

**REGISTRO**

18 NOV 2015

**ENTRADA**

S/Rº:  
N/Refº: Planeamiento/pivj - 4.2.4 13/2013 (Cítese al contestar)  
Expte: PR PP O-6 UE 4-1 Alamillo 4.2.4 13-2013.odt  
Asunto: Rtdo. Copia informe Patrimonio  
Fecha: 10 de Noviembre de 2015  
Destinatario

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE (ECOURBE)  
Plaza Gonzalo de Ayora, 4 B Local  
CORDOBA

Adjunto le remito copia del informe emitido por la Oficina de Patrimonio, con fecha 1 de Septiembre de 2015, al **PROYECTO DE REPARCELACION de la UE-4 PP ALA-1 Alamillo**", para su conocimiento y a los efectos oportunos.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA,  
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR DECRETO  
NUMERO 8868, de 17/07/15  
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO,

**gm**  
AYUNTAMIENTO  
DE CORDOBA

Fdo.: Fernando Sánchez Barriga Peche.

**gm**  
AYUNTAMIENTO  
DE CORDOBA

13 NOV. 2015

14720

SALIDA

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba

Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – [planeamiento@gmu.cordoba.es](mailto:planeamiento@gmu.cordoba.es)



4 2.4  
13/2013

Expte: UI52/2015  
Fecha: 1.09.2015

**ASUNTO:** PROYECTO DE REPARCELACION  
**SITUACIÓN:** UE-4 PLAN PARCIAL PO-6-1 EL ALAMILLO  
**INTERESADO:** JUNTA DE COMPENSACION UE-4 PLAN PARCIAL PO-6-1 EL ALAMILLO

#### OBJETO

Por el Servicio de Planeamiento se remite copia del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 4 del Plan Parcial PO-6-1 El Alamillo para emisión de informe.

#### ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El Plan Parcial PO-6-1 El Alamillo fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de 4 de febrero de 2010 contando con cuatro unidades de ejecución.

El documento incluye entre sus determinaciones la solicitud de enajenación del aprovechamiento de titularidad municipal en el ámbito por ministerio de ley. Consta en el documento copia del informe de valoración del aprovechamiento del ámbito de fecha 23 de junio de 2014 realizado por el Servicio de Planeamiento.

#### INFORME

Analizado el documento se aprecia la consideración del dominio público preexistente "Arroyo del Alamillo" de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como finca inicial CP-AL0202 con una extensión de 4.594,04m<sup>2</sup> calificándose como Sistema de Espacios Libres 5, 6 y 7 con una superficie total resultante de 6.364,44m<sup>2</sup>.

En el art. 3.2 de las Ordenanzas Regulatoras del PP PO O-6 se establece la afectación a zonas verdes y áreas libres de estos suelos determinando su cesión gratuita al municipio. En el art 3.5 se establece el uso "jardines y zonas de estancia" restringido al uso público de estancia y esparcimiento así como al recreativo al aire libre compatible con el dominante". El art. 6,6 establece condiciones de urbanización.

En relación con la cuenta de liquidación provisional no se expresa si la adquisición del aprovechamiento municipal se halla incluida en cualquiera de los dos conceptos considerados.

Esta cuenta de liquidación provisional considera un valor del aprovechamiento urbanizado del sector igual a **239,60€/m<sup>2</sup>** lo cual resulta sensiblemente superior al determinado en el procedimiento de enajenación del de titularidad municipal (**149,60€/m<sup>2</sup>**) resultando la diferencia igual al coste unitario de urbanización (90€/m<sup>2</sup>). En este sentido cabe recordar que el valor hallado en el informe del Servicio de Planeamiento de 23 de junio de 2014 se refiere al aprovechamiento ya urbanizado por lo que se incurre en una incoherencia en el documento.

Se considera procedente la identificación de las fincas de resultado destinadas a dotaciones con cada uno de los viales o solares para el adecuado ejercicio relacionado con la titularidad de los mismos debiendo incluir las dimensiones principales que permitan su identificación física inequívocamente y posterior defensa en su caso. Esto resulta de especial relevancia en el caso de los Sistemas de Espacios Libres dada la irregularidad de su trazado. Para ello se puede acompañar el documento de planimetría a menor escala.

No se ha podido identificar en la documentación planimétrica, dada su elevada escala, la finca de resultado nº 47 de cesión al municipio destinada a Equipamiento Comunitario de 801,89m<sup>2</sup>. Igual circunstancia acontece con la porción viaria recayente a la C-431 conformada como cuarto de rotonda.

#### PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO

El bien objeto de enajenación (10% aprovechamiento de la UE) se considera integrado en el Patrimonio Público de Suelo de la administración local en virtud de lo dispuesto tanto en la legislación básica de suelo como en la urbanística:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo

##### *Patrimonios públicos de suelo*

##### *Artículo 38 Noción y finalidad*

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

##### *Artículo 39 Destino*

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 16.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Expresamente se afecta a PMS el resultado de la sustitución a metálico de la enajenación en la cual asimismo incide expresamente en el art. 72 LOUA

##### **Artículo 72 Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo**

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo viene determinada en el artículo 69 de la LOUA en:

- *Crear reservar de suelo para actuaciones públicas*
- *Facilitar la ejecución de instrumentos de planeamiento.*
- *Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios*
- *Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

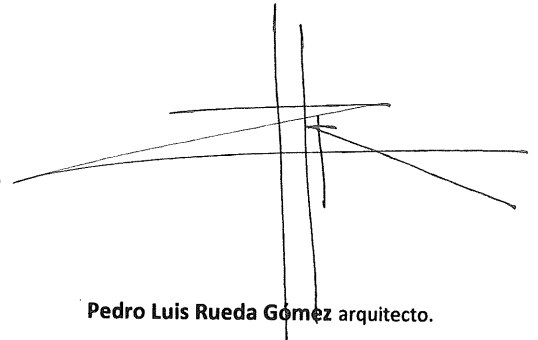
El destino de los terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo se regula en el art. 75 de la LOUA, estableciendo que deberán ser destinados de acuerdo con su calificación urbanística. En el caso que nos ocupa no se hallan destinados al uso residencial:

*b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.*

*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 correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.*

Aunque el destino de los bienes se refiere expresamente a **los terrenos** que integren el PMS para su **construcción o enajenación**, tratándose en la sustitución a metálico, de un aprovechamiento que aún no se ha materializado en terreno, cabe entender que éste ha de cumplir estos requisitos de destino (art. 75) y finalidad (art. 69), pero no cumplir las reglas de la enajenación, ya que nos encontramos que un único posible adquirente del aprovechamiento, que no es otro que el titular de la finca inicial incluida en el ámbito, que es precisamente el que tiene el deber de cesión y la facultad de solicitar la sustitución a metálico.

En este sentido se considera adecuada la adopción de **acuerdo expreso** del órgano competente en cumplimiento del marco legislativo en materia de bienes de las entidades locales con el reflejo de la afección a la finalidad y destinos del PMS.



Pedro Luis Rueda Gómez arquitecto.

---

Procede su traslado al Servicio de Planeamiento



**Fdo. Rocío Ortiz Priego**  
Jefe del Servicio de Patrimonio y Contratación