

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Exp.: C-4-22

Municipi: Loriguilla

Assumpte: Consulta sobre patrimoni municipal de sòl

AJUNTAMENT DE LORIGUILLA

AV. DE L'OEST, 9

46393 LORIGUILLA

Vista la consulta formulada per l'Ajuntament de Loriguilla en relació amb les possibilitats d'aplicació del producte de l'alienació d'un dret pertanyent al patrimoni municipal de sòl a unes certes finalitats que considera pròpies d'aquest, es realitzen les següents consideracions d'acord amb aquests

ANTECEDENTS DE FET

En data 17/01/22, té entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística una consulta de l'Ajuntament de Loriguilla en la qual se sol·licita que s'informe sobre la possibilitat d'aplicació del producte de l'alienació de l'excedent d'aprofitament en el sector I-11 de sòl urbanitzable industrial de Loriguilla.

S'indica que l'Ajuntament és titular, amb la qualificació legal de patrimoni públic de sòl, de l'excedent d'aprofitament en el sector I-11 de sòl urbanitzable industrial de Loriguilla, consistent en el 10 % de l'aprofitament tipus del sector lliure de càrregues, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, la qual cosa es materialitzarà en un bé futur que obehirà als paràmetres que en la consulta s'assenyala i que es donen per reproduïts, que dona lloc a un excedent d'aprofitament que correspon per llei a l'Ajuntament de Loriguilla (10 % AT) de 30.359,40 m² i un excedent d'aprofitament en superfície neta urbanitzada (futur solar lliure de càrregues) de 29.868,29 m².

L'Ajuntament considera convenient per al municipi l'alienació del bé referit, mitjançant subhasta condicionada, a fi d'incentivar i promoure el desenvolupament del sòl industrial en el municipi, la qual cosa resulta conforme a les finalitats legals del patrimoni públic de sòl (d'ara en avant, PMS), ja que es considera d'interés públic la destinació d'aquest a grans superfícies industrials l'establiment de les quals pot suposar una fita important per al desenvolupament econòmic i la plena ocupació en aquest, així com per a l'obtenció de recursos pressupostaris per al compliment de les altres finalitats del PMS.

Per això, s'ha tramitat un expedient de contractació patrimonial, que s'ha aprovat, i la convocatòria de licitació pública mitjançant l'acord plenari de 22/04/21, condicionat a l'autorització de l'òrgan de tutela, que es va obtindre mitjançant la resolució del director general d'Administració Local de 26/10/21, que deia literalment:

"Autoritzar l'alienació, incoada per l'Ajuntament de Loriguilla (València), del dret pertanyent al patrimoni municipal del sòl, consistent en l'excedent d'aprofitament en el sector I-11 de sòl urbanitzable d'ús industrial, per a ser adjudicatari en el futur Projecte de Reparcel·lació Forçosa del PAI del sector I-11 d'una parcel·la neta urbanitzada de sòl industrial en el sector I-11 de Loriguilla de 29.868,29 m², lliure de càrregues, mitjançant subhasta condicionada, per un tipus de licitació de 2.705.470,19 euros (dos milions set-cents cinc mil quatre-cents setanta amb setze cèntims d'euro), conforme a l'estipulat en els plecs de clàusules que regeixen la contractació".

En el procediment licitatori va resultar adjudicatari el més-dient, per import de 2.715.027,56 € (impostos no inclosos). Aquest procediment de contractació va assegurar la destinació del bé a les finalitats del PMS i, en atenció a això, l'Ajuntament planteja si és possible aplicar el producte de l'alienació a unes certes finalitats que consideren pròpies del PMS, i que són, en primer lloc, l'amortització de préstecs emprats en el seu moment en el finançament de béns de PMS –com la construcció d'habitatge de promoció pública i la promoció pública de sòl industrial–, i en segon lloc, a altres actuacions d'interés social:

En el cas dels habitatges de promoció pública, se'n van construir 96, dels quals van arribar a vendre's 20; els restants van quedar en règim de lloguer amb opció a compra, amb la qual cosa s'ha mantingut la càrrega financera corresponent als préstecs promotors emprats en la seua construcció.

En el cas de la promoció pública de sòl industrial, el municipi va gestionar i desenvolupar completament dos PAIS de sòl industrial (sectors I-9 i I-10) i el sòl obtingut per aquesta gestió, juntament amb el provinent de patrimoni previ de titularitat municipal, el va cedir l'Ajuntament a la mercantil per a la construcció de naus industrials, que es mantenen en el patrimoni municipal (dues en el sector I-10 i una en el sector I-9 dividida en 9 subnaus o àrees independents), en titularitat de la mercantil municipal, que les gestiona en règim de lloguer, excepte una de les subdivisions del sector I-9, que s'utilitza com a magatzem municipal. Igual que en els habitatges de promoció pública, s'està suportant la càrrega financera corresponent als préstecs promotors emprats en la seua construcció.

