

**DOCUMENTO DE GESTIÓN PARA LA DOTACION Y GESTION
DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Gestión para la dotación y gestión del Patrimonio Público del Suelo (RGE 2697/2021, de 24 de octubre), que consta de 14 folios, todos ellos sellados y foliados del núm. 1 al núm. 14, que forma parte de la documentación integrante de la modificación núm. 23 del PGOU de Manuel, y fue aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 25 de julio de 2023.

En Manuel, a la fecha de la firma electrónica. La secretaria

MARIA
JESUS|
RICART|
SANCHIS

Firmado digitalmente por
MARIA JESUS|
RICART|SANCHIS
Fecha: 2024.01.17
14:21:56 +01'00'



AJUNTAMENT DE MANUEL

octubre de 2021

Equipo redactor

Abad Arquitectos

Ángel Abad Melis

arquitecto

Conde de Altea, 41
46005 - València
info@abadarquitectos.es
963 330 213 609 607 293



Índice

- 1 Antecedentes.
 - 2 Características configuradoras y gestión del patrimonio público del suelo.
 - 2.1 Patrimonio separado del resto de patrimonios municipales y afecto a finalidad determinada. Naturaleza patrimonial de los bienes.
 - 2.2 Principio de retroalimentación del patrimonio municipal del suelo.
 - 2.3 Afecto a fines concretos y determinados.
 - 3 Bienes integrantes del patrimonio público del suelo.
 - 3.1 Bienes predeterminados en la norma urbanística.
 - 3.2 Bienes inmuebles integrantes del patrimonio municipal del suelo de Manuel.
 - 4 Destino de los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo.
 - 5 Normas urbanísticas especificando la finalidad a la que se destina el patrimonio municipal de suelo.
 - 6 Inventario de patrimonio público de suelo de Manuel.
 - 7 Estudio justificativo de necesidad o innecesidad de vivienda de edificación pública en Manuel
- Anejo Propuesta de ordenanza municipal para la gestión del patrimonio municipal de suelo.



1 Antecedentes.

El municipio de Manuel dispone de un plan general municipal aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de abril de 1997 (DOGV de 4 de septiembre de 1997). Texto íntegro de las normas urbanísticas publicado en el BOP de 24 de julio de 1997.

Se trata de un plan redactado en base a la derogada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat) que mantiene su vigencia de acuerdo con la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell) que establece que “los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico al presente texto refundido” y que los planes generales “aprobados antes del 20 de agosto de 2014 se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.”

En el apdo. 2.1.2 de su memoria justificativa el plan señala, entre otros objetivos referidos a la gestión urbanística, “las medidas necesarias encaminadas a incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, por considerar que éste es un instrumento insustituible y eficazísimo para que la Administración obtenga suelo y recursos necesarios para la creación de dotaciones comunitarias, así como para intervenir en la regulación de precios en el mercado inmobiliario.”

A pesar de la anterior afirmación las normas urbanísticas del planeamiento vigente no contemplan ninguna prescripción relativa al patrimonio municipal de suelo.

El ayuntamiento considera que resulta necesario introducir la anterior regulación en el planeamiento y a tal efecto se encuentra en tramitación la modificación número 23 del plan general estructural del municipio que introduce una disposición adicional tercera en sus normas urbanísticas regulando el destino del mismo.

2 Características configuradoras y gestión del patrimonio público del suelo.

2.1 Patrimonio separado del resto de patrimonios municipales y afecto a finalidad determinada. Naturaleza patrimonial de los bienes.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 17 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) éstas están obligadas a formar el inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición.

De acuerdo con el art. 51 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) 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 en los casos admitidos por la Ley, deben destinarse 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.

Los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo se inscribirán en el epígrafe correspondiente del inventario de bienes municipal, según su naturaleza: epígrafe 1 cuando se trate de bienes inmuebles, epígrafe 2 cuando se trate de derechos reales. En ambos casos también será obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946), en el art. 65 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y disposiciones concordantes.

Adicionalmente el Ayuntamiento formará y mantendrá actualizado un Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo tienen naturaleza de *bienes patrimoniales* según lo dispuesto en el art. 67 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, en la medida en que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio



público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario del Ayuntamiento. Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de derecho privado.

