

# **PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS PARCELAS Y LOS APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALES DEL MONTE “LA CUESTA” DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA (ZARAGOZA).**

La presente Ordenanza tiene como antecedentes, en primer lugar, la Ordenanza Fiscal nº 29 “De los Bienes y Derechos Patrimoniales del Municipio”, de fecha 5 de julio de 1954, la cual reguló los “aprovechamientos del monte comunal de La Cuesta”, previéndose subastas públicas y cánones a abonar por el adjudicatario; y en segundo lugar el Acuerdo plenario de fecha 31 de enero de 1980, que procedió a la mera actualización de ordenanzas municipales y, en particular, a la actualización de la Ordenanza del Monte de La Cuesta sólo en cuanto a la cuantía del canon anual.

El citado monte si bien en origen fue comunal, nunca fue objeto de disfrute comunal y sí sólo objeto de algún aprovechamiento aislado en una pequeña parte de su superficie, nunca colectivo y siempre individual y previa subasta y mediando abono de canon, por lo cual si bien en la Ordenanza de 1954 se refería a dicho monte como comunal la regulación de su uso era más patrimonial que comunal, y así veintiséis años después, en el Acuerdo plenario de fecha 31 de enero de 1980, ya no había referencia ninguna a la comunalidad de dicho monte ahondándose más en el factor de patrimonialidad del canon actualizándolo al alza.

Al margen de lo anterior, la indubitada patrimonialidad del monte se produce en los años noventa con la revisión del Plan General que consideró gran parte de dicho monte La Cuesta como suelos urbanizables a desarrollar urbanísticamente mediante planes parciales, en cuyos proyectos de reparcelación los suelos constan como bienes patrimoniales de titularidad municipal.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre (arts. 127 y siguientes), la presente Ordenanza se ajusta al principio jerárquico y no vulnera ni la Constitución ni las leyes, ni regula materias a las que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconozcan la competencia de las Cortes Generales o de

las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas; no se tipifican delitos, faltas o infracciones administrativas, no se establecen penas ni sanciones, así como tributos, exacciones parafiscales u otras cargas o prestaciones personales o patrimoniales de carácter público.

El Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina ha revisado las Ordenanzas y normativa vigente para el aprovechamiento del monte La Cuesta y ha resuelto adaptarla a la normativa actual, a la naturaleza patrimonial del monte y a los principios de buena regulación, evitando la introducción de restricciones injustificadas o desproporcionadas al uso y disfrute de los aprovechamientos. El Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina actúa de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Se cumple con los principios de necesidad y eficacia por estar justificada la presente Ordenanza por una razón de interés general de actualizar una normativa claramente desfasada y se basa en una identificación clara de los fines perseguidos y es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Se cumple con el principio de proporcionalidad porque la Ordenanza contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad que cubre la norma y no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Se cumple con el principio de seguridad jurídica porque la Ordenanza es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

La presente Ordenanza no establece trámites adicionales o distintos a los contemplados en la Ley de procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se cumple con el principio de transparencia porque el Ayuntamiento de La Almunia ha posibilitado el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, en

los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definiéndose claramente, en el presente preámbulo o exposición de motivos, los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación; habiéndose posibilitado, a los potenciales destinatarios, una participación activa en la elaboración de la misma.

Se cumple con el principio de eficiencia porque la Ordenanza evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos, permitiendo a los vecinos acceder al uso y disfrute de una serie de parcelas municipales disponibles en la actualidad y al Ayuntamiento a cohonestar el interés general y el particular en la gestión de los bienes patrimoniales integrados en el Monte La Cuesta. Asimismo, la presente Ordenanza va a servir para regularizar actuales ocupaciones de parcelas realizadas a lo largo de los años con títulos inadecuados e incluso careciendo de título alguno, permitiéndose así la reconducción a la legalidad de plantaciones que sin la presente Ordenanza estarían obligadas al arranque.

La presente Ordenanza apenas afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, no previéndose ningún gasto y preceptuándose el carácter de ingreso privado de los cánones de aprovechamiento. Se considera innecesario cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, quedando al margen los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Aunque la presente Ordenanza no tiene un impacto significativo en la actividad económica ni impone obligaciones relevantes a los destinatarios, el Ayuntamiento de La Almunia ha cumplimentado el art. 133 de la Ley 39/2015 y, con carácter previo a la elaboración de la presente Ordenanza, se ha sustanciado una consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento, recabándose la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la Ordenanza (problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, necesidad y oportunidad de su aprobación, objetivos de la norma y posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias). Asimismo, a través del portal web se ha dado audiencia a los ciudadanos,

organizaciones y asociaciones recabándose cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por dichas personas o entidades.

Asimismo, se ha podido tomar en consideración la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupan o representan a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

Dicha consulta, audiencia e información pública se ha realizado previa la puesta a disposición de los potenciales destinatarios de los documentos necesarios, los cuales son claros y concisos y reúnen toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.

La presente Ordenanza se ha aprobado de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y ha sido publicada con los requisitos prescritos en el art. 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

## ORDENANZA

### Índice

- 1.- Objeto y régimen jurídico
- 2.- Bienes susceptibles de aprovechamiento
- 3.- Tipo de aprovechamientos
- 4.- Reservas
- 5.- Recuperación de la posesión por el Ayuntamiento
- 6.- Bajas y traspasos
- 7.- Permutas
- 8.- Personas físicas y jurídicas que pueden ser adjudicatarias de aprovechamientos patrimoniales
- 9.- Procedimiento de Adjudicación
- 10.- Obligaciones del adjudicatario
- 11.- Precio o Canon
- 12.- Duración y causas de extinción y resolución del derecho al aprovechamiento
- 13.- Transformación de parcelas en parcelas de regadío
- 14.- Asociación de usuarios del Monte de la Cuesta

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

## **1.- Objeto y régimen jurídico**

1.1.- Es objeto de la presente Ordenanza regular los aprovechamientos agrícolas, ganaderos y otros que sean factibles de acuerdo con la presente Ordenanza, en las parcelas del Monte de La Cuesta, bienes patrimoniales del Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, estableciendo el régimen jurídico de los mismos, en particular el régimen de su adjudicación y disfrute.

1.2.- El régimen jurídico aplicable será el establecido en la presente Ordenanza y en la normativa aplicable a los bienes patrimoniales de los municipios.

1.3.- Asimismo será aplicable la legislación de procedimiento administrativo vigente en cada momento y cualquier otra legislación pública sectorial o disposiciones privadas que en su caso sean aplicables.

## **2.- Bienes susceptibles de aprovechamiento**

2.1.- Son bienes susceptibles de aprovechamiento en virtud de la presente Ordenanza las parcelas municipales o lotes con ubicación en el Monte La Cuesta susceptibles de aprovechamiento independiente.

2.2.- El Ayuntamiento, antes de iniciar el procedimiento de adjudicación de las parcelas o lotes de carácter patrimonial, delimitará el lote o parcela a adjudicar tomando en consideración para ello las características y los factores que lo hagan aprovechable y lucrativo.

2.3.- La presente Ordenanza incorpora como Anexo I un documento técnico que delimita las parcelas o lotes a licitar, describiendo las parcelas tanto por escrito como gráficamente.

### **3.- Tipo de aprovechamientos**

3.1.- Los aprovechamientos podrán ser agrícolas para cualquier cultivo o plantación que sea adecuado y útil a la parcela (cereal, vid, olivo, frutal, etc) y ganaderos sólo para pastos.

Asimismo, se podrán permitir otros usos como los cinegéticos, apícolas (temporales), micológicos y cualquier otro que el Ayuntamiento considere adecuado a la presente Ordenanza.

3.2.- Las parcelas municipales que se adjudiquen sólo podrán ser objeto del aprovechamiento que se determine en los Pliegos de la licitación, los cuales fijarán en sus cláusulas los términos, condiciones y límites del uso y disfrute de la parcela adjudicada.

3.3.- El aprovechamiento cinegético de las parcelas se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local, la Ley de Caza de Aragón y las disposiciones del Departamento de Medio Ambiente (o en su caso el competente) del Gobierno de Aragón. En los Pliegos de adjudicación de los aprovechamientos cinegéticos se harán constar las limitaciones. Asimismo, en los pliegos de las parcelas destinadas a otros usos no cinegéticos se concretarán las limitaciones de la parcela en relación con los posibles aprovechamientos cinegéticos de la misma.

3.4.- El Ayuntamiento podrá autorizar aprovechamientos apícolas temporales conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente. En los Pliegos de adjudicación de las parcelas se concretarán las limitaciones de la parcela en relación con los aprovechamientos apícolas temporales de la misma. Asimismo, en los pliegos de las parcelas destinadas a otros usos no apícolas se concretarán las limitaciones de la parcela en relación con los posibles aprovechamientos apícolas de la misma.

3.5.- El aprovechamiento para pastos de cada parcela vendrá determinado en los Pliegos de la licitación de cada una de las parcelas. Se podrán licitar parcelas para uso agrícola, ganadero u otro con expresa mención de estar las parcelas excluidas del aprovechamiento de pastos.

3.6.- Las parcelas que se adjudiquen con previsión de aprovechamiento de pastos tendrán dicha obligación sólo a partir de la recogida de la cosecha (y en todo caso no antes de que transcurran 20 días) y hasta la nueva siembra; y los adjudicatarios de parcelas o lotes para el cultivo no podrán labrar los rastrojos hasta el 20 de marzo, excepto casos de excepción previamente autorizados por el Ayuntamiento.

3.7.- El adjudicatario del aprovechamiento de pastos tendrá prohibida la entrada a las parcelas adjudicadas con exclusión de pastos y, en cuanto a las parcelas adjudicadas con aprovechamiento de pastos, deberá respetar el ciclo natural de cada parcela y será responsable económico de cuantos daños se puedan causar a los arrendatarios por la falta de respeto al citado ciclo natural de las zonas de cultivo.

3.8.- Los Pliegos de las licitaciones de aprovechamientos agrícolas o de cultivo deberán establecer y concretar, en su caso, las concretas limitaciones y obligaciones necesarias para la viabilidad del aprovechamiento de pastos.

3.9.- Quedan fuera del ámbito de la presente Ordenanza, las explotaciones ganaderas que puedan requerir edificaciones y/o distancias preceptivas a núcleos urbanos y/o a otras explotaciones. Asimismo, quedan excluidos de la presente Ordenanza los usos o actividades lúdicas o deportivas que no tengan ninguna relación con aprovechamientos agrícolas o ganaderos.

#### **4.- Reservas**

4.1.- El Ayuntamiento se reserva el derecho a la constitución de servidumbres o posible instalación, en cualquiera de las parcelas adjudicadas, de cualquier construcción o elemento que sea necesario para el interés público o municipal. El Ayuntamiento puede obligar a los arrendatarios a la constitución de servidumbres u otras limitaciones que sean necesarias para la transformación de otras parcelas en tierras de regadío.

4.2.- Dichos derechos se ejercerán con carácter obligatorio y además gratuito si es compatible con el aprovechamiento adjudicado. Si fuera incompatible, se procederá a la expropiación del derecho de uso adjudicado y el



adjudicatario tendrá derecho a una simultánea adjudicación de parcela similar y, sólo en el caso de que no hubiera posibilidad de adjudicación de parcela similar o se justificase que aun con la nueva adjudicación se le han irrogado daños y perjuicios (nunca expectativas o lucro cesante), el adjudicatario tendrá derecho a la indemnización correspondiente previa apertura de expediente administrativo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

4.3.- La reserva regulada en este precepto existirá y será respetada, aunque no se haya hecho constar en el Pliego para la adjudicación de la parcela en cuestión.

#### **5.- Recuperación de la posesión por el Ayuntamiento**

5.1.- Al finalizar el plazo de adjudicación establecido en el Pliego de licitación, las parcelas revertirán en el estado en que se encuentren al Ayuntamiento, sin que el adjudicatario tenga derecho a indemnización alguna por las posibles inversiones y mejoras que hubiera realizado.

5.2.- Si la parcela hubiera experimentado daños por el indebido uso, el adjudicatario vendrá obligado a reparar el daño causado. El procedimiento para la determinación y exigencia de estas responsabilidades se sustanciará y ejecutará por vía administrativa, de acuerdo con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, y la normativa reguladora del patrimonio de las entidades locales.

#### **6.- Bajas y traspasos**

6.1.- El Ayuntamiento, previa la tramitación del correspondiente expediente administrativo, podrá acordar la baja de oficio de cualquier adjudicación si la parcela o lote fuera necesaria para un fin público o privado que pudiera repercutir favorablemente en los vecinos del municipio o en el desarrollo socioeconómico del mismo.

El arrendatario tendrá derecho a una simultánea adjudicación de parcela similar y sólo en el caso de que no hubiera posibilidad de adjudicación de parcela similar o se justificase que aun con la nueva adjudicación se le han irrogado daños y perjuicios (nunca expectativas ni lucro cesante), el adjudicatario tendrá derecho a la indemnización correspondiente previa apertura de expediente administrativo.

6.2.- Las parcelas que, adjudicadas en su día, quedarán en situación de abandono podrán ser objeto de expediente administrativo para proceder a su baja y subsiguiente recuperación de la posesión por el Ayuntamiento.

Se presumirá que existe estado de abandono por el no uso de la parcela durante dos (2) años.

En estos supuestos de abandono y en los de cualquier tipo de incumplimiento de los deberes y obligaciones del arrendatario, éste no tendrá derecho a indemnización de ningún tipo quedando obligado a abonar los gastos que puedan derivarse del procedimiento de desalojo más, en su caso, los daños que hubiera podido causar a la parcela.

6.3.- El Ayuntamiento podrá autorizar traspasos de parcelas siempre que se esté dentro del plazo de la adjudicación de las mismas, durante el tiempo que reste y siempre que el receptor del traspaso sea un familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad y cumpla con el resto de requisitos para ser titular.

6.4.- En el caso de fallecimiento del titular del aprovechamiento, el Ayuntamiento, a solicitud de los herederos, podrá autorizar la sucesión y el traspaso de la parcela siempre que el receptor sea un familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad y cumpla con el resto de los requisitos para ser titular.

## **7.- Permutas**

7.1.- Se podrán realizar permutas de parcelas y lotes siempre que exista mutuo acuerdo entre los titulares de las parcelas o lotes permutados.

7.2.- La permuta deberá autorizarse mediante Decreto de Alcaldía.

7.3.- La Alcaldía podrá denegar la permuta si ésta no optimiza el rendimiento de los aprovechamientos o se considera no equitativa ni ventajosa para ambos permutantes.

### **8.-Personas físicas y jurídicas que pueden ser adjudicatarias de aprovechamientos patrimoniales**

8.1.-Podrán ser licitantes y adjudicatarios las personas físicas o jurídicas que reúnan conjuntamente las siguientes condiciones:

8.1.A.- Personas Físicas:

a) Tener capacidad de obrar.

b) Estar al corriente de pago de toda clase de tributos y exacciones municipales, así como de cánones por los aprovechamientos regulados en la presente Ordenanza. En el caso de que el licitador o adjudicatario, según sea el caso, incumpliera esta obligación, se le requerirá para que regularice dicha situación en el plazo de cinco días naturales. De no hacerlo así, quedará excluido de la licitación o del disfrute del aprovechamiento.

8.1.B) Personas Jurídicas:

a) Estar al corriente de pago de toda clase de tributos y exacciones municipales, así como de cánones por los aprovechamientos regulados en la presente Ordenanza.

b) Escritura o documento de constitución de los que se infiera que el objeto social de la persona jurídica está relacionado con los aprovechamientos objeto de licitación.

8.2.- Si los interesados que ya tienen adjudicado una parcela o lote licitaran en nuevas adjudicaciones, sólo se les podrá adjudicar una nueva parcela o lote si quedan lotes o parcelas libres tras una licitación desierta y en la nueva licitación resultase el mejor postor.

## **9.- Procedimiento de Adjudicación**

9.1.- El procedimiento de licitación se iniciará de oficio, si bien cualquier vecino que desee optar a un aprovechamiento en alguna de las parcelas vacantes contempladas en el Anexo I de la Ordenanza podrá solicitar al Ayuntamiento que tramite el procedimiento de licitación para poder optar a ser adjudicatario.

9.2.- La solicitud de persona física o jurídica para la concesión de un aprovechamiento deberá indicar la parcela concreta según el Anexo I de esta Ordenanza, la clase o tipo de aprovechamiento que se pretende y deberá declarar y justificar documentalmente que se cumplen los requisitos establecidos en la presente ordenanza para ser licitante y adjudicatario. Si el aprovechamiento que se pretende es el ganadero de pastos deberá presentarse justificante acreditativo de que los animales a pastar cumplen con la normativa vigente de protección ambiental, sanidad, identificación, registro animal y todas que le sean aplicables.

9.3.- En los supuestos de solicitud de licitación por un particular, el Ayuntamiento podrá discrecionalmente atender la solicitud de licitación o bien denegarla, expresando, en este caso, y notificando al interesado, los motivos de la denegación.

9.4.- El procedimiento de licitación se iniciará mediante resolución dictada el órgano municipal competente. La resolución o Acuerdo contendrá la convocatoria y el pliego de cláusulas que se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza y Tablón Municipal de Anuncios, sin perjuicio de lo que al respecto disponga la legislación vigente en cada momento.

9.5.- Los vecinos interesados en la adjudicación deberán proceder tal y como esté estipulado en la convocatoria y en el pliego de cláusulas que hayan sido publicados.

9.6.- El plazo para la presentación de solicitudes se determinará en el Pliego de Cláusulas, los criterios de adjudicación serán los establecidos en el Pliego de Cláusulas de la licitación y asimismo el precio, la duración del aprovechamiento y demás condiciones se fijarán en el Pliego.

9.7.- Finalizado el plazo de presentación de solicitudes se dictará resolución por el órgano competente, adjudicando las parcelas.

9.8.- La resolución se notificará a todos los licitadores y éstos podrán formalizar los recursos administrativos o judiciales oportunos.

9.9.- No obstante, las impugnaciones que puedan formularse contra la resolución, ésta se llevará a efecto formalizando el Ayuntamiento con el adjudicatario el correspondiente contrato.

9.10.- El contrato deberá contener por lo menos los términos de la convocatoria y del pliego, así como la oferta del adjudicatario cuya firma implicará la aceptación del articulado de la presente Ordenanza.

9.11.- Las adjudicaciones son de carácter personal e intransferible y deben ser objeto de aprovechamiento personal y directo por el adjudicatario. Cualquier acto de subarriendo del aprovechamiento será causa de resolución contractual, previa la tramitación del correspondiente expediente de resolución. No obstante, podrán encargarse a terceros la realización de determinadas labores, trabajos o servicios agrícolas sin que ello pueda considerarse como subarriendo a aprovechamiento por terceros.

## **10.- Obligaciones del adjudicatario**

10.1.- Al margen de lo que pueda establecerse en el Pliego de la licitación, se prevén las siguientes obligaciones del adjudicatario:

A) El adjudicatario está obligado a identificarse a requerimiento del personal del Ayuntamiento.

B) Los titulares de los aprovechamientos tienen derecho a los mismos durante el período de arrendamiento siempre que dichos aprovechamientos se realicen conforme a los usos (agrícolas, ganaderos o del tipo que sea) habituales en cada momento y conformes al código de buenas prácticas y sin poder menoscabar la riqueza del terreno.

C) El adjudicatario podrá realizar mejoras e inversiones en las parcelas sólo previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento. Las mejoras e inversiones autorizadas quedarán en provecho de la parcela al final de la explotación sin que el adjudicatario inversor tenga derecho a indemnización ni compensación ninguna.

D) El adjudicatario está obligado a mantener y conservar la parcela en el mismo o mejor estado que en el que se reciba, no pudiendo modificar la configuración o elementos propios en el momento de la adjudicación salvo autorización municipal expresa.

E) Los titulares de los aprovechamientos ganaderos de pastos deberán tener a sus animales en estado de total cumplimiento de las normas vigentes sobre medio ambiente, sanidad, identificación y registro animal, no podrán introducir el ganado en parcelas excluidas del aprovechamiento de pastos; deberán respetar un plazo de 20 días después de la cosecha o recolección, destinados a que el titular del aprovechamiento agrícola empaque y recoja la paja. Una vez pasados estos días, el ganadero podrá acceder libremente a las rastrojeras permitidas. Queda prohibido introducir el ganado en parcelas labradas y preparadas para su siembra y, en todo caso en cualquier parcela después de lluvias intensas y recientes, no pudiendo volver a pasar hasta que desaparezca el riesgo de embarrado.

F) Los caminos serán respetados en la anchura existente y en todo caso la prevista en el catastro. El Ayuntamiento podrá determinar una mayor anchura de los mismos o de parte de ellos cuando así lo considere para la mayor facilidad del tránsito de vehículos y maquinaria agrícola. En estos supuestos, el adjudicatario afectado por la ampliación sólo tendrá derecho a indemnización si la ocupación afectase a alguna inversión o mejora. Si la afección impidiera el posterior aprovechamiento de la parcela, el arrendatario tendrá derecho a una simultánea adjudicación de parcela similar y, sólo en el caso de que no hubiera posibilidad de adjudicación de parcela similar o se justificase que aun con la nueva adjudicación se le han irrogado daños y perjuicios (nunca expectativas ni lucro cesante), el adjudicatario tendrá derecho a la indemnización correspondiente previa apertura de expediente administrativo.

G) El arrendatario estará obligado a cumplimentar los actos administrativos que se dicten en materia de las Reservas reguladas en el art. 4 de esta Ordenanza, así como en materia de bajas de oficio del art. 6 de esta

Ordenanza o los que sean dictados en virtud del art. 12.5 de esta Ordenanza, debiendo el arrendatario, en particular, permitir la constitución y construcción de servidumbres de acueducto en su parcela cuando alguna otra parcela obtenga la autorización municipal para su transformación en regadío y sea necesario el paso de tuberías o de otras instalaciones por predios sirvientes. El adjudicatario tendrá derecho a una indemnización, a abonar por el adjudicatario del predio dominante, sólo por los daños que le cause la construcción de las obras. El adjudicatario del predio sirviente sólo deberá permitir las obras que el Ayuntamiento haya autorizado.

H) El aprovechamiento se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, no pudiendo alegar ni reclamar contra el Ayuntamiento por razones de improductividad, bajo rendimiento de la tierra o minoración de cabida respecto de la establecida en el pliego.

I) El adjudicatario se compromete a cumplir con el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Aragón. El Ayuntamiento de La Almunia de D<sup>a</sup> Godina podrá exigir al arrendatario el cumplimiento de todos y cada uno de los preceptos de dicho Código.

10.2.- Las intromisiones o daños producidos por terceros en los lotes y parcelas adjudicadas no serán responsabilidad del Ayuntamiento, debiéndose acudir, en su caso, a la jurisdicción competente.

## **11.- Precio o Canon**

11.1.- El aprovechamiento de las parcelas patrimoniales del monte de La Cuesta del Ayuntamiento de La Almunia se llevará a cabo mediante contratos de adjudicación de aprovechamientos, devengando éstos un canon o precio a abonar por el adjudicatario por el uso y disfrute de la parcela, con un importe que se determinará en el Pliego de cláusulas propio de la licitación que se celebre para la adjudicación de la parcela.

11.2.- El precio ingresado tendrá la consideración de ingreso de derecho privado a los efectos previstos en la Ley de Haciendas Locales.

11.3.- El precio de las parcelas se establecerá en el Pliego de Cláusulas de la licitación y la cuantía variará según la naturaleza y superficie de las fincas, las limitaciones y condiciones que se impongan o que no se impongan (exclusión de pastos), la ubicación y calidad para el aprovechamiento previsto y otros factores, algunos de los cuales se establecen en el informe técnico que se aporta como Anexo II de la presente Ordenanza.

11.4.- El pago de la primera anualidad de canon se abonará antes de la firma del contrato y en los años sucesivos se aplicará el índice de actualización anual que corresponda. El pago se realizará sin mediar requerimiento previo sin perjuicio de que este pueda realizarse. Si no se abona la totalidad de la primera anualidad del canon no se podrá firmar el contrato. Si en el plazo de un mes desde la adjudicación no se ha abonado dicha primera anualidad del canon y/o no se ha firmado el contrato por culpa del adjudicatario, la adjudicación de la parcela o lote quedará sin efecto sin que el adjudicatario incumplidor pueda reclamar al Ayuntamiento ningún tipo de indemnización.

## **12.-Duración y causas de extinción y resolución del derecho al aprovechamiento**

12.1.- La duración del aprovechamiento será la que se establezca en el Pliego de la licitación, con la posibilidad de solicitar las prórrogas que en el Pliego se establezcan y del modo que en el mismo se establezca.

12.2.- Son causas de resolución del derecho de aprovechamiento las siguientes:

12.3.A) Que el adjudicatario deje de reunir los requisitos exigidos para su otorgamiento.

12.3.B) Cuando el titular del aprovechamiento o personas a su cargo causaren daños a la parcela o lote adjudicado o a sus elementos integrantes y se negare a reparar o resarcir los mismos, o llevare a cabo en cualequier lote o parcela usos diferentes del adjudicado.

12.3.C) La falta de pago total o parcial del canon que le corresponda al adjudicatario.



12.3.D) Por renuncia expresa del adjudicatario.

12.3.E) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o deberes señalados en esta Ordenanza o de los que, no señalados expresamente en la Ordenanza, sean legalmente preceptivos.

12.3.F) Por muerte del adjudicatario, con la posibilidad de sucesión establecida en la cláusula 6.4 de la presente Ordenanza.

12.3.G) Si el titular del aprovechamiento agrícola no realiza las labores de cultivo o siembra o las hiciera de forma que manifiestamente perjudique a la parcela o no se ajusten a los usos y costumbre de un buen agricultor y, en particular, se incumpla el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

12.3.H) Si las licencias medioambientales, de sanidad, identificación y registro animal del titular del aprovechamiento ganadero de pastos devinieran insuficientes, inválidas o ineficaces.

12.3.I) Si se acreditara que el aprovechamiento no se lleva a cabo directamente por el adjudicatario sino mediante subarriendo, a salvo las excepciones establecidas en la cláusula 9.11 de la presente Ordenanza.

12.4.- En los supuestos de resolución contractual, el adjudicatario no tendrá derecho a indemnización ninguna, incoándose el expediente administrativo nada más tener conocimiento el Ayuntamiento de la concurrencia de causa de resolución, confiriéndose al adjudicatario un trámite por diez días de alegaciones y resolviéndose el expediente dentro de los tres días siguientes a la expiración del plazo para la presentación de las alegaciones. Todos los gastos del desalojo serán exigidos al adjudicatario.

12.5.- Si el Pleno del Ayuntamiento acordare la venta o permuta de la parcela o bien destinarla a cualquier finalidad de interés público o social se procederá a la extinción del derecho de aprovechamiento, debiendo el adjudicatario, salvo urgencia perentoria, dejar la parcela o el lote al levantar la cosecha siguiente al acuerdo municipal. En este caso el adjudicatario tendrá derecho a una simultánea adjudicación de parcela similar y, en el caso de que se justificase que aun con la nueva adjudicación se le han irrogado daños y

perjuicios (nunca expectativas y lucro cesante), el adjudicatario tendrá derecho a la indemnización correspondiente previa apertura de expediente administrativo.

### **13.- Transformación de parcelas en parcelas de regadío**

13.1. Toda parcela del monte de La Cuesta será susceptible de su transformación en parcela de regadío.

13.2.- El arrendatario o titular del aprovechamiento deberá solicitar al Ayuntamiento la transformación a regadío de la parcela presentando, con la solicitud, proyecto firmado por técnico competente y cuantos documentos le sean luego requeridos, tras el análisis favorable del proyecto, por el Ayuntamiento.

13.3.- El Ayuntamiento podrá autorizar discrecionalmente la transformación en los términos que considere técnicamente adecuados y deberá imponer las prescripciones que sean necesarias en aras del interés general y del particular del resto de propietarios del Monte La Cuesta.

La denegación de la autorización deberá ser motivada.

13.4.- El Ayuntamiento podrá autorizar la constitución de las servidumbres de acueducto u otras que sean necesarias para la transformación de parcelas en regadío una vez dicha transformación sea autorizada. El arrendatario del predio sirviente estará obligado a permitir la constitución y construcción de servidumbres de acueducto u otras que sean necesarias una vez éstas se autoricen por el Ayuntamiento.

13.5.- Cuando alguna parcela obtenga la autorización municipal para su transformación en regadío y sea necesario el paso de tuberías o de otras instalaciones o servidumbre por otras parcelas vecinas, los arrendatarios de dichas parcelas vecinas deberán ser considerados como interesados en el expediente de transformación.

13.6.- Los arrendatarios de los predios sirvientes sólo deberán permitir las obras que el Ayuntamiento haya autorizado y el Ayuntamiento sólo podrá autorizar las que sean estrictamente necesarias. Los arrendatarios de los predios sirvientes tendrán derecho a una indemnización, a abonar por el del predio dominante, sólo por los daños que les cause la construcción de las obras.

