



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

ACTA NÚM. 10/2014 CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO EL DÍA 22 DE OCTUBRE DE 2.014.

<p>ASISTENTES:</p> <p>ALCALDE-PRESIDENTE. D. JUAN ANTONIO FERNÁNDEZ JIMÉNEZ</p> <p>CONCEJALES:</p> <p>GRUPO MUNICIPAL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL DE ANDALUCÍA (PSOE-A) D^a. MARÍA DEL CARMEN GÓMEZ REYES D. ANTONIO JAVIER GUIADO BAENA D^a. MARÍA DEL CARMEN RODRÍGUEZ BOZA D. ANTONIO DE LOS REYES MOYANO QUERO D. MARÍA FRANCISCA VIDAL YAMUZA D. MARIANO HENS RODRÍGUEZ</p> <p>GRUPO MUNICIPAL PARTIDO POPULAR (PP) D. RAFAEL CRESPILO DUGO D. MARÍA DEL CARMEN MARTÍN MORALES D. MANUEL JIMÉNEZ ÁLVAREZ</p> <p>GRUPO MUNICIPAL OLIVO-INDEPENDIENTES D. ANTONIO CONRADO CARO D^a. TERESA FERNÁNDEZ RAMÍREZ. D. FRANCISCO LÓPEZ DE AHUMADA SUÁREZ</p> <p>GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA (IULV-CA) D. FRANCISCO JAVIER RUIZ MORO D^a. AROA MORO BOLANCE D. RAFAEL BAREA CHACÓN</p> <p>CONCEJALES AUSENTES CON EXCUSA D. JAVIER LÓPEZ RODRÍGUEZ (grupo municipal PP), que se incorpora a la sesión durante el debate del asunto.</p>	<p>En Fuente Palmera (Córdoba), el día 22 de octubre de 2014, se reúnen en el Salón de Sesiones del Ayuntamiento los Sres. Concejales relacionados al margen, con el fin de celebrar sesión extraordinaria del Pleno, en primera convocatoria, bajo la presidencia del Alcalde-Presidente, Sr. Juan Antonio Fernández Jiménez, asistiendo como Secretario el de la Corporación, Sr. Fernando Civantos Nieto.</p> <p>Siendo las veinte horas (20:00 horas), y comprobada la existencia del quórum necesario para que se pueda celebrar (16 miembros), la Presidencia abrió la sesión, procediéndose a tratar los asuntos incluidos en el orden del día y adoptándose sobre los mismos los correspondientes acuerdos, en la forma en que a continuación se indica:</p>
--	--

PRIMERO: APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PROPUESTA PRESENTADA POR LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE N° 517/14, RELATIVO A LA REVISIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL PARA EL REEQUILIBRIO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS DEL NÚCLEO DE FUENTE PALMERA.

Interviene el Sr. Alcalde para explicar el contenido de la propuesta, fundamentándola en la necesidad de reubicar y regularizar las dotaciones urbanísticas que han desaparecido como



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

consecuencia de la gestión urbanística que se ha realizado durante muchos años en el pueblo. Por otra parte, quiere dejar constancia de que la propuesta es de aprobación inicial del expediente, es decir, que todos los interesados podrán hacer aportaciones durante la tramitación del procedimiento.

Interviene el portavoz del grupo de IU, Sr. Ruiz Moro, para leer dos párrafos de la propuesta y añadir que su grupo considera que también deberían estar incluidos en esta revisión los núcleos de población. Igualmente, considera que debería ser incluido el informe de la Inspección Urbanística sobre las irregularidades urbanísticas del municipio y una mención a los procedimientos judiciales abiertos, aunque no se solapen con la propuesta. Continúa diciendo que otra vez son los vecinos los que han de soportar las consecuencias de una política urbanística basada en el urbanismo a la carta y en el desprecio a los intereses generales en beneficio de los intereses particulares. Finaliza su intervención diciendo que su grupo exige que se incluya en la propuesta la exigencia de responsabilidad a quien autorizó y permitió esa política urbanística.

Responde el Sr. Alcalde diciendo que, efectivamente, se incorporará el informe al que se refiere el portavoz del grupo de IU.

En consecuencia, se incorpora al acta dicha información, dejando constancia de que los procedimientos judiciales en trámite por lo Órganos Jurisdiccionales Competente del Orden Penal están siendo instruidos por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Núm. 2 de Posadas, en los Procedimientos de Diligencias Previas núm. 239/05, acumuladas al Procedimiento de Diligencias Previas núm. 1075/06, instruidos por la presunta comisión de delitos de malversación de caudales públicos y contra la ordenación del territorio.

Igualmente se deja constancia en el presente acta que el citado informe literalmente dice:

"EXPTE: 92927.14.07.061

ASUNTO: Solicitud informe Juzgado de Instrucción nº 2 de Posadas (Córdoba).

(Diligencias Previas 1.075/2006)

MUNICIPIO: Fuente Palmera

PROVINCIA: Córdoba

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 31 de mayo de 2007 tuvo entrada en la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, escrito procedente del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de Posadas (Córdoba), en el que se siguen Diligencias Previas nº 1075/2006, para que, por quien corresponda, se informe al Juzgado acerca de lo solicitado por el Ministerio Fiscal, por así haberlo acordado en el procedimiento de referencia.