Debemos en cuenta, además, que se clasificarán como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes y los efectos no utilizables.

- Se consideran parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad del Ayuntamiento que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado. En todo caso para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de calificación jurídica, tal y como se dispone en el art. 8 del citado Reglamento.
- Se consideran efectos no utilizables todos aquellos bienes que por su deterioro, depreciación o deficiente estado de conservación resultaren inaplicables a los servicios municipales o al normal aprovechamiento, atendida su naturaleza y destino, aunque los mismos no hubieren sido dados de baja en el inventario.

2.2 Principio de retroalimentación del patrimonio municipal de suelo.

Como se ha dicho los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que integran el patrimonio municipal de suelo, o la sustitución por dinero en los casos admitidos por la Ley, *deben destinarse 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.

2.3 Afecto a fines concretos y determinados.

De conformidad con la disposición adicional tercera de las normas urbanísticas del plan general municipal, los bienes y derechos que integran el patrimonio municipal de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, *se destinarán a cualquiera de las siguientes finalidades*, a criterio del Ayuntamiento.

- a) Construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- b) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- c) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- d) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- e) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- f) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- g) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- h) Obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinadas al uso dotacional público, así como la financiación de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables.



- i) Aportaciones sociales a entidades urbanísticas de capital público que pueden tener por objeto, entre otros, la gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme a su destino.
- j) Conservación, administración y ampliación del mismo.

El patrimonio municipal de suelo puede destinarse a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Tal y como se justifica en el apdo. 7 de estas bases de gestión el municipio no se encuentra en ninguna de las categorías con necesidad de vivienda por lo que este destino no resulta prioritario.

3 Bienes integrantes del patrimonio público del suelo.

3.1 Bienes predeterminados en la norma urbanística.

El destino del patrimonio municipal de suelo se establece en el art. 52 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- a) Construcción de viviendas de protección pública, excepto en el caso de que se trate de cesiones procedentes de actuaciones de dotación en las que resulte imposible físicamente materializarlo en suelo.
- b) Otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística y cuando así lo prevea la legislación autonómica "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.
- c) Reducción de la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (Ley 27/2013, de 27 de diciembre), con la obligación de su reposición en el plazo de diez años, siempre que se verifiquen determinados requisitos que hoy constituyen el apdo. 5 del citado art. 52 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Adicionalmente debemos tener en cuenta lo establecido en el art. 42.4 de la Ley de la Vivienda (Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat) cuando prescribe que "sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo [...] a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana [en áreas urbanas delimitadas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a los ciudadanos] de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable. Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial."

En desarrollo de los anteriores preceptos el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje relaciona los bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

- Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo (art. 104.2.a).
- El aprovechamiento que corresponde a la administración en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento (art. 82).
- Ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos integrados en dicho patrimonio público de suelo o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en el texto refundido (art. 104.2.c).



- El subsuelo situado bajo superficie dotacional pública, según las previsiones del planeamiento (art. 107).
- Inmuebles expropiados con la finalidad de incrementar el patrimonio municipal de suelo, previa delimitación de ámbitos de interés por el planeamiento estructural o especial.
- Las cantidades ingresadas en concepto de canon de uso y aprovechamiento con ocasión de la autorización de declaraciones de interés comunitario (art. 221).
- Ingresos procedentes de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio para el supuesto de que el ayuntamiento haya delegado sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a dicha Agencia (art. 306.2.b).

3.2 Bienes inmuebles integrantes del patrimonio municipal del suelo de Manuel.

Se integran en el patrimonio municipal de suelo de Manuel aquellos bienes y derechos inventariados que, en desarrollo de estas bases de gestión, se incluyan en el correspondiente Registro del Patrimonio Municipal del Suelo.

La incorporación de bienes de uso público local (camino, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de competencia municipal) para su incorporación al Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, requerirán la previa tramitación del correspondiente expediente de modificación de su calificación jurídica.

4 Destino de los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo.

El art. 105.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece que los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo "deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social", relacionando a continuación dichas actuaciones.

- Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- Obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinadas al uso dotacional público, así como la financiación de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, de acuerdo con el art. 76.8 del texto refundido.
- Aportaciones sociales a entidades urbanísticas de capital público que pueden tener por objeto, entre otros, la gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme a su destino. (DA 3ª).