#### **14.- Asociación de usuarios del Monte de la Cuesta**

El Ayuntamiento de La Almunia auspiciará y favorecerá la constitución de una Asociación de Usuarios del Monte de la Cuesta, para que los adjudicatarios y arrendatarios de los aprovechamientos municipales puedan tener un foro de debate y deliberación sobre los problemas que se puedan llegar a suscitar en la aplicación de la presente Ordenanza; y asimismo se puedan debatir, por los usuarios, las soluciones y posibles mejoras a proponer al Ayuntamiento de La Almunia para, en su caso, plantear la posible modificación de alguno de los preceptos de la norma.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza, se procederá a la regularización de las ocupaciones recogidas en el Anexo I y que tengan aprovechamientos agrícolas y ganaderos de pastos (o asimilables a éstos).

Las parcelas municipales contempladas en el Anexo I de esta Ordenanza que se encuentren, según el citado Anexo, ocupadas por poseedores de buena fe deberán ser objeto de expediente de regularización, que se tramitará a impulso del Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina.

Los ocupantes conocidos e identificados serán notificados personalmente del inicio del procedimiento de regularización y los ocupantes que sean desconocidos serán notificados por edictos y mediante el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Incoado por el Ayuntamiento el expediente de regularización, se seguirán todos los trámites, audiencias y requerimientos necesarios para que se pueda regularizar la situación,

Los poseedores de buena fe indicados tendrán la facultad de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes, como indemnización de la parte de gastos de cultivo y del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión que le pertenece.

A estos efectos deberán presentar la siguiente documentación:

- Solicitud en la que informen de su situación y justifiquen su condición de poseedores de buena fe.

- Informe suscrito por facultativo competente indicativo de los gastos realizados, y justificativo del tiempo que se estime necesario para la recuperación de los gastos y productos indicados. Todo ello acompañado de la documentación justificativa correspondiente: facturas, reportaje fotográfico u otros que acrediten las inversiones realizadas.

A la vista de la documentación presentada el órgano municipal competente dictará resolución determinando el plazo durante el cual el poseedor de buena fe podrá seguir ocupando la parcela a fin de recuperar los gastos y productos indicados.

El poseedor de buena fe que por cualquier motivo no quiera aceptar esta concesión, perderá el derecho a ser indemnizado de otro modo.

Una vez se haya adoptado la resolución prevista en los párrafos precedentes, el poseedor regularizado queda obligado a cumplir y a asumir todos los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza.

El Ayuntamiento pondrá a disposición de quienes quieran regularizar sus ocupaciones un formulario que será indicativo de los datos y documentos que deben ser aportados.

El ocupante de las parcelas del Monte de la Cuesta que no haya obtenido su regularización y correspondiente título de aprovechamiento deberá abandonarlas y dejarlas expeditas dentro del plazo que les imponga el Ayuntamiento. El ocupante obligado a abandonar no tendrá derecho a ninguna

indemnización y deberá abonar, en su caso, el coste del desalojo y, en su caso también, los daños que haya podido irrogar a la parcela.

En el supuesto de que el Ayuntamiento no pudiera identificar o ponerse en contacto con alguno de los ocupantes de parcelas pendientes de regularización, después de las notificaciones o edictos preceptivos, dará de baja y/o desalojará la parcela. El coste del desalojo y los posibles daños en la parcela serán exigidos al ocupante desconocido cuando llegara a ser identificado.

La facultad municipal para la regularización de parcelas ocupadas queda estrictamente limitada a las parcelas que constan como ocupadas y con aprovechamiento agrícola o ganadero para pastos (o asimilables) en el Anexo I de esta Ordenanza. Cualquier ocupación, con título o sin título, que no conste recogida en el Anexo I o cuyo destino sea incompatible con el objeto de la presente Ordenanza no podrá ser regularizada y deberá ser objeto de desalojo debiendo quedar la parcela expedita a costa del ocupante.

Ningún propietario que, incluido como ocupante en el Anexo I, esté pendiente de presentar el formulario o instancia de regularización, podrá optar y licitar por otras parcelas.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada cualesquiera Ordenanza o norma reguladora de los aprovechamientos de las parcelas patrimoniales, propiedad del Ayuntamiento de la Almunia de Doña Godina, del Monte de La Cuesta en todo lo que se oponga y sea contrario a lo regulado en la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor y empezará a regir a los 15 días contados desde el siguiente al de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

La Almunia de Doña Godina, a 22 de mayo de 2018.