II.- El Ministerio Fiscal solicita se dé traslado de lo actuado a esta Dirección General para que examine cada una de las operaciones objeto de la denuncia, e informe acerca de los procedimientos o cauces legales a seguir en dichos casos y si para tales operaciones se obró conforme a los mismos y, para el caso de que así no fuera, se informe acerca de las infracciones urbanísticas cometidas. Asimismo solicita, dado que en la denuncia se pone de manifiesto una supuesta malversación de caudales públicos, pronunciamiento acerca de si las cantidades que obtuvo el Ayuntamiento por las distintas operaciones realizadas entraron en las arcas de la Corporación Municipal y para el caso de haberse utilizado para otros destinos, si ello es posible conforme a la legislación aplicable al caso.

III.- La denuncia se refiere a una serie de presuntas irregularidades urbanísticas cometidas en el núcleo principal del municipio de Fuente Palmera (Córdoba) y en los núcleos de población de Ochavillos del Río, La Herrería y Los Silillos, con anterioridad al 13 de junio de 2003, en un período de tiempo cuyo inicio no consta, pero en el que se ha producido un hito de gran importancia, la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el que volveremos a la hora de determinar cual sea el Derecho aplicable.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

IV.- Con carácter previo, conviene precisar que la solicitud de informe se refiere a dos cuestiones perfectamente diferenciadas: Las supuestas irregularidades urbanísticas y la supuesta malversación de caudales públicos.

Respecto de la primera de estas cuestiones -dada la casuística de la denuncia y de la documentación obrante en el expediente- trataremos de sintetizar, en la medida de lo posible, de manera que analizaremos, en primer lugar, lo que tienen en común todos los casos y posteriormente las particularidades de cada uno de ellos, si las hubiera.

- En todos los casos nos encontramos con suelo clasificado como urbano por las NNSS de Planeamiento Municipal, la mayor parte de los cuales están incluidos en Unidades de Ejecución, (lo que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía categoriza hoy como Suelo Urbano No Consolidado), y tres de ellos, en suelo urbano consolidado, en los que los terrenos destinados a zonas verdes que han sido total o parcialmente ocupados con viviendas.
- En todas las fichas de planeamiento, en el apartado superficies y aprovechamiento figuran, entre otros, los conceptos de cesión de dotaciones y compensación, extremo que mas adelante precisaremos.
- Según el denunciante, en el Ayuntamiento de Fuente Palmera no hay más constancia documental que la que se aporta con la denuncia. Veremos que según las fichas de planeamiento, en algunos casos no es precisa la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo para la ejecución del planeamiento general, basta con la aprobación de un proyecto de urbanización y del correspondiente instrumento de gestión urbanística (Proyecto de Compensación), sin necesidad de constituir Junta de Compensación al tratarse de terrenos pertenecientes a un único propietario (el caso de la propiedad en régimen de pro indiviso tiene a todos los efectos la consideración de propietario único); en otros casos, además de lo anterior, es precisa la aprobación de Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo de las determinaciones contenidas en las NNSS. En ninguno de estos casos consta la aprobación de Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación. En el caso de la UE-FP-08 hay una escritura de reparcelación voluntaria, más propia del sistema de actuación por cooperación.
- En los Convenios firmados no hay referencia alguna a los datos registrales de estos suelos, con lo que estamos dando por supuesto que pertenecen a un solo titular y que se encuentran libres de cargas y gravámenes. Si hubiera titulares de algún derecho real sobre estos suelos debería haber sido tenido en cuenta.
- Otra cuestión a dilucidar sería la de la naturaleza jurídica de los bienes cedidos al Ayuntamiento y el destino de los mismos. Si como hemos dicho hay terrenos procedentes de cesiones para dotaciones y de cesiones de aprovechamiento, el régimen jurídico de uno y otro difiere, en el caso de las dotaciones porque estos suelos son de dominio público y por tanto inalienables, inembargables e imprescriptibles, en el caso de las cesiones de aprovechamiento el suelo necesario para materializarlas es terreno lucrativo integrante del Patrimonio Municipal de Suelo sometido, por tanto, al régimen jurídico de estos bienes.
- Los acuerdos municipales son adoptados por uno u otro órgano indistintamente, con independencia de si tiene atribuida o no la competencia. El art. 21 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local regula las competencias del Alcalde; el art. 22 regula las competencias del Pleno; la Comisión Municipal de Gobierno (hoy, Junta de Gobierno Local), además de la asistencia al Alcalde en el ejercicio de sus atribuciones, ejerce las que el Alcalde u otro órgano municipal le delegue -de entre las susceptibles de delegación, arts. 43 y 51 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales- o le atribuyan las leyes (art. 23). No constan acuerdos de delegación en la Comisión de Gobierno.
- Respecto a la licencia de segregación, no se aporta más dato que la propia licencia por lo cual evitamos pronunciarnos acerca del procedimiento seguido para su otorgamiento. Sin embargo, antes de enajenar los bienes ha de procederse a su depuración física y jurídica (art. 16 Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía).

LEGISLACIÓN E INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES. DE APLICACIÓN AL CASO.

I.- Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la legislación aplicable la constituye el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TR/92), aplicable en Andalucía, como propia de la Comunidad Autónoma, en virtud de lo dispuesto en la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, aprobada al objeto de completar el régimen urbanístico de la propiedad del suelo establecido en la legislación estatal y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo y suelo, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales y por tanto nulos, una serie de preceptos del Texto Refundido de 1992, por razones competenciales.

Asimismo se aplican: El Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; y, el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto. Para la aplicación de las citadas normas reglamentarias habrá de tenerse en cuenta el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero -dictado en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992-, por el que se aprueba la tabla de vigencia.

II.- La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el caso de que alguno de los hechos denunciados se hubiera cometido con posterioridad a su entrada en vigor.

