio.

Resulta por tanto, acreditada no sólo la conveniencia, sino también, la necesidad de establecer dicha regulación para procurar la adecuada cobertura jurídica al Ayuntamiento en relación a su Patrimonio Municipal del Suelo.

2.2. Descripción y justificación de las determinaciones urbanísticas

La regulación que se incorpora mediante la presente Modificación Puntual, se fundamenta en la regulación básica sobre la materia contenida en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y en la establecida por la propia legislación urbanística autonómica, LOUA.

La regulación de la Modificación Puntual, responde a los siguientes objetivos:

- Con carácter general, dotar al planeamiento vigente de una regulación para el Patrimonio Municipal del Suelo. En este sentido, se ha considerado oportuno incorporar de forma literal la regulación general contenida en la legislación vigente que resulta imprescindible para la adecuada comprensión de la materia, estableciéndose para el resto de cuestiones una regulación por remisión a la ley.

- Con carácter específico, en relación al destino de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo se determinan:
 - Los tipos de actuaciones que van a poder ser sufragadas con ellos, estableciéndose una distinción entre las actuaciones previstas en zonas degradadas y las que puedan acometerse en edificaciones situadas en la ciudad consolidada.

Zonas degradadas.

Se identifican como tales aquellos ámbitos homogéneos que sufren un grado de deterioro importante en la urbanización, así como determinados espacios que por su posición de centralidad o por su potencialidad requieren actuaciones públicas de reforma, mejora o rehabilitación de la urbanización.

Su identificación y localización queda recogida en la correspondiente ficha. Además para cada una, se especifican las actuaciones de que pueden ser objeto, conforme a lo siguiente:

ZONAS DEGRADADAS	ACTUACIONES PREVISTAS
Barriada "Casas Nuevas María Auxiliadora"	Mejora y conservación
Entorno del Castillo y Plazas de Rafael Alberti y de la Constitución	Mejora, conservación y rehabilitación
Parque urbano "Los Eucaliptos"	Mejora y conservación
Espacio Recinto Ferial	Mejora y conservación
Espacio Libre "Cerro de la Alcoba"	Mejora y conservación
Fuente de La Teja y entorno	Mejora y conservación

Edificaciones en la ciudad consolidada.

Edificaciones situadas en suelo urbano, susceptibles de actuaciones públicas de inversión en orden a su mejora, conservación y rehabilitación, con evidente repercusión en la mejora de la calidad de la ciudad existente.

Su identificación y localización figura en la correspondiente ficha, señalándose además las actuaciones que pueden acometerse en ellas, tal como consta seguidamente.

EDIFICACIONES	ACTUACIONES PREVISTAS
Casa Consistorial	Mejora, conservación y rehabilitación

- Además, se establece el porcentaje máximo de ingresos que pueden aplicarse a las actuaciones especificadas en el punto anterior, fijándose en el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

2.3. Alcance

La propuesta afecta a determinaciones parciales del planeamiento vigente que quedan recogidas en la normativa urbanística.

Se incluye un nuevo Título, el Título VIII, denominado "El Patrimonio Municipal del Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, conservación y control".

Dicho Título se estructura en dos Capítulos, el primero denominado "El Patrimonio Municipal del Suelo", que comprendería los artículos 177 a 181, y el segundo denominado "Instrumentos para la gestión, ampliación, conservación y control del Patrimonio Municipal del Suelo", que estaría integrado por un solo artículo, el 182.

La regulación se completaría con una ficha donde se identificarían mediante relación y en cartografía, las zonas degradadas y las edificaciones en la ciudad consolidada en las que sería posible ejecutar las actuaciones previstas en el artículo 75, 2, d) de la LOUA.

2.4. Tramitación

Las propuestas contenidas en la presente Modificación Puntual, no afectan a determinaciones de carácter estructural, por lo que tanto su formulación como su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Montemayor, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 31 de la LOUA, apartados 1.A.a y B.a).

NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

3. Normativa Urbanística Modificada

Se introduce un nuevo Título, el Título VIII, estructurado en dos Capítulos y que contiene seis artículos que van desde el 177 al 182. Su contenido es como consta seguidamente.

TÍTULO VIII

EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL

Capítulo I

El Patrimonio Municipal del Suelo

Artículo 177. Constitución del Patrimonio Municipal del Suelo

1. El Ayuntamiento de Montemayor procederá a constituir su Patrimonio Municipal del Suelo, con las siguientes finalidades:

- a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b. Facilitar la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias y del planeamiento que lo desarrolle.
- c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
- d. Conseguir una intervención municipal en el mercado de sue-

lo suficiente, con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes y recursos previstos en la legislación aplicable y aquellos otros que se incorporen por decisión del Ayuntamiento, pudiendo ser dicha incorporación limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

3. Los bienes y recursos que conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable deban integrar el Patrimonio Municipal del Suelo, estarán sometidos al régimen dispuesto para ellos, se haya procedido o no, a la constitución formal del mismo.

Artículo 178. Naturaleza y registro del Patrimonio Municipal del Suelo

El Patrimonio Municipal del Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

A tal efecto, el Ayuntamiento llevará un registro del mismo que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la legislación aplicable, y al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, sus disposiciones y el destino final dado.

Artículo 179. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo

La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la legislación vigente, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo, el régimen de los bienes patrimoniales municipales, en todo lo no expresamente previsto en su propio régimen.

Para la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, el Ayuntamiento de Montemayor podrá hacer uso de todas las formas previstas en la legislación aplicable, pudiendo recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal del Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

La cuenta de liquidación anual del Patrimonio Municipal del Suelo se integrará, de forma separada, en los presupuestos municipales.

Artículo 180. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo

1. Los terrenos y construcciones integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección sujetas a algún régimen de protección pública. No obstante lo anterior, excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, podrán destinarse a la construcción de otros tipos de vivienda, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del Ayuntamiento.

c. A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, se destinarán:

a. Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b. A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

c. A la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d. A la ejecución de las actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en las presentes Normas Subsidiarias, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Dichas actuaciones se relacionan en la ficha adjunta.

Plano 1 de 2 referido a Ficha de identificación de zonas degradadas y de edificaciones en la ciudad consolidada (página 13 documento).

Plano 2 de 2 (página 14 de documento).

El porcentaje máximo de ingresos que podrá aplicarse a estos destinos se fija en el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 181. Disposición de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo

La disposición de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberá acomodarse a lo que en cada momento establezca la legislación aplicable.

Capítulo II

Instrumentos para la gestión, ampliación, conservación y control del Patrimonio Municipal del Suelo

Artículo 182. Reservas municipales de terrenos, derecho de superficie y delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto

1. El Ayuntamiento podrá establecer reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo en los términos y con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

2. Asimismo, el Ayuntamiento podrá constituir sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo derecho de superficie con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, con las condiciones establecidas en la legislación aplicable.

3. Con los objetivos previstos en la legislación aplicable, el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por él. Las condiciones y el procedimiento, serán los que en cada momento determine la legislación vigente.

Montemayor a 11 de julio de 2016. El Alcalde, Fdo. Antonio García López.