5 Normas urbanísticas especificando la finalidad a la que se destina el patrimonio municipal de suelo.

La regulación normativa del destino del patrimonio municipal de suelo se contiene en la *disposición adicional tercera* de las normas urbanísticas del plan general municipal cuyo contenido se transcribe a continuación.

- 1 El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.



Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio.

- 2 Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a cualquiera de las siguientes finalidades, a criterio del Ayuntamiento.
- a) Construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
 - b) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
 - c) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
 - d) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
 - e) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
 - f) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
 - g) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
 - h) Obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinadas al uso dotacional público, así como la financiación de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables.
 - i) Aportaciones sociales a entidades urbanísticas de capital público que pueden tener por objeto, entre otros, la gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme a su destino.
 - j) Conservación, administración y ampliación del mismo.

6 Inventario de patrimonio público de suelo de Manuel.

Bienes inmuebles						
Epígrafe	Nº asiento	Nombre de la finca	Fecha inventario	Situación	Valor	
1/4	4	Solar	31/12/2001	Ronda Monte Valiente C	384.124,00 €	
1/4	5	Solar	31/12/2001	Ronda Monte Valiente F	85.025,20 €	
1/4	6	Solar	31/12/2001	Ronda Monte Valiente A	126.890,40 €	
1/4	7	Solar	31/12/2001	Ronda Monte Valiente E	109.410,60 €	
1/4	8	Solar	31/12/2001	Ronda Monte Valiente D	345.495,80 €	
		Resto finca matriz sector S1-UE1 y UE2 para obtención				
1/4	103	terrenos dotacionales	31/12/2003	Sector SN-UE2	81.669,51 €	
2/1	857	La Serreta	31/12/2017		1.083.083,65 €	
Valor bienes inmuebles					2.215.699,16 €	



Cantidades ingresadas en concepto de canon por declaración de interés comunitario

Titular de la DIC	Fecha ingreso	Valor
Bebocor, S.L.	2014	2.000,00 €
Bebocor, S.L.	2015	4.835,56 €
Bebocor, S.L.	2016	17.213,88 €
Bebocor, S.L.	2017	15.779,39 €
Bebocor, S.L.	2018	19.511,31 €
Bebocor, S.L.	2019	10.540,16 €
Bebocor, S.L.	2020	12.921,74 €
Valor ingresos en concepto de canon		82.802,04 €

Valor total patrimonio público de suelo	2.298.501,20 €
--	-----------------------

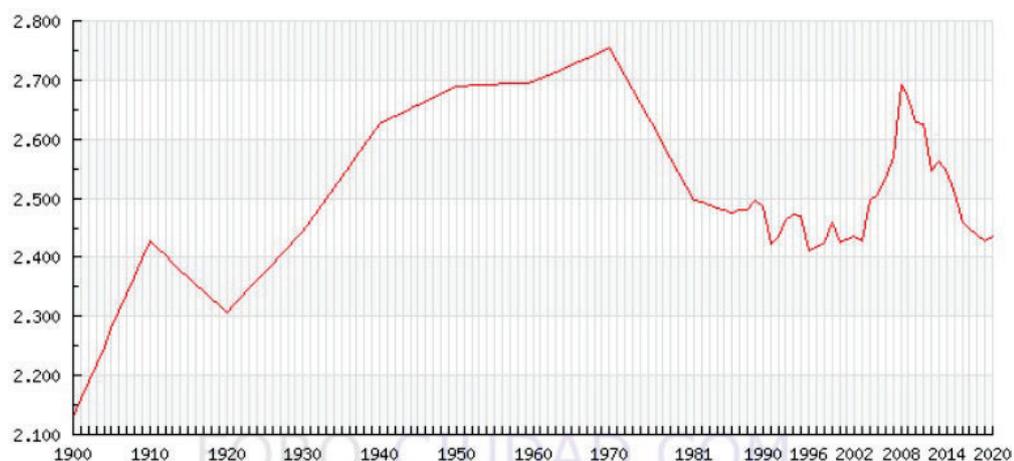
7 Estudio justificativo de necesidad o innecesidad de vivienda de edificación pública en Manuel

El municipio de Manuel tiene una población de 2.436 habitantes. En la siguiente tabla se refleja la evolución demográfica desde principios del siglo XX.

Año	Hombres	Mujeres	Total
2020	1.202	1.234	2.436
2019	1.196	1.232	2.428
2018	1.193	1.246	2.439
2017	1.193	1.255	2.448
2016	1.204	1.255	2.459
2015	1.223	1.284	2.507
2014	1.237	1.306	2.543
2013	1.248	1.314	2.562
2012	1.244	1.302	2.546
2011	1.274	1.351	2.625
2010	1.271	1.356	2.627
2009	1.293	1.377	2.670
2008	1.310	1.383	2.693
2007	1.242	1.328	2.570
2006	1.238	1.295	2.533
2005	1.228	1.278	2.506
2004	1.223	1.274	2.497
2003	1.185	1.243	2.428
2002	1.173	1.263	2.436
2001	1.177	1.252	2.429
2000	1.173	1.253	2.426
1999	1.185	1.273	2.458
1998	1.176	1.249	2.425
1996	1.160	1.251	2.411
1995	1.186	1.285	2.471
1994	1.186	1.286	2.472
1993	1.184	1.279	2.463
1992	1.174	1.262	2.436
1991	1.172	1.249	2.421
1990	1.204	1.282	2.486



1989	1.209	1.288	2.497
1988	1.205	1.275	2.480
1987	1.205	1.275	2.480
1986	1.203	1.272	2.475
1981	0	0	2.497
1970	0	0	2.754
1960	0	0	2.696
1950	0	0	2.689
1940	0	0	2.626
1930	0	0	2.444
1920	0	0	2.306
1910	0	0	2.427
1900	0	0	2.130



Como se observa la población actual es de tan solo 25 habitantes más que en el año 1996 cuando entró vigor el plan general municipal.

De acuerdo con el censo de población y viviendas del Instituto Nacional de Estadística (año 2011) el municipio dispone de un total de 1.555 viviendas todas ellas de carácter familiar. De las anteriores viviendas 979 se consideran de primera residencia y 576 son viviendas no principales. De estas últimas 238 son secundarias y 338 están vacías.

Viviendas	Número	Porcentaje
Viviendas principales	979	62,96%
Viviendas colectivas	0	0,00%
Viviendas secundarias	238	15,31%
Viviendas vacías	338	21,74%
Total viviendas	1.555	100,00%

El art. 13 del Decreto-Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, con el objeto de establecer las áreas de necesidad de vivienda, prescribe la aprobación de un catálogo de áreas de necesidad de vivienda. Dicho catálogo ha sido aprobado mediante Orden 2/2021, de 29 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

El objeto del catálogo es determinar los municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares, aquellos que se ubiquen en las áreas de necesidad de



vivienda que hubieren sido declaradas e incluidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, así como aquellos municipios que se ubiquen en sus áreas de influencia y se hagan constar en el referido catálogo.

Las áreas de necesidad de vivienda se delimitan con arreglo a un índice de referencia calculado a partir de la relación que existe entre la demanda y la oferta de vivienda pública en cada uno de los municipios de la Comunitat Valenciana en los que hay disponibilidad de vivienda y/o demandantes, ponderado por la concurrencia en el municipio de determinadas circunstancias sociales o físicas.

El citado índice de referencia, expresado en porcentaje, ordena los municipios de mayor a menor necesidad de vivienda y, por lo tanto, determina en qué municipios es prioritario implementar medidas que contribuyan a garantizar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada. Su valor oscila entre un máximo de 6,70 por ciento y un mínimo de -1,80 por ciento. El índice cuantifica la necesidad no satisfecha de vivienda pública por hogar y municipio.

Los municipios no incluidos en ningún área de necesidad de vivienda corresponden a dos situaciones particulares: son municipios sin necesidad contrastada de vivienda, es decir, aquellos en los que la demanda registrada de vivienda pública es igual o inferior a la oferta disponible; o bien, son municipios que ni tienen oferta de vivienda autonómica, ni han registrado demanda alguna de vivienda pública.

El catálogo calcula un índice de referencia ponderado como resultado de aplicar al índice de referencia determinadas circunstancias de los municipios que pueden incrementar la necesidad de vivienda. Estas circunstancias pueden ser debidas a dos tipos de factores: sociales y/o físicos. Con arreglo a dicho índice ponderado el catálogo clasifica los municipios en tres categorías, según la necesidad de vivienda se considere alta, media o baja.

El municipio de Manuel no se encuentra ninguna de las tres categorías anteriores por lo que, de acuerdo con el catálogo, *no existe necesidad de vivienda en el municipio*.

No obstante, el catálogo incluye al municipio en el área de influencia constituida por los municipios que a continuación se relacionan, indicando su nivel de necesidad de vivienda: Castelló (nivel alto), La Pobla Llarga, (bajo), Sant Joanet (medio), Senyera (medio) y Xàtiva (medio).

A la hora de considerar el destino del patrimonio municipal de suelo se deben tener en cuenta las anteriores circunstancias que sintetizamos a continuación.

- La población actual es de tan solo 25 habitantes más que la existente a la fecha de aprobación del planeamiento en el año 1996.
- Existen 338 viviendas vacías, lo que supone un 21,74 por ciento del total.
- Según el catálogo elaborado por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática no existe necesidad de viviendas de protección pública en el municipio.





Anejo

Propuesta de ordenanza municipal para la gestión del patrimonio municipal de suelo.

Art. 1 Objeto

Constituye el objeto de la presente ordenanza establecer las bases reguladoras para la dotación y gestión del patrimonio municipal de suelo de Manuel.

Art. 2 Bienes y derechos que integran el patrimonio municipal de suelo

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell) integran el patrimonio municipal de suelo los siguientes bienes y derechos.

- a) Bienes adquiridos por el Ayuntamiento para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- b) El aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
- c) Ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos integrados en dicho patrimonio municipal de suelo o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos admitidos por la Ley.
- d) El subsuelo situado bajo superficie dotacional pública, según las previsiones del planeamiento.
- e) Inmuebles expropiados con la finalidad de incrementar el patrimonio municipal de suelo lo, previa delimitación de ámbitos de interés por el planeamiento estructural o especial.
- f) Las cantidades ingresadas en concepto de canon de uso y aprovechamiento con ocasión de la autorización de declaraciones de interés comunitario.
- g) Ingresos procedentes de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio para el supuesto de que el Ayuntamiento haya delegado sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a dicha Agencia.
- h) Cualquier otro bien o derecho que las disposiciones legales adscriban a dicho patrimonio.

Art. 3 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

- 1 De conformidad con lo dispuesto en el art. 17 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) éstas están obligadas a formar el inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición.
- 2 De acuerdo con el art. 51 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) 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 en los casos admitidos por la Ley, deben destinarse 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.
- 3 Los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo se inscribirán en el epígrafe correspondiente del inventario de bienes municipal, según su naturaleza. Cuando se



 Registro Telemático Ayuntamiento de San Juan de los Rios
ENTRADA
24/10/2021 16:18
2021002697

trate de bienes y derechos reales, también será obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946), en el art. 65 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y disposiciones concordantes.

- Adicionalmente el Ayuntamiento formará y mantendrá actualizado un Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

Art. 4 Rectificación y comprobación del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

- La rectificación del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo se verificará anualmente, y en ella se reflejarán las vicisitudes de toda índole de los bienes y derechos durante esa etapa.
- La comprobación de dicho Registro se efectuará siempre que se renueve la Corporación y el resultado se consignará en el documento, sin perjuicio de levantar acta adicional con objeto de deslindar las responsabilidades que pudieran derivarse para los miembros salientes y, en su día, para los entrantes.

Art. 5 Valoración económica.

La valoración económica de los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo se efectuará de acuerdo con lo establecido en los arts. 34 a 41 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y su Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

Art. 6 Gestión presupuestaria

- El presupuesto anual del Ayuntamiento debe mantener la correspondiente vinculación entre ingresos y gastos, de tal forma que se acredite que los recursos procedentes del patrimonio municipal de suelo en el ejercicio se van a utilizar para sus fines específicos, manteniendo el adecuado equilibrio entre los ingresos derivados de dicho patrimonio y las inversiones proyectadas cada año.
- Los servicios de contabilidad del Ayuntamiento deberán realizar las anotaciones necesarias para que sus estados financieros patrimoniales reflejen fielmente los resultados del patrimonio municipal de suelo.
- En la cuenta general del Ayuntamiento, se debe incluir una nota adicional explicativa de la gestión de los recursos del patrimonio municipal de suelo.

Art. 7 Publicidad.

- El Registro del Patrimonio Municipal de Suelo ostenta la naturaleza de registro público de carácter administrativo, por lo que deberá mantenerse en condiciones de pública consulta, a disposición de cualquier ciudadano, sin que a tal efecto resulte exigible acreditar la condición de interesado.
- El derecho de acceso a la información contenida en el Registro se ejercerá en los términos previstos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (Ley 40/2015, de 1 de octubre) y demás normativa que resulte de aplicación.
- Según lo dispuesto en el art. 9.1.I) de la Ley de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana (Ley 2/2015, de 2 de abril, de la Generalitat) el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo se publicará y mantendrá actualizado en el portal de transparencia de la web municipal.



Art. 8 Destino de los bienes y derechos integrantes del patrimonio municipal de suelo.

De conformidad con la disposición adicional tercera de las normas urbanísticas del plan general municipal, los bienes y derechos que integran el patrimonio municipal de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a cualquiera de las siguientes finalidades, a criterio del Ayuntamiento.

- a) Construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- b) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- c) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- d) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- e) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- f) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- g) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- h) Obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinadas al uso dotacional público, así como la financiación de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables.
- i) Aportaciones sociales a entidades urbanísticas de capital público que pueden tener por objeto, entre otros, la gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme a su destino.
- j) Conservación, administración y ampliación del mismo.

Art. 9 Construcción de viviendas.

El patrimonio municipal de suelo puede destinarse a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Tal y como se justifica en la memoria de la modificación número 23 del plan general municipal, por referencia al Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda (Orden 2/2021, de 29 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimático), el municipio no se encuentra en ninguna de las categorías con necesidad de vivienda por lo que este destino no resulta prioritario.

Art. 10 Limitaciones a la utilización de los recursos del patrimonio municipal de suelo.

- 1 La utilización de los recursos del patrimonio municipal del suelo para la obtención de suelos destinados a elementos pertenecientes a la red primaria estructural de comunicaciones, equipamientos o zonas verdes queda condicionada a que el planeamiento no incluya o adscriba dichos suelos para su obtención a ningún área de reparto, puesto que ello minoraría injustificadamente los deberes vinculados a la





promoción de las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias establecidos en el art. 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- 2 No podrán utilizarse los recursos del patrimonio municipal del suelo para la ejecución de obras de urbanización, cuando corresponda sufragar las mismas a propietarios de inmuebles incluidos en unidades de ejecución.
- 3 La obtención de suelo y/o la construcción de equipamientos integrados en la red secundaria de dotaciones públicas a cargo de los recursos del patrimonio municipal de suelo solo será posible si la ejecución de dichos equipamientos no corresponde a los propietarios de suelo.
- 4 La utilización del patrimonio municipal de suelo para realizar actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior, rehabilitación de viviendas, conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano, de protección del patrimonio arquitectónico, de protección del paisaje o actuaciones análogas; queda condicionada a que se justifique que dichas actuaciones no deben ser a cargo de los propietarios afectados, según la situación básica del suelo rural o urbanizado o, cuando se trate de edificaciones o instalaciones, por exceder del deber legal de conservación.
- 5 Los recursos del patrimonio municipal del suelo pueden destinarse a la gestión y promoción de suelo de iniciativa pública. Los excedentes de aprovechamiento que correspondan al Ayuntamiento como consecuencia de estas actuaciones, se integrarán en dicho patrimonio y quedarán vinculados a los destinos admitidos para el mismo.
- 6 Los recursos del patrimonio municipal del suelo podrán utilizarse para cubrir los gastos de administración y ampliación del mismo, debiendo justificarse adecuadamente su importe y oportunidad.

València, octubre de 2021
El arquitecto.

ABAD MELIS ANGEL FRANCISCO -
22523348T

Digitally signed by ABAD MELIS
ANGEL FRANCISCO - 22523348T
Date: 2021.10.24 14:44:15
+02'00'

Fdo.: Ángel Abad Melis