Així, en aquesta situació, l'empresa pública pateix inestabilitat econòmica, a causa de la relació entre la càrrega financera dels préstecs que es van emprar en el finançament del PMS i els ingressos que s'obtenen per la gestió d'aquest patrimoni.

Quant a les altres actuacions d'interés social, es tractaria de les previstes en el Programa de necessitats d'habitatge aprovat per l'Ajuntament en 2009, i, en qualsevol cas, de les previstes per l'article 105 del Decret legislatiu 1/21, de 18 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, TRLOTUP).

Vist tot el que s'ha exposat, l'Ajuntament de Loriguilla sol·licita informe sobre la viabilitat de la proposta d'aplicació del producte de l'alienació de l'excedent d'aprofitament esmentat a:

1. L'atenció de quotes d'amortització de préstecs emprats en la construcció de béns del patrimoni municipal del sòl, una vegada feta la transferència a la mercantil de propietat íntegrament municipal LORISUM SLU, actualment titular d'aquests béns i dels préstecs corresponents, per tindre encomanada la seua construcció i gestió per part de l'Ajuntament.

2. L'aplicació directa per part de l'Ajuntament de part d'aquest import a les altres actuacions d'interés social previstes en el programa de necessitats d'habitatge aprovat i d'acord amb la normativa urbanística vigent.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. Conforme al que es disposa en l'article 5 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, correspon al director general d'Urbanisme "Evacuar –previs els informes tècnics o, inclús, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú– les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes, en cap cas, no tindran caràcter vinculant".

SEGON. En atenció a això, vist el contingut de la consulta, correspon indicar el següent:

Conforme al que es disposa en l'article 104 del TRLOTUP, el patrimoni públic de sòl és un instrument que té per finalitat la regulació del mercat de terrenys, obtindre reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística d'acord amb la legislació de l'Estat en matèria de sòl i està constituït pels béns següents: béns adquirits per

l'Administració per a la seua incorporació al patrimoni municipal de sòl, l'aprofitament que correspon a l'Administració d'acord amb el que s'estableix en l'article 82 d'aquest text refós, els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació de terrenys que els integren o la substitució monetària de l'aprofitament que correspon a l'Administració en els casos establits en el present text refós i els altres supòsits previstos en aquest text refós o la norma que els desenvolupe.

L'article 105 TRLOTUP estableix que els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, així com els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, permuta, arrendament o cessió de terrenys, la gestió d'aquest patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent econòmic, es destinaran a la seua conservació, administració i ampliació. D'acord amb la legislació estatal de sòl, hauran de ser destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interés social. Indica a continuació els fins possibles de les actuacions d'interés social i les possibilitats d'alienació dels béns integrants del patrimoni municipal de sòl.

TERCER. D'acord amb l'apartat 3 la disposició final segona del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, "els articles 51 i 52, apartats 1 i 2, tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica dictades en exercici de la competència reservada al legislador estatal en l'article 149.1.13a de la Constitució, sense perjudici de les competències exclusives sobre sòl i urbanisme que tinguen atribuïdes les comunitats autònomes". Això vol dir que aquests articles són aplicables al cas que es planteja.

En l'article 51.2 es diu que: "Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 18, es destinaran a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financen despeses de capital i no s'infringisca la legislació que els siga aplicable, o als usos propis de la seua destinació".

QUART. Del tenor literal d'aquest precepte es dedueix que el producte de l'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl es pot destinar a finançar despeses de capital, però no així els interessos, per la qual cosa la consulta formulada per l'Ajuntament de Loriguilla ha de ser contestada amb referència a aquest règim: l'atenció de quotes d'amortització de préstecs només pot referir-se al principal del préstec, no als interessos d'aquest.

L'aplicació a altres actuacions d'interés social ha d'acollir-se a la normativa urbanística aplicable, és a dir, ha de tractar-se d'algun dels supòsits compresos com d'interés social a què abans s'ha fet referència, sense que es puga afirmar, a priori, que seran tots de qualsevol de les categories autoritzades.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta Direcció General, la d' "Evacuar –previs els informes tècnics o, inclús, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú– les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, no tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, us informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME