

ACUERDO POR EL SUELO RESIDENCIAL Y LA VIVIENDA PROTEGIDA, ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Y EL AYUNTAMIENTO DE MONTORO



En Córdoba a 17 de noviembre de 2003

INTERVIENEN

De una parte, la Excm. Sra. D^a Concepción Gutiérrez del Castillo, Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Y de otra, D. Antonio Sánchez Villaverde, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montoro

EXPONEN

PRIMERO.- Que la Comunidad Autónoma de Andalucía como Administración Pública competente en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, aprobó el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, mediante el Decreto 149/2003, de 10 de junio, en el que se define la política de suelo y vivienda protegida y se establecen las actuaciones contempladas en el citado Plan para el presente año y el próximo cuatrienio. Entre los objetivos que se contemplan, se señala el de fomentar mecanismos de intervención que permita promover el suelo suficiente para paliar la situación de déficit actual y garantizar una oferta suficiente de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas al objeto de que esta intervención pública en el mercado inmobiliario, incida, de manera positiva, en la repercusión del precio del suelo sobre el precio de la vivienda.

Junto con ello, la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que se contienen distintos instrumentos para facilitar la disponibilidad de suelo para las políticas públicas de vivienda y para la agilización de los procesos de transformación de suelo, aconsejan una intervención en materia de suelo residencial al objeto de conseguir una mejor articulación entre suelo y vivienda para los próximos años.

Consciente de esta necesidad, el Ayuntamiento de Montoro, en cumplimiento de la referida Ley, considera necesaria la adecuación de su planeamiento urbanístico al nuevo marco legislativo, contando para ello con las ayudas previstas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para esta adaptación.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Montoro, asumiendo sus competencias municipales en materia de vivienda y urbanismo recogidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, es consciente de que la adopción de medidas en esta materia





debe ser una responsabilidad compartida entre las Administraciones en el marco de los principios de coordinación y colaboración interadministrativa.

Para ello, el Decreto 149/2003, prevé la existencia de Acuerdos entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y las Entidades Locales en materia de suelo y vivienda protegida.

Por todo lo anteriormente expuesto y a los efectos de fijar las condiciones por las que debe regirse la cooperación, ambas partes, suscriben el presente Acuerdo con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Objeto y vigencia temporal.

El objeto del presente documento es formalizar el acuerdo entre las partes firmantes que reflejen la política de suelo residencial y vivienda protegida de ambas Administraciones, que sirva para paliar las dificultades existentes y permita acceder a una vivienda digna a un precio asequible, con la definición de las actuaciones a desarrollar en el municipio y las obligaciones de las Administraciones intervinientes, contando para ello con la adecuación del planeamiento urbanístico al nuevo marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

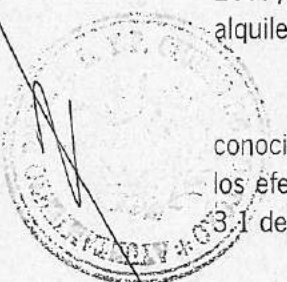
El presente Acuerdo comprende las actuaciones programadas para el período 2003-2007, en materia de suelo residencial y vivienda protegida de nueva planta y bolsas de alquiler que quedan reflejadas en los Anexos del presente documento.

Anualmente, durante el mes de septiembre, la Comisión de Seguimiento tomará conocimiento de los objetivos convenidos y no alcanzados por el Ayuntamiento de Montoro, a los efectos previstos en el artículo 15 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, y del artículo 3.1 de la Orden de 8 de agosto de 2003.

Asimismo, la Comisión de Seguimiento acordará la distribución de los objetivos y recursos de la reserva de eficacia asignados en virtud de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 3 de la Orden de 8 de agosto de 2003.

Segunda.- Obligaciones de las partes.

Las partes firmantes se comprometen, de acuerdo en cada caso con las normas de aplicación, al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 13, en lo procedente, y en el artículo 14 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, en la forma y condiciones establecidas en los capítulos siguientes.





CAPÍTULO II. ACTUACIONES DE SUELO

Tercera.- Cooperación Interadministrativa.

