



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

ARTEIXO

Servicios Técnicos Área de Obras

Aprobación das bases da convocatoria aberta do programa de esponxamento urbano en Arteixo

ANUNCIO

Aprobación das bases da convocatoria aberta do programa de esponxamento urbano en Arteixo

Pola Xunta de Goberno Local, en sesión celebrada por medios telemáticos o xoves 24 de xuño de 2021, adoptouse, entre outros, o seguinte ACORDO:

PRIMEIRO.–Aprobar a das bases da convocatoria aberta de expresións de interese de propietarios/as de solares en chan urbano, para a cesión temporal gratuíta con destino ao programa de esponxamento urbano en Arteixo (2021-2024), como medida de adaptación covid-19 á nova normalidade, do seguinte teor literal:

“CONVOCATORIA ABERTA DE EXPRESIÓNS DE INTERESE DE PROPIETARIOS/AS DE SOLARES EN CHAN URBANO, PARA A CESIÓN TEMPORAL GRATUÍTA CON DESTINO AO PROGRAMA DE ESPONXAMENTO URBANO EN ARTEIXO (2021-2024), COMO MEDIDA DE ADAPTACIÓN COVID-19 Á NOVA NORMALIDADE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De entre os múltiples impactos urbanos da pandemia COVID-19, un dos máis importantes foi a posta de manifesto da necesidade de esponxar os espazos urbanos, como ocorre sinaladamente no caso de Arteixo. Puxéronse de manifesto con gran intensidade as necesidades de: máis espazo de uso público de espaxamento, de mellora da calidade ambiental de solares sen edificar, de conectividade da trama urbana, e de aparcadoiro de vehículos.

Ante esta situación, e dada que as medidas definitivas de transformación urbana teñen uns períodos temporais de tramitación e transformación plurianuais, en ocasión superiores mesmo ás décadas, enténdese que a situación actual esixe por parte das administracións públicas dunha resposta rápida, xuridicamente consistente, tecnicamente factible e economicamente viable.

A existencia dunha importante bolsa de parcelas sen edificar en chan urbano dos núcleos de Arteixo, Meicende, Pastoriza, Oseiro e Vilarrodís preséntase como unha oportunidade para a mellora, aínda que sexa temporal, da estrutura urbana en relación con espazos de uso público.

Neste sentido, realizouse un primeiro estudo básico de parcelas de chans urbanos sen edificar nos núcleos de Arteixo, Vilarrodís, Pastoriza e Meicende, do que se desprende a existencia de, polo menos, 70 zonas de solares deste tipo, con 157 parcelas catastrais identificadas como ‘chan sen edificar’, que xa suman unha superficie de máis de cen mil metros cadrados (103.506 m²), e que polas súas características e localización, potencialmente, poderían incorporarse inicialmente a un programa de esponxamento urbano. A distribución obsérvase na táboa adxunta.

Estimación básica de solares en chan urbano (2021) para programa de esponxamento

Núcleo de poboación	Número de parcelas	Superficie m ²
Arteixo	68	30.194
Vilarrodís	22	18.236
Pastoriza	14	17.844
Meicende	53	37.232
TOTAL	157	103.506

Con todo, o número real de solares en chan urbano é aínda maior, polo que se entende que pode ser conveniente realizar unha convocatoria pública para que aqueles titulares interesados en participar no programa (2021-2024) de esponxamento urbano manifesten a súa vontade e interese por adherirse a tal iniciativa, cuxa finalidade é poñer a disposición dos veciños, como adaptación COVID-19 ás crecentes demandas de espazos de uso público (zonas verdes, beirarrúas, aparcadoiros...).

Á vista das expresións de interese dos titulares dos solares por participar neste programa solidario, polo que os titulares realizarían cesións temporais gratuítas, o concello, de acordo coas necesidades e posibilidades de preparación deses novos espazos públicos (de uso temporal) seleccionaría aqueles que puidesen irse incorporando ao programa de esponxamento urbano.

Neste punto cabe lembrar que os titulares dos solares sen edificar en chan urbano están obrigados, ademais do pago do correspondente imposto de bens inmobles (IBI), ao mantemento, de acordo co art. 135.1c da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, os propietarios haberán de conservalos nas condicións “de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente esixibles”.

Por outra banda, a partir dos primeiros estudos, enténdese que nestes núcleos de Arteixo, densamente poboados, hai un gran potencial de adaptación da trama urbana aos escenarios de uso da nova normalidade.

Este programa pretende adaptar (de forma temporal, cun horizonte ata no ano 2024) os baleiros urbanos actualmente en desuso en espazos de oportunidade dos núcleos urbanos máis densamente poboados do concello. Iso co obxecto de: crear unha rede funcional de solares, facilitar novas ocupacións do chan como espazo comunitario e de uso público, adecuar ambientalmente espazos urbanos en desuso, poñer en valor o espazo público como elemento estrutural dun modelo de asentamento máis sustentable, e procurar unha maior dinamización socio-territorial.

Deste xeito, en función do seu tamaño, localización e xeometría, os diferentes solares adaptaríanse –provisionalmente– ben como zonas verdes axardinadas, como ampliacións de beirarrúas ou sendas, como conexións da trama urbana, ou como aparcadoiro de vehículos.

Como non podería ser doutro xeito, se parte do recoñecemento claro e manifesto do pleno dereito dos titulares de chans sen edificar, ao correspondente desenvolvemento edificatorio. Con todo, dado que eses procesos teñen –como se sinalou– uns ritmos lentos de execución, considérase que algunhas destas parcelas poderían poñerse temporalmente a disposición do concello de Arteixo para o desenvolvemento do Programa de esponxamento de espazos urbanos.

Enténdese que a actual situación de impacto de COVID-19 facilita un exercicio de solidariedade comunitaria por parte da propiedade deses chans sen edificar.

Para todo iso, faise necesario abrir unha convocatoria pública que facilite a difusión desta iniciativa do concello de Arteixo, de modo que os propietarios/ as de parcelas urbanas sen edificar deste concello poidan manifestar a súa disposición para ceder temporalmente ditas parcelas para o Programa de esponxamento de espazos urbanos de Arteixo (2021-2024), de acordo coas seguintes:

BASES DA CONVOCATORIA

1.-OBXECTO.

A presente convocatoria ten por obxecto o perfeccionamento entre o Concello de Arteixo e os propietarios de solares de contratos de comodato no marco do programa de esponxamento urbano en Arteixo (2021-2024).

2.-SOLICITANTES.

Poderán concorrer á presente convocatoria as persoas naturais ou xurídicas, españolas ou estranxeiras que, tendo plena capacidade de obrar, non se atopen comprendidas nalgunha das circunstancias inhabilitantes previstas no art. 71 da LCSP e que teñan a condición de titulares de parcelas catastrais de chan sen edificar nos núcleos urbanos do concello de Arteixo, sinaladamente nos núcleos de Arteixo, Meicende, Oseiro, Pastoriza, Sol e Mar, e Vilarrodís.

No caso de que a parcela ofrecida en comodato pertenza a dúas ou máis persoas, ou que sobre a mesma exista constituída algunha limitación do dominio, a solicitude deberá ir asinada pola totalidade dos propietarios ou titulares de dereitos limitativos do dominio existentes sobre a mesma, salvo que acrediten a correspondente representación.

3.-PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.

As solicitudes adecuaranse ao formulario recolleito como ANEXO I, e irán asinadas polos propietarios e, no seu caso, polos titulares dos dereitos limitativos de dominio ou os seus representantes. As solicitudes presentaranse calquera dos rexistros contemplados no artigo 16 da Lei 3972015, do 10 de outubro, e irán acompañados da seguinte documentación:

- NIF da persoa física ou xurídica.
- NIF da/ s persoa/s representante/s.
- Documentación acreditativa da propiedade: escritura notarial; sentenza xudicial; acta administrativa de adjudicación ou certificado rexistral.

A presentación de proposicións presume por parte do oferente a aceptación incondicionada das cláusulas deste prego.

4.-PRAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES E VIXENCIA DO PROGRAMA.

O prazo para solicitar a adhesión ao programa estará aberto de forma continuada ao longo de toda a duración do programa (2021-2024). De entre as solicitudes presentadas (anexo I), o concello de Arteixo irá seleccionando aquelas que poden, previa resolución motivada, incorporarse efectivamente ao programa de esponxamento urbano.

5.-CRITERIOS DE ADMISIÓN AO PROGRAMA.

Os servizos administrativos cualificarán a documentación presentada coa solicitude por estricto orde de entrada no rexistro do concello, coa finalidade de comprobar a integridade e suficiencia da documentación acreditativa do dominio así como a identidade dos solicitantes.

Cualificada favorablemente a documentación, mediante resolución motivada acordarase a admisión ou inadmisión ao programa da parcela ofertada en base aos seguintes criterios:

- Adecuación da parcela aos fins urbanísticos perseguidos, considerando o grao de conxestión urbana da contorna; tráfico urbano ou peonil e demanda de aparcamentos ou espazos libres públicos.
- Configuración da parcela: considerando a súa accesibilidade; fronte aos viais públicos, soleamento; ventilación; superficie e rasantes.
- Alcance das actuacións necesarias para o seu uso público: avaliación da intervención necesaria para a súa adaptación ao uso público, descartando aquelas que, polo elevado importe das actuacións necesarias para garantir a seguridade ou accesibilidade ou a súa afección sobre elementos naturais ou patrimoniais, non sexan idóneas para o fin perseguido.

A resolución de admisión ao programa de cada unha das fincas identificará á contía compensatoria do imposto de bens inmobles para o exercizo corrente, así coma unha estimación do seu montante para os restantes exercizos do programa.

Non poderán admitirse solicitudes de adhesión si o crédito orzamentario do programa estivese esgotado.

Para o exercizo 2021 prevese un importe máximo autorizable para a compensación dos gastos tributarios do IBE DE 3.259,75 euros. Para os exercizos ulteriores de viencia do programa prevése un importe máximo autorizable de 15.646,8 euros.

6.-PERFECCIONAMIENTO E FORMALIZACIÓN DO CONTRATO DE COMODATO.

A perfección do contrato realizarase mediante contrato formalizado ante o Secretario do Concello.

O adxudicatario/para queda obrigado a subscribir, dentro do prazo establecido no art. 153.3 da LCSP, o documento de formalización do contrato.

En ningún caso poderanse incluír cláusulas que impliquen alteración dos termos da adjudicación.

O licitador deberá achegar, no seu caso, orixinal ou copia debidamente autenticada do poder notarial e do DNI da persoa facultada para a firma do contrato.

Serán por conta do Concello a totalidade dos gastos derivados da formalización do contrato, incluíndo os tributarios a que poida dar lugar.

7.-EFECTOS DO CONTRATO.

Os solares acollidos a este programa, unha vez seleccionados polo concello, poderán destinarse polo Concello a uso público como zonas verdes e de complemento de equipamento, como poden ser: xardíns, zonas de recreo, aparcadoiro ou zonas de paso peonil. Ben entendido que pola condición de bens privados e a natureza do programa, as intervencións non supoñen unha transformación importante do chan, nin das súas condicións, limitándose a actuacións moi sinxelas (limpeza, adecuación do perfil do terreo, mellora do drenaxe, aportación de áridos o terra vexetal, axardinamento...), e que en ningún caso incluírán infraestruturas nin edificacións.

Os solares que vaian sendo seleccionados para o programa, unha vez formalizada a mediante resolución a selección, serán efectivamente incorporados ao programa mediante contrato de comodato (anexo II). Así mesmo, polo feito desta cesión temporal, o concello asume desde ese momento, por completo, as obrigacións de mantemento das condicións de limpeza e ornato do solar que, noutro caso, correspóndenlle á propiedade (art. 135.1c da Lei do Solo de Galicia).

8.-OBRIGAS DO CONCELLO.

Serán por conta do concello de Arteixo, os custos das obras de acondicionamento e accesibilidade que se terán que realizar, así como os gastos correspondentes, no seu caso, cos consumos de auga, electricidade e retirada de residuos sólidos urbanos, así coma unha compensación equivalente á cota tributaria do imposto de bens inmobles.

Serán por conta do concello de Arteixo os danos causados dentro da parcela, a condición de que obedezan ao mal uso ou negligencia no emprego dos mesmos, así como os gastos de conservación e mantemento.

9.-PUBLICIDADE.

Co acordo da propiedade, o concello poderá informar mediante a cartelería nos solares e outras formas de difusión pública, da participación solidaria no presente programa de esponxamento urbano.

10.-DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.

A vixencia da cesión temporal gratuíta abranguerá entre o día de sinatura do contrato de comodato e o 31 de decembro de 2024.

Con todo, por causa motivada (proceso edificatorio, venda ou aluguer...) o cedente poderá comunicar libremente ao concello de Arteixo, cun preaviso de tres (3) meses, a finalización da cesión temporal. No caso de ampliación do programa por outro seguinte período temporal, poderá contemplarse, por ambas as partes, a inclusión dun solar determinado dentro da nova programación.

11.-RESOLUCIÓN E FINALIZACIÓN DA CESIÓN DE USO.

Na data de finalización prevista no programa (decembro de 2024), o concello de Arteixo deberá facer entrega puntual do terreo ao cedente. Salvo que, de acordo a unha eventual reedición do programa, e nas condicións que se determinen, o titular cedente optase por continuar co novo programa.

12.-XURISDICCIÓN COMPETENTE.

A resolución das cuestións litixiosas relativas á preparación e adxudicación do contrato de comodato derivado do presente expediente, serán competencia da orde xurisdiccional contencioso-administrativo (art. 27 da LCSP).

Os acordos que a este respecto dite poñerán fin á vía administrativa e serán executivos, sen prexuízo do dereito do contratista á súa impugnación na vía administrativa ou #ante a xurisdicción competente.

A resolución das cuestións litixiosas relativas para os efectos e extinción do contrato corresponderá á orde xurisdiccional civil, fixándose como foro xurisdiccional o correspondente ao Concello de Arteixo.

ANEXO I

INSTANCIA PARA PARTICIPAR NO PROGRAMA DE ESPONXAMENTO URBANO

D./D.^a, maior de idade,
con DNI, con domicilio en
....., actuando en nome e interese propio, expoñe que:

É propietario da seguinte finca, situada na rúa:

Referencia catastral:

Superficie (m²):

Inscripción no Rexistro da Propiedade: libro, folio....., finca núm.

A propiedade manifesta que a finca está libre de arrendatarios e ocupantes.

A propiedade manifesta a súa vontade de poñer a devandita finca (solar) ao dispor do programa de esponxamento urbano de Arteixo e, en caso de ser incorporada no programa, coas condicións previstas nas bases desta convocatoria. Formalizando entón co Concello de Arteixo o contrato de comodato correspondente (anexo II).

Arteixo, ... de de 2021.

Asinado:

ANEXO II
MODELO DE CONTRATO DE COMODATO

Arteixo, ... de de 202...

REUNIDOS

Dunha parte, D./D.^a ..., maior de idade, con NIF n.º 00.000.000 D, con enderezo no ..., Arteixo.

Doutra parte, D. Carlos Calvelo Martínez, con NIF n.º ..., actuando na súa condición de alcalde-presidente da Corporación do Concello de Arteixo, e domicilio Praza Ramón Dopico, s/n, Arteixo (A Coruña), da identidade da cal dá fe o secretario xeral da Corporación, D. José María Vázquez Pita, que intervéñ na subscripción do presente documento,

INTERVIMOS

O/a primeiro/a en nome propio, e o segundo en representación do Concello de Arteixo (A Coruña), acreditándose a súa identidade polos seus NIF e a representación do Sr. Calvelo pola intervención do Secretario Xeral do Concello de Arteixo, D. José María Vázquez Pita; recoñecemos mutuamente capacidade e lexitimación para outorgar o presente documento; e para tal efecto,

EXPOÑEMOS

I.–Que os citados/as propietarios/as do ben a continuación descrito:

Parcela con referencia catastral xxxxxxxxxxxxxx, sita na rúa de Arteixo, de superficie de ... metros cadrados, e concedo, sen pagar renda nin outra retribución, o uso de devandito ben a favor do Concello de Arteixo (A Coruña), para a súa utilización como dentro do programa de esponxamento urbano, ante a necesidade exposta por o concello de contar con espazos desta natureza na zona do concello da súa situación.

II.–Que o Concello de Arteixo está interesado no uso do devandito ben para o seu acondicionamento dentro do programa de esponxamento urbano, polo que se formaliza documentalmente a aceptación da cesión, que leva a efecto conforme ás seguintes:

ESTIPULACIÓNS

PRIMEIRA

A cesión obxecto do presente documento formalízase co fin de que o comodatario poida utilizar o ben arriba descrito, e ten efectos dende a data arriba indicada ata o 31/12/2024. Se, transcorrido ese prazo, ningunha das partes notificase de maneira fidedigna á outra a súa vontade de cesar no contrato, entenderase prorrogada a súa vixencia por período de un ano, e será posible o encadeamento de sucesivas prórrogas cos mesmos prazos e termos de vixencia e denuncia do contrato.

SEGUNDA

Á sinatura do presente documento, o/a comodante formaliza a entrega do ben ao comodatario, que recibe o seu uso, na data indicada na estipulación primeira.

TERCEIRA

Serán de conta do comodatario os gastos que fosen necesarios e precisos para conservar o ben nas mesmas condicións en que se atopa actualmente. Así, as subministracións e tributos correspondentes ao ben cedido, polo uso e proveito deste –en concreto, o imposto sobre bens inmobles, por ser cedido o uso e aproveitamento do inmueble-, así como os gastos de comunidade ou calquera outros gastos inherentes ao seu uso, serán atendidos polo comodatario, entendéndose como gastos ordinarios de necesidade para o uso e conservación do inmueble prestado ao amparo do establecido no art. 1743 do Código Civil.

A compensación dos gastos correspondentes ao IBI efectuaranse polo Concello, ben mediante a figura de compensación de créditos, ben mediante a transferencia ao comodante, dunha renda equivalente á cota tributaria correspondente a cada un dos anos en curso.

En todo caso, corresponde ao comodante o cumprimento das obrigas tributarias derivadas do IBI, e máis da renda compensatoria.

CUARTA

Facúltase o comodatario a realizar as obras necesarias para o acondicionamento da parcela como espazo de uso público, así como as necesarias para o seu mantemento e conservación, quedando en todo caso as expensas investidas en beneficio do ben, sen que proceda reembolso de ningunha especie a favor do comodatario, en ningún caso.

QUINTA

O comodatario obrígase a manter, conservar e coidar correctamente o ben cedido, e poderá o comodante inspeccionar o ben cando o considere oportuno, co fin de constatar o seu estado.

SEXTA

O incumprimento de calquera das cláusulas anteriores, será causa de extinción do presente contrato; e en caso de non atender o comodatario ao requirimento que en tal sentido lle sexa dirixido polo comodante ou persoa que o represente, será aboada a cargo do comodatario un importe diario de 5,00 euros.

SÉTIMA

En caso de necesidade urxente, recuperará o comodante o ben cedido, para os efectos do cal ambas as dúas partes conveñen que será suficiente dirixir ao comodatario comunicación escrita fidedigna –mediante a súa entrega a través do Rexistro municipal–, especificando a causa da necesidade e o prazo en que debe ser reintegrado o ben ao seu propietario, que en ningún caso será inferior a quince días. A desatención do devandito requirimento dará lugar a favor do comodante á indemnización prevista na cláusula anterior.

OITAVA

En caso de que transcorridos os quince días previstos na precedente cláusula o ben no fose entregado ao seu ou súa propietaria, serán de conta e cargo do comodatario os danos e perdas provenientes pola demora; e iso, sen prexuízo do exercicio por parte do/a propietario/a, das accións dirixidas a recuperar o ben.

NOVENA

O presente contrato rexerese polo disposto nos arts. 1740 e seguintes do Código Civil.

E para que así conste, esténdese o presente documento por triplicado exemplar, que é asinado polo/as comparecentes en proba de conformidade e sinal de cumprimento, en Arteixo, a ... de ... de ...

Asinado:"

SEGUNDO.–Aprobar a convocatoria aberta de expresións de interese de propietarios/as de solares en chan urbano, para a cesión temporal gratuíta con destino ao programa de esponxamento urbano en Arteixo (2021-2024), como medida de adaptación covid-19 á nova normalidade, efectuando a súa publicación no BOP, e máis no taboleiro de edictos do Concello.

Arteixo, 4 de novembro de 2021.

Asdo.: Carlos Calvelo Martínez (ALCALDE-PRESIDENTE)

2021/7894