Asimismo se aplican, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; y, el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la Disposición Final Única de la Ley, con carácter supletorio y en lo que sea compatible con ésta y otras disposiciones vigentes, entre que se encuentra el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, Anteriormente citado, por el que se aprueba la tabla de vigencia.

III.- El Instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Fuente Palmera lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo (hoy, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo), mediante acuerdo de 6 de febrero de 1992 -publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba el 4 de marzo de 1992-, con una serie de deficiencias cuya subsanación fue aprobada definitivamente, por el citado órgano autonómico, el 12 de junio de 1992, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, el 16 de julio de 1992.

Asimismo, habrá de tenerse en cuenta la Modificación de las NNSS de Planeamiento Municipal relativa a las Unidades de Ejecución UE-FP-R9 y UE-FP-R10, aprobada definitivamente por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de junio de 1994, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia el 13 de agosto de 1994.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Para adquirir el aprovechamiento de la propiedad urbana hay que ultimar la ejecución del planeamiento, es decir, llevar a efecto dos tipos de actuaciones: una de carácter jurídico que lleve a efecto la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y que a su vez obtenga las plusvalías de la Comunidad y otra de carácter meramente físico consistente en la realización de la obra de urbanización que dé como resultado la obtención de los solares donde se va a materializar el aprovechamiento. Estas dos actuaciones se llevan a cabo con carácter general a través de los sistemas de actuación. (arts. 140 y s.s. TR/92).

SEGUNDO.- En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de —planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los títulos II, III, VI y VII lo que respecta al régimen de la ejecución del planeamiento deberá tenerse en cuenta que las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de la Ley se equiparán a todos los efectos a las previstas en ésta y los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor, en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

TERCERO.- En virtud de lo dispuesto en el art. 205 TR/92, los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Por su parte, el art. 102.2.a) LOUA dispone que el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento. La calificación verificada por el planeamiento en relación con los bienes de dominio público tiene diverso alcance y consecuencias en función de la titularidad de los bienes de que se trate. Así, cuando se trata de bienes que, por aplicación y ejecución del plan, resultaran integrados en el dominio público, la previsión efectuada en aquel no atribuye automáticamente la condición demanial a los inmuebles afectados, sino que dicha condición se adquiere en fase de ejecución y una vez desarrolladas las operaciones oportunas (Proyecto de Reparcelación o Compensación), mediante la oportuna afectación (SSTS 25-5-93; 24-11-94 y 27-4-99).

El Ayuntamiento, en principio, ha realizado actos de disposición sobre bienes que no estaban en su patrimonio ya que la transmisión a su favor aún no se había producido.

CUARTO.- La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, regula el procedimiento de enajenación de los bienes de estas entidades. Remite la regulación de los Patrimonios Públicos de Suelo, como instrumentos de gestión urbanística, a su legislación específica, con la salvedad de lo previsto en el art. 17, relativo a la enajenación de los bienes que lo integran, que se regirá, en todo caso, por la legislación de bienes de la Comunidad Autónoma.

El art. 72 de la LOUA regula cuáles son los bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Sin embargo, refiriéndonos exclusivamente a los bienes patrimoniales de titularidad municipal, hemos de destacar que en virtud de lo dispuesto en el art. 277.1 TR/92, los bienes patrimoniales que resultaran clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado se adscribían por mandato directo de la ley al Patrimonio Municipal del Suelo, en cambio la LOUA en el apartado a) del art.72 se limita a incluir a los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente, pudiendo ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

Esta disparidad del régimen jurídico, en lo referente a la incorporación de los bienes patrimoniales urbanos y urbanizables, entre el TR/92 y la LOUA, plantea la cuestión de si a partir de la entrada en vigor de la última cabría excluir del Patrimonio Municipal del Suelo aquellos bienes que lo integraban por la única razón de que el planeamiento urbanístico los clasificaba como urbano y urbanizable.

En nuestra opinión no cabe esta exclusión actual por el Municipio, ya que los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo no tienen más que una forma legal de salir de éste, a través del cumplimiento de su destino.

En el caso que nos ocupa, los terrenos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo serían los procedentes de cesión del aprovechamiento, pues los procedentes de cesiones para dotaciones tendrán, como veremos otro régimen jurídico.

IRREGULARIDADES COMETIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA

A continuación analizaremos la manera de proceder del Ayuntamiento en cada uno de los casos denunciados:

1.- Terrenos destinados a zonas verdes, en suelo urbano consolidado.

- Núcleo de Población Ochavillos del Río. Ámbito: Carretera de la Planta de Riego. De los 300 m². previstos para zona verde han sido ocupados 150 m². con la construcción de una vivienda. No constan más datos que el plano que obra al folio 32.*



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

- Núcleo de Población de La Herrería. Ámbito: Extremo Este de la calle extrarradio. De los 3.000 m². previstos para zona verde han sido ocupados 200 m² por vallado perimetral. No constan más datos que el plano que obra al folio 34.
- Fuente Palmera. Ámbito: C/ Almodóvar esquina a C/ Miró. Los 525 m² destinados a zona verde han sido objeto de vallado perimetral. No constan más datos que el plano que obra al folio 36.

El examen de las NNSS de Planeamiento Municipal de Fuente Palmera no ha aportado elemento de juicio alguno por lo que, en estos tres casos, es imposible emitir un pronunciamiento pues no consta si la edificación es anterior o posterior a la aprobación de las NNSS.

2.- Unidades de Ejecución UE-FP-12, UE-FP-08, UE-FP-03, UE-FP-10, UE-FP-04, UE-FP-09, UE-FP-13, UE-LS-02 y UE-LS-03.

A) Datos Fichas de Planeamiento NNSS, relativos a la gestión urbanística:

- Desarrollo del Plan: Proyecto de Urbanización y formalización de cesiones.
- Iniciativa del Planeamiento: Privada.
- Sistema de Actuación: Compensación.

B) Procedimiento a seguir para su desarrollo.

Planeamiento: En el presente caso no es necesaria la aprobación de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo ya que la ordenación detallada se contiene en las NNSS. La ubicación de los Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios ha de entenderse como vinculante. La localización del aprovechamiento en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución UE-FP-10, UE-FP-04, UE-FP-09 y UE-FP-13, ha de entenderse como orientativa, ya que el documento en el que se plasma la ubicación de los terrenos en los que se localiza el aprovechamiento es el Proyecto de Compensación (hoy, Proyecto de Reparcelación).

Gestión: Al ser privada la iniciativa del planeamiento y corresponde/ la titularidad de los terrenos a un propietario único no es necesaria la constitución de Junta de Compensación (Art. 157.3 RGU) pero si la aprobación de Proyecto de Compensación que se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante (Art. 173 RGU).

Irregularidades cometidas en la UE-FP-12.

- No modificación de las NNSS, tal y como se había comprometido en los Convenios firmados el 10 de marzo de 1999 y 4 de noviembre de 2002 (arts. 125 y s.s, TR/92).
- No aprobación del Proyecto Urbanización (arts. 24, 92 y 117 TR/92).
- No aprobación del Proyecto Compensación (arts. 157 y s.s. TR/92).
- Modificar de facto las NNSS de Planeamiento Municipal, mediante la firma de un Convenio que pretende clasificar suelo, y diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios ubicó previstos en las NNSS, tratándose, además, de uno de los supuestos de modificación cualificada (art.129 TR/92), en el que la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comunidad Autónoma, previo Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.
- Incumplimiento de la Normativa Ambiental (Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, Anexo I nº 20, desarrollado por el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental), en virtud de la cual están sometidas al



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

requisito de evaluación de impacto ambiental los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

- *Certificado del Secretario Accidental, de contar los terrenos con todos los servicios urbanísticos cuando no se había llevado a cabo la gestión y ejecución del planeamiento general, (arts. 1.1.a) y 2.a) del R.D. H74/ 1987, de 18 de septiembre). El R. D. 1174/2987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional establece como función pública necesaria en todas las Corporaciones Locales la de Secretaría, comprensiva de la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo, comprendiendo la fe pública la de certificar de todos los actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisorios, así como de los antecedentes, libros y documentos de la entidad.*
- *Enajenar el supuesto exceso y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento (decimos supuesto por que el aprovechamiento lo otorga el Plan y en este caso no se había revisado), sin previa valoración técnica, además de lo expuesto en el Fundamento Jurídico Cuarto, relativo a la forma de enajenación de los bienes de las Entidades Locales (arts. 16 y s.s. L 7/99, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía).*
- *No solo comprometerse sino llegar al otorgamiento de licencia de parcelación de lo que denominan un solar urbano de 1275 m² y de licencia municipal de obras, por la entonces Comisión Municipal de Gobierno, en terrenos calificados como Equipamiento Comunitario. El 5 de julio de 2006 la Junta de Andalucía formuló requerimiento al Ayuntamiento de Fuente Palmera para que procediera a la revisión de oficio del acuerdo de otorgamiento de la licencia de 4 de noviembre de 2002. El Ayuntamiento inició expediente de revisión de oficio mediante Decreto de la Alcaldía de 3 de enero de 2007.*
- *Consta un pago de 300.000 € el 4 de noviembre de 2002, por el que el Ayuntamiento libró la correspondiente carta de pago (Folio 52), mediante un cheque del BBVA de fecha 7 de julio de 2002 y un pagaré del Banco Santander Central Hispano con vencimiento el 7 de julio de 2003 (Folios 56 a 58).*

Irregularidades cometidas en la UE-FP-08.

- *Suscripción de convenio el 19 de junio de 2001 entre D^º. Maribel Ostos Ostos, Alcaldesa en funciones de Fuente Palmera y D. José Vidal Tubio y D. Antonio Moreno Edesa, en nombre y representación de Promociones Inmobiliarias Hermodesa S.A., aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de 19 de Abril de 2001.*
- *No modificación NNSS. En este caso, el cambio de ubicación de la zona verde se acordó por la Comisión Municipal de Gobierno, órgano manifiestamente incompetente y prescindiendo total y*



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

*absolutamente del
procedimiento legalmente establecido (arts. 125 y s.s. TR/92, en particular el art. 129).*

- *Se enajenan los terrenos destinados a cesiones, según la ficha de planeamiento obrante al folio 63 (600 m² correspondientes a dotaciones y 405 m² correspondientes a exceso de aprovechamiento) directamente, sin previa valoración técnica (arts. 16 y s.s. Ley 7/99, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía).*

- *Constan certificados del Secretario Accidental, de contar los terrenos con todos los servicios urbanísticos cuando no consta aprobado proyecto de urbanización (arts. 1.1.a) y 2.e) RD 1174/1987, aunque en la escritura de reparcelación voluntaria se menciona la improcedencia de cargar las fincas resultantes con los costes de urbanización ya que los terrenos están urbanizados conforme al proyecto redactado por el Arquitecto D. José Moreno Moreno, extremo éste que acreditan mediante certificación del Secretario de 25 de junio de 2001.*

- *En los folios 91 a 94 obran: Contrato mercantil de afianzamiento nº 5970.0138110002, de fecha 19 de junio de 2001 a favor del Ayuntamiento de Fuente Palmera, pagaré de fecha 13 de junio de 2001 contra la C/C 2024-0053-81-3300012322, con vencimiento el 11 de septiembre de 2001 por importe de 7.537.000 de las antiguas pesetas y carta de pago del Ayuntamiento por esta cantidad, en concepto de "Compensación adquisición terrenos situados en la Carretera de Palma del Río, importe correspondiente al 50% del pago (Superficie terrenos 4.800 m²)".*
- *Se otorga licencia de urbanización, por Decreto de la Alcaldía de 4 de septiembre de 2001 (folio 98) con informe desfavorable del Servicio de Arquitectura y Urbanismo Bajo Guadalquivir de 25 de febrero de 2003, que obra al folio 99 (arts. 24, 92 y 117 TR/92).*
- *En la escritura de reparcelación voluntaria, otorgada el 3 de julio de 2001 ya constaba la certificación del Secretario de 25 de junio de 2001 citada anteriormente.*

Irregularidades cometidas en la UE-FP-03.

- *No desarrollo de la Unidad de Ejecución, pérdida de 285 m² de suelo dotacional por construcción de viviendas (arts. 140 y s.s. TR/92). Según la ficha de planeamiento hay un exceso de 304 m² (aprovechamiento). Folios 101,102.*

Irregularidades cometidas en la UE-FP-10.

- *La licencia de obras fue impugnada por la Junta de Andalucía, por haber sido otorgada para construir en terrenos calificados por las NNSS de Fuente Palmera como Equipamiento Comunitario (Autos de Recurso PO nº 430/06 T, seguidos en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Córdoba) en los que ha recaído Auto de Suspensión de 10 de febrero de 2007.*
- *No aprobación de los Proyectos de Urbanización y Compensación, en todo caso necesarios (arts. 24, 92, 117 y 157 y s.s. TR/92). No se dispone de datos acerca de la titularidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución para determinar si era preceptiva la constitución de Junta de Compensación.*



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

- *Licencia de parcelación otorgada el 14 de agosto de 2002, para segregar un solar de 1.500 m² que no existe como tal. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si este no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los art. 10 y 13.2 la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tengan señaladas alineaciones y rasantes (Art. 14 TR/92). Con esta licencia se pretende sustituir el Proyecto de Compensación.*

- *Aunque, en principio, la forma de enajenación mediante subasta es una de las previstas legalmente, al no disponer del expediente de contratación no podemos emitir pronunciamiento alguno al respecto. Sin embargo, llama nuestra atención, por ejemplo, que el supuesto pliego de condiciones que habría de regir la enajenación lo aprobara el Pleno y la adjudicación la realizara la Comisión Municipal de Gobierno; que los terrenos se adjudicaran el 11 de abril de 2002 y la licencia de parcelación citada se otorgara 4 meses después, lo que demuestra que con carácter previo a la venta no se depuró su situación física y jurídica tal y como previene el art.16 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; que en el debate del asunto en el seno de la Comisión Municipal de Gobierno se manifestara abiertamente que el producto de la enajenación se destinaría a financiar inversiones y no a las finalidades previstas para el Patrimonio Municipal del Suelo, del que formaba parte el bien enajenado en virtud de lo dispuesto en el art. 277 TR/92.*

- *Consta al folio 145 Carta de pago expedida por el Ayuntamiento a favor de AÍNA S.L, por importe de 223,517,91 €, en concepto de compensación económica por terrenos de la UE-FP-10, según convenio.*

Irregularidades cometidas en la UE-FP-04.

- *Según la ficha de planeamiento obrante al folio 168, uno de los objetivos de la ordenación era obtener suelo de cesión para ampliación de equipamiento público.*
- *El 30 de diciembre de 2002, a escasos días de la entrada en vigor de la LOUA, el Ayuntamiento de Fuente Palmera suscribe convenio con la entidad mercantil "CONSTRUCCIONES PARIBEGO S.L", con CIF. B-14378418, (no se identifica a quien actúa en nombre de la mercantil) titular de los terrenos incluidos en el ámbito de la UE-FP-04, en virtud del cual se compromete a "desafectar" la referida UE de .as NNSS de planeamiento municipal, modifica parámetros urbanísticos tales como alineaciones, anchura de viario público, tipología etc., "al carecer de sentido el cuantificar una calle y una zona donde no se inscribe un círculo de 30 m. de diámetro ni de 12 m. como zona verde-áreas peatonales", (aludiendo a estándares fijados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento), comprometiéndose el Ayuntamiento a compensar tal zona verde-áreas peatonales en la revisión de las NNSS de planeamiento. Asimismo se acuerda que en lugar de ceder los 750 m² de terreno para dotaciones que le corresponde, así como por el importe del subsuelo, se compense al Ayuntamiento por su valor económico, "a determinar entre las partes implicadas".*

- *No consta la aprobación del convenio por ningún órgano municipal.*

- *Obran a los folios 162-165, 163-165 y 164-165, tres pagarés a favor del Ayuntamiento de la Colonia de Fuente Palmera, de la c/c 2100-4235-59-2200009063, de fecha 11 de abril de 2003, con los siguientes vencimientos: 12-04-2003, por importe de 3.936 euros; y, 11-07-2003 y 1-10-2003, ambos por importe de 60.000 euros.*



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Irregularidades cometidas en la UE-FP-09.