El Ayuntamiento de Montoro promoverá las acciones dirigidas a favorecer la aplicación de los instrumentos de intervención y planificación previstos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para ello, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en aras a una mejor cooperación institucional, apoyará el desarrollo de estas acciones disponiendo de los recursos y asistencias técnicas necesarias, de acuerdo con su marco normativo vigente.

El Ayuntamiento de Montoro se compromete a cooperar e incrementar los suelos adscritos a su Patrimonio Municipal. A tal efecto, formalizará, en el plazo de un año, un registro público en el que se recojan todos los suelos y bienes adscritos a su Patrimonio Municipal de Suelos susceptibles de incorporarse a los procesos de urbanización y edificación.

Las partes firmantes se prestarán de forma recíproca la cooperación y asistencias necesarias en orden al desarrollo y seguimiento de las actuaciones en materia de suelo que, como líneas de actuación, se recogen en la estipulación siguiente.

Cuarta.- Líneas de actuación en materia de suelo.

Las líneas de actuación, en materia de Suelo, del presente Acuerdo, son las siguientes:

a) Suelos de cesión municipal para la inmediata construcción de viviendas protegidas.

El Ayuntamiento de Montoro destinará a la promoción pública de viviendas, por sí o mediante cesión, los suelos que, desglosados en el Anexo 1, cuadro nº 1 permitirán, durante la vigencia del Plan, la construcción de **81** viviendas.

La cesión o puesta a disposición de estos suelos se efectuará en las condiciones establecidas en el Decreto 149/2003, de 10 de junio y será de competencia municipal el coste de urbanización, así como los posibles realojos que haya de efectuar en los suelos como consecuencia de la intervención edificatoria.

b) Oferta pública de suelo municipal.

El Ayuntamiento de Montoro destinará a la promoción de viviendas protegidas, mediante oferta pública de suelos, los que, desglosados en el Anexo 1, cuadro nº 2 permitirán, durante la vigencia del Plan, la construcción de **61** viviendas.

El procedimiento para la enajenación será el previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para los bienes de los Patrimonios





Públicos de Suelo, y los precios de adjudicación tendrán los límites establecidos en el Decreto 149/2003, de 10 de junio, y en el Decreto 202/2003, de 8 de julio.

c) Adquisiciones de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal.

El Ayuntamiento de Montoro tiene prevista la adquisición de suelos para su incorporación a su Patrimonio Municipal con una superficie total de **9.320** metros cuadrados brutos y una capacidad residencial prevista de **116** viviendas, cuyo desglose y programación se refleja en el Anexo 1, cuadro nº 3.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes financiará, en las condiciones y requisitos establecidos en el Decreto 149/2003, de 10 de junio, los costes de adquisición de estos suelos.

d) Urbanización de suelos de titularidad municipal para su inmediata edificación.

El Ayuntamiento de Montoro tiene prevista la urbanización de suelos para la construcción de **31** viviendas, de las cuales todas las viviendas serán protegidas, cuya programación y desglose se refleja en el Anexo 1, cuadro nº 4.

Estas obras de urbanización se acogerán a las medidas financieras previstas en el Decreto 149/2003, de 10 de junio, con las condiciones y requisitos establecidos en aquél.

CAPÍTULO III. PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Quinta.- Líneas de actuación en materia de vivienda.

Las líneas de actuación del presente Acuerdo, en materia de vivienda, son las siguientes:

a) Programas de viviendas protegidas con repercusiones de suelo hasta el 15 por ciento.

Constituye el objeto de esta línea de actuación la promoción y puesta en el mercado para la venta o alquiler de viviendas que ubicadas, fundamentalmente, en los suelos procedentes de las ofertas públicas de suelo municipal, vayan, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I y Capítulo II del Título I, excepto las reguladas en los artículos 39, 45 y la Sección 4ª y 5ª del Decreto 149/2003, de 10 de junio, destinadas a familias con menores recursos y a aquellas otras de renta media que han sido expulsadas, por el precio de la vivienda, del mercado actual.

Para tal fin, las Administraciones intervinientes propiciarán, en los suelos recogidos en los cuadros del Anexo 1 del Capítulo II, la construcción de **61** viviendas, cuyo detalle y distribución se refleja en el Anexo 2, cuadro nº 1.





b) Programas de viviendas protegidas sin repercusiones en coste de suelo.

Constituye el objeto de esta línea de actuación la promoción y puesta en el mercado para su arrendamiento de viviendas y alojamientos en alquiler destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39, 45 y la Sección 4ª del Capítulo II del Título I del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

Para tal fin, las Administraciones intervinientes propiciarán, en los suelos recogidos en los cuadros del Anexo 1 del Capítulo II, la construcción de **81** viviendas, cuyo detalle y distribución se refleja en el Anexo 2, cuadro nº 2.

El Ayuntamiento de Montoro asumirá a su costa los gastos derivados de licencias, tasas, arbitrios e impuestos municipales que graven la ejecución de estas actuaciones y el Impuesto de Bienes Inmuebles que grave la propiedad de las mismas.

c) Bolsas de alquiler.

Constituye el objeto de esta línea de actuación el arrendamiento de viviendas desocupadas mediante la constitución y gestión de bolsas de viviendas en alquiler, de acuerdo con lo establecido en la Sección 5ª del Capítulo II del Título I del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

Por el presente Acuerdo, las partes intervinientes propiciarán la constitución de estas bolsas, cuyo detalle y distribución temporal, una vez definidas, se incorporarán como Anexos a éste.

CAPÍTULO IV. SEGUIMIENTO.

Sexta.- Comisión de Seguimiento.

Las partes firmantes constituirán una Comisión de Seguimiento del presente Acuerdo que presidida por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, estará compuesta, al menos, por tres representantes del Ayuntamiento y otros tantos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, uno de los cuales representará a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

5 Esta Comisión tomará sus acuerdos por unanimidad y tendrá las siguientes funciones:

- a) Realizar el seguimiento e impulso de las actuaciones concertadas en este documento.
- b) Informar acerca del desarrollo y ejecución de este Acuerdo, así como formular iniciativas y sugerencias y asesorar a las partes al objeto de alcanzar los mejores resultados en el cumplimiento de los objetivos previstos.



La Comisión se reunirá cuantas veces sea convocada por alguna de las instituciones firmantes de este documento, previa comunicación a la otra y aceptación de su parte, y, en cualquier caso, con una periodicidad mínima semestral.

CAPÍTULO V. EXTINCIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA

Séptima.- Extinción.

El presente Acuerdo se extinguirá por resolución y por conclusión o cumplimiento del mismo.

Son causas de resolución:

- El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el mismo.
- El mutuo acuerdo de las partes.
- En su caso, cualesquiera otras que le sean aplicables de conformidad con el Ordenamiento Jurídico.

Octava.- Naturaleza jurídica.

El presente Acuerdo tiene naturaleza administrativa, excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aplicándose los principios rectores de la referida legislación para resolver las dudas y lagunas que pudieran plantearse.

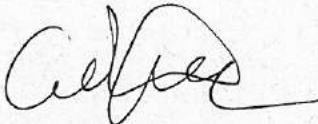
Las incidencias que pudieran sobrevenir con motivo del cumplimiento del presente Acuerdo sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del mismo, serán resueltos de mutuo acuerdo por las partes que lo suscribieren, con sumisión a las normas que le sean de aplicación.

En caso de no llegarse al mutuo acuerdo, se levantará Acta de Desacuerdo y, a partir de ese momento, los acuerdos que adopte la Consejería de Obras Públicas y Transportes, previo informe de la Asesoría Jurídica de la misma, serán ejecutivos.

Estos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha jurisdicción.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente Acuerdo por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.




Concepción Gutiérrez del Castillo
Consejera de Obras Públicas y Transportes
de la Junta de Andalucía

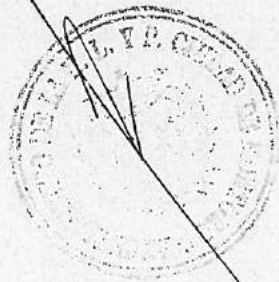



Antonio Sánchez Villaverde
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de
Montoro

ANEXO 1. CUADRO 1
SUELOS DE CESIÓN MUNICIPAL PARA LA INMEDIATA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

TITULAR	LOCALIZACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESARROLLO URBANÍSTICO	DESTINO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	OBSERVACIONES
Ayto. Ayto. Ayto. Privado	UA 4 A c/ Diego Medina, 2 UA4-B c/ Cerrillo y c/ Francos	S.U.N.C. S.U.C. S.U.N.C. S.U.	P. Urbanización P. Urbaniza. P. Urbanización	Alquiler Alquiler Alquiler Alquiler	3.063 m ² 863 m ² 730 m ² 2.011 m ²	5.513 m ² t 1.530 m ² t 1.314 m ² t 3.217,6 m ² t	31 17 7 26	2003 2004 2005 2006	
S.U.N.C.	81								

Suelo Urbano no Consolidado





ANEXO 1. CUADRO 2
OFERTA PÚBLICA DE SUELO MUNICIPAL

TITULAR	LOCALIZACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESARROLLO URBANÍSTICO	DESTINO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	OBSERVACIONES
Ayto.	PP R-1	S.U.S.	P. Urbaniza.	R.E.V.	2.206 m ²	1.963 m ²	21	2005	Modificación Puntual NNSS
Ayto.	PP MATADERO	S.U.C.	Modifica. y P. Urbaniza.	R.E.V.	801 m ²	1.281 m ²	10	2005	
Ayto.	PP R-2	S.U.S.	PP. y P. Urbaniza.	R.E.V.	2.200 m ²	1.958 m ²	21	2006	
Ayto.	PP CTRA. JARRON	S.U.N.C.	P. Urbaniza.	R.E.V.	562 m ²	1.555,7 m ²	9	2007	
							61		

S.U.C. Suelo Urbano Consolidado
S.U.N.C. Suelo Urbano No Consolidado





ANEXO 1. CUADRO 3
ADQUISICIONES DE SUELO PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL

TITULAR	LOCALIZACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESARROLLO URBANÍSTICO	DESTINO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	OBSERVACIONES
PRIVADO	RONDA NORTE	S.U.N.C.	Modif. NNSS	V. Protegida	7.309 m ²	10.964 m ²	90	2006	
PRIVADO	C/CERRILLO Y C/ FRANCOS	S.U.	P. Urbanización	V. Protegida	2.011 m ²	3.217,6 m ²	26	2006	





ANEXO 1. CUADRO 4
URBANIZACIÓN DE SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL PARA SU INMEDIATA EDIFICACIÓN

TITULAR	LOCALIZACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESARROLLO URBANÍSTICO	DESTINO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	OBSERVACIONES
Ayto.	UA 4-A	S.U.C.	P. Urbanización	V. Protegida	7.063 m ²	5.513 m ²	31	2004	
								31	





ANEXO 2. CUADRO 1
PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS CON REPERCUSIONES DE SUELO HASTA EL 15 POR CIENTO

PROMOTOR	LOCALIZACIÓN	PROGRAMA DE VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	OBSERVACIONES
AYTO/EP SA	PPR-1	R.E.V.	21	2005	10% cesión aprov.
AYTO/EP SA	MATADERO	R.E.V.	10	2005	Equip. Social
AYTO/EP SA	PPR-2	R.E.V.	21	2006	10% cesión aprov.
AYTO/EP SA	CTRA. JARRON	R.E.V.	9	2007	10% cesión aprov.

61





ANEXO 2. CUADRO 2
PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SIN REPERCUSIONES EN COSTES DE SUELO

PROMOTOR	LOCALIZACIÓN	PROGRAMA DE VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	OBSERVACIONES
AYTO. AYTO./EPSA AYTO./EPSA AYTO./EPSA	UA-4A c/ Diego Medina, 2 UA 4-B C/ Cerrillo y c/ Francos	Alquiler Alquiler Alquiler Alquiler	31 17 7 26	2003 2004 2005 2006	10% cesión aprov.

81