- No desarrollo de la Unidad de Ejecución, pérdida de 706 m² de suelo dotacional por construcción de viviendas (arts. 140 y s.s. TR/92). .Folio 175.
- No consta si la edificación es anterior o posterior a las NNSS.
- Ante la ausencia de documentación y de más datos fácticos no es posible emitir un pronunciamiento sobre el particular.

Irregularidades cometidas en la UE-FP-13.

- No desarrollo de la Unidad de Ejecución, pérdida de 1.450 m² de suelo dotacional por construcción de viviendas (arts. 140 y s.s. TR/92).Folio 177.
- No consta si la edificación es anterior o posterior a las NNSS.
- Ante la ausencia de documentación y de más datos tácticos no es posible emitir un pronunciamiento sobre el particular.

Irregularidades cometidas en la UE-LS-02.

- No desarrollo de la Unidad de Ejecución, pérdida de 1.380 m² de suelo dotacional por construcción de viviendas (arts. 140 y s.s. TR/92). Según la ficha de planeamiento hay un exceso de 897 m² (aprovechamiento). Folio 104.
- No consta si la edificación es anterior o posterior a las NNSS.
- Ante la ausencia de documentación y de más datos tácticos no es posible emitir un pronunciamiento sobre el particular.

Irregularidades cometidas en la UE-LS-03.

- No desarrollo de la Unidad de Ejecución, pérdida de 20455 m² de suelo dotacional por construcción de viviendas (arts. 140 y s.s. TR/92). Folio 106.
- No consta si la edificación es anterior o posterior a las NNSS.
- Ante la ausencia de documentación y de más datos tácticos no es posible emitir un pronunciamiento sobre el particular.

3.- Unidades de Ejecución UE-FP-02 y UE-FP-07.

A) Datos Fichas de Planeamiento NNSS, relativos a la gestión urbanística:

- Desarrollo del Plan: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y formalización de cesiones.
- Iniciativa del Planeamiento: Privada.
- Sistema de Actuación: Compensación.

B) Procedimiento a seguir para su desarrollo.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Planeamiento: En estos casos es precisa la aprobación de Estudio de Detalle que contenga la ordenación detallada (arte. 140 y s.s. TR/92).

Esta prevista una cesión de 3.325 m² para dotaciones y 4.750 m² para viario.

Gestión: Al ser privada la iniciativa del planeamiento y corresponder la titularidad de los terrenos a un propietario único no es necesaria la constitución de Junta de Compensación (art. 157.3 RGU) pero si la aprobación de Proyecto de Compensación que se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables (Art. 173 RGU).

Irregularidades cometidas en la UE-FP-02.

- No aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión, ni proyecto de urbanización.

- Dudosa calificación de no utilizables de una serie de bienes contenida en la parte dispositiva del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión de 19 de noviembre de 2001, entre los que se encuentra un solar de 1.500 m² en urbanización Téllez, sin que conste la instrucción del correspondiente expediente, ni la preceptiva valoración técnica (Art. 21. e) Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía). En esa fecha todos los bienes patrimoniales del Ayuntamiento integraban el Patrimonio Municipal del Suelo en virtud de lo dispuesto en el art. 277.1 TR/92 y estaban sometidos al régimen jurídico que para estos bienes contenía la legislación urbanística a la que hacía remisión expresa el art. 17 de la Ley de Bienes de Andalucía.

- En la parte expositiva del citado acuerdo se hace referencia a que el objeto de la venta es el de financiar las obras de terminación de la residencia de Santa Magdalena (Folio 108), ya en el debate (folios 109 a 112) se manifiesta que "con esta propuesta se pretende vender propiedades, no para destinarla a gastos corrientes ni préstamos, sino para poder hacer inversiones, para seguir con el desarrollo de la Colonia de Fuente Palmera".

- La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 11 de abril de 2002 adjudicó el remate de la subasta, con carácter provisional, a la Entidad Mercantil RIEGOS Y FONTANERÍA PACO RECORTES S.L, de un solar de 1.500 m² al precio de 288.936,55€.

- El 20 de junio de 2002, se suscribe contrato de compraventa entre D. Antonio Guisado Adame, Alcalde de Fuente Palmera y D. Francisco Pulido Aguilar, en nombre y representación de RIEGO Y FONTANERÍA RECORTES S.L., en cuya parte expositiva se refieren los pormenores de la subasta, de entre los que se suscitan las siguientes cuestiones: Se dice que mediante acuerdo plenario de 19 de noviembre de 2001 se aprobó la enajenación mediante subasta pública así como el pliego de condiciones cuando en la certificación del acuerdo expedida por el Secretario no se mencionan tales extremos; Al órgano que tenga atribuida la competencia para contratar le corresponde la aprobación del pliego de condiciones económico-administrativas que haya de regir la contratación, en el presente caso el pliego lo aprobó el Pleno y la adjudicación del remate la lleva a cabo la Comisión Municipal de Gobierno; El Pleno aprobó supuestamente el pliego de condiciones cuando desde el 30 de marzo de 2000 había delegado en la Comisión Municipal de Gobierno la competencia para la enajenación o cualquier acto de disposición sobre los bienes del municipio según la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento que obra al folio 117. Se refieren indistintamente a subasta y a concurso como forma de enajenación.

- En los folios 121 a 128 se contienen diversos documentos acreditativos de pagos a favor del Ayuntamiento llevados a cabo por la Entidad RIEGO Y FONTANERÍA RECORTES SL.

- Finalmente, el 23 de julio de 2002 se otorgó licencia de obras a proyecto básico para la construcción de 12 viviendas locales y aparcamientos que ha sido impugnada por la Junta de Andalucía (Autos de Recurso PO n° 427/06, seguidos en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 3 de Córdoba, en los que ha recaído Sentencia n° 193/07 declarándola nula y sin efectos.

Irregularidades cometidas en la UE-FP-07.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

- Convenio firmado el 15 de marzo de 1999 (Folio 134) en virtud del cual el Alcalde considera que "los terrenos de cesión obligatoria no son necesarios para el Ayuntamiento, por existir exceso de terrenos para dotaciones en el Municipio, y sería mas conveniente para los intereses de este Ayuntamiento que la comisión que tiene que efectuar la propiedad la hiciera por el importe en metálico del valor de los terrenos en cuestión". El Ayuntamiento acepta que en lugar de los 3.325 m², la propiedad indemnice ni Ayuntamiento con su importe que la Corporación valora en 7.000.000 de las antiguas pesetas. Téngase en cuenta que: los Convenios Urbanísticos son, a grandes rasgos, un acuerdo de voluntades, entre las Administraciones Públicas y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de derechos o intereses urbanísticos que tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y en ningún caso vincularan a las Administraciones Publicas en el ejercicio de sus potestades; son instrumentos de acción concertada y en la practica pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general (SSTS 15-3-97 y 28-9-98), o como dice la STS 29-2-00, constituyen una manifestación de la participación de los administrados en el ejercicio de la potestad urbanística que correspondería a la Administración, en aquellos aspectos de la actuación administrativa susceptibles de compromiso.

Podemos decir que los convenios urbanísticos encuentran sus límites: 1) En la contradicción con el ordenamiento jurídico. El convenio no puede recoger una renuncia de derechos contrarios a las normas (Art.6 CC) como sería el caso de que la Administración competente renunciara a la parte de aprovechamiento que le corresponda legalmente en una actuación urbanística (STS 5-3-91); 2) En la negociación con prerrogativas irrenunciables. El convenio que tiene por objeto las potestades administrativas irrenunciables no puede ser objeto de pacto o contrato, carece de objeto idóneo y causa lícita (Arts.1271, 1275 CC, STS15-3-97). No resulta posible una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual. Ello no quiere decir que no puedan celebrarse convenios urbanísticos que tengan por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor. Se sanciona con nulidad a los convenios en que se pacta la atribución de un determinado volumen de edificabilidad a parcelas cuando tienen la calificación de parque público, el compromiso de otorgar licencia sin haberse aprobado definitivamente el plan municipal en que se basa y solo con su aprobación provisional.

- No consta aprobación de instrumento de planeamiento ni de gestión alguno. Ya hemos dicho que la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria al Municipio se realiza en el momento de la aprobación del entonces Proyecto de Compensación (arts.140 y s.s. y 157 y s.s. TR/92).

Consta una carta de pago del Ayuntamiento, a favor de D. Francisco Rivero Ostos, por importe de 4.000.000 de pesetas y concepto "Resto de pago indemnización convenio urbanístico de unidad de ejecución UE-FP-07" (Folio 140). También hemos visto como, de haberse aprobado el instrumento de equidistribución tampoco se hubiera podido enajenar el terreno destinado a dotaciones, por ser de dominio público (art. 3 Ley 7/99, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía).

- Convenio firmado el 24 de junio de 2002, entre las mismas personas que el anterior en el que se acuerda que el Ayuntamiento asfalte una calle, en el tramo que discurre en el ámbito de la UE-FP-07, y la otra parte como compensación abonará al Ayuntamiento 6.010 € a la firma del convenio. Entre los deberes legales de los propietarios de suelo el art. 20.1.c) TR/92 contempla el de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. A los efectos de cuantificar la contraprestación del Ayuntamiento nos encontramos con que no consta la existencia de la aprobación del proyecto de urbanización, ni la de informe técnico de valoración de las referidas obras, por lo tanto, no puede conocerse el presupuesto de su ejecución.

En relación con la segunda de las cuestiones planteadas en la petición del presente informe hemos de decir que en la documentación aportada para la elaboración del mismo no consta documento contable alguno.

El art. 276 TR/92 configura el patrimonio municipal del suelo como un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y dispone que los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico se destinarán a la conservación y ampliación del mismo y, según el art.280.1, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

El art. 75.2 de la LOUA regula el destino que ha de darse a los ingresos así como a los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo. Por su parte, el art. 70 de la citada Ley establece que cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Defectos del restante patrimonio de la Administración titular. Así como la obligación de la Administración titular de llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos y estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en ambos casos en los términos que se precisen reglamentariamente.

El art. 196 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales regula las funciones que tiene encomendadas las Tesorerías de las Entidades Locales entre las que se encuentra la de centralización de todos los fondos y valores generados por operaciones presupuestarias y extrapresupuestarias.

Los ingresos y los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo tienen un destino finalista, preferentemente la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

CONCLUSIÓN

De lo expuesto procede extraer las siguientes conclusiones:

- *Los convenios firmados no tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del instrumento de planeamiento en vigor (convenio urbanístico de planeamiento) ni la determinación de las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor (convenio urbanístico de gestión). Contienen estipulaciones contrarias al ordenamiento jurídico (renuncia a dotaciones, compromisos de otorgamiento de licencias de parcelación y de obras, compromisos de ejecutar obras de urbanización, que hubieran correspondido al promotor, a cambio de una cantidad, etc.). Se ha utilizado la figura del convenio en sustitución de los procedimientos legalmente establecidos para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución.*
- *Se han emitido certificados por o! Secretario do! Ayuntamiento, de contar los terrenos con servicios urbanísticos, sin base documental alguna.*
- *En el tráfico de terrenos que se ha llevado a cabo mediante los convenios no consta un solo informe técnico de valoración, siempre se refieren a valoraciones realizadas por la Corporación, o a determinar entre las partes implicadas.*
- *Si la transmisión de todos los terrenos de cesión obligatoria, a favor del Ayuntamiento, se produce con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, ¿qué ocurre en los casos en que la equidistribución no se ha efectuado?; ciertamente que el Ayuntamiento de Fuente Palmera ha estado operando, vía convenio urbanístico, con bienes no integrados en su patrimonio ni en el demanio público municipal.*
- *De la documentación aportada para la elaboración del presente informe no consta el destino que se haya dado a los ingresos procedentes de los convenios urbanísticos, aunque constan algunos de los ingresos realizados en el Ayuntamiento en cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de los mismos.*
- *Además de la Legislación urbanística se ha incumplido la Legislación de Régimen Local en materia de adopción de acuerdos, la Legislación de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la Legislación de Haciendas Locales, la Legislación de Contratos y la de Protección Ambiental de Andalucía.*

LA INSPECTORA DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo.: Ana M^a Moniz Sánchez"

El portavoz del grupo Olivo-Independientes, Sr. López de Ahumada Suárez, interviene para decir que la Justicia decidirá sobre la responsabilidad de quienes permitieron o autorizaron esa forma de actuar. Continúa su intervención preguntado porqué se está tratando este asunto en un pleno extraordinario y no en el próximo pleno ordinario.

Responde el Sr. Alcalde diciendo que existe un compromiso con la Delegación Provincial de Agricultura de someter el asunto a pleno cuanto antes.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Continúa el Sr. López de Ahumada Suárez diciendo que hubiera sido necesario incorporar al expediente un informe de la Secretaría de la Corporación, así como un informe detallado de los antecedentes de asunto. A continuación, describe las circunstancias de algunas unidades de ejecución, pregunta si existe acuerdo con los propietarios afectados y si el sistema de ejecución urbanística es de cooperación. Finaliza diciendo que espera que los Concejales tengan la información necesaria sobre este asunto.

Interviene el Sr. Alcalde para decir que consta en el expediente el informe de la Secretaría de la Corporación y que los antecedentes constan en la Memoria del documento y en los expedientes del archivo municipal.

El portavoz del grupo del PP, Sr. Crespillo Dugo, interviene para decir que esta propuesta es más o menos lo mismo que se ha presentado al Pleno en otros asuntos urbanísticos, aunque reconoce que el intento es loable, que su grupo está de acuerdo en la teoría, que se debe cumplir la legalidad y que falta en el expediente el informe al que se refirió el Sr. Alcalde en la Comisión Informativa que justifica la elección de la ubicación.

Responde el Sr. Alcalde diciendo que, como ya tuvo ocasión de explicar en la Comisión Informativa, no existe un informe de la Delegación proponiendo o justificando la ubicación. Lo único que existe es una recomendación planteada en la primera reunión que se mantuvo para iniciar la solución de este asunto.

Continúa el Sr. Crespillo Dugo diciendo que su grupo no está de acuerdo con la ubicación que se propone, ni con la delimitación y alineación de la unidad de ejecución de Los Silos.

Responde el Sr. Alcalde diciendo que él mismo facilitó el documento a todos los grupos para que pudieran estudiarlo y proponer las modificaciones que creyeran conveniente. La única forma de solucionar los problemas de la unidad de ejecución de Los Silos es mediante la ampliación de la unidad, al igual que ocurrió con Los Naranjos. Continúa diciendo que ya ha explicado suficientemente que la propuesta sobre la ubicación la realizó la Delegación de forma verbal en las reuniones mantenidas para buscar una solución al problema. No obstante, él hace suya la propuesta y así la plantea, ya que el criterio adecuado es que la reubicación de las zonas verdes y dotacionales se realice en un zona cercana a aquella de donde han desaparecido. Finaliza diciendo que este expediente ha de ser remitido para su aprobación por la Delegación y por el Consejo Consultivo, que la reubicación se realizará mediante convenio con los propietarios de las unidades afectadas, que tendrán que abonar el coste de los equipamientos, y que se recuperarán todos y cada uno de los metros perdidos de zonas verdes y dotacionales.

Interviene el portavoz del grupo de IU, Sr. Ruiz Moro, para decir que el voto favorable de su grupo a esta propuesta no es un voto de reconocimiento a la política urbanística que se realizó durante tantos años, sino un voto de responsabilidad necesario para solucionar este asunto. El urbanismo que se pretende solucionar con esta propuesta fue un desastre económico y social y, por ello, deben responder quienes lo permitieron y consintieron.

En este momento se incorpora a la sesión el Concejales del grupo del PP, Sr. López Rodríguez. En consecuencia, el quórum de asistencia queda establecido en los diecisiete (17) miembros que componen la Corporación.

El portavoz del grupo Olivo-Independientes, Sr. López de Ahumada Suárez, interviene para decir que su grupo considera que el documento técnico es bueno y que, en consecuencia, no tiene nada en contra de la propuesta técnica.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

El portavoz del grupo del PP, Sr. Crespillo Dugo, interviene para decir que esta propuesta contiene el mismo urbanismo de siempre, aunque hay un intento de solucionar los problemas del urbanismo anterior. No obstante, la propuesta contiene numerosas dudas lagunas y dudas, por lo que su grupo no votará a favor.

Finaliza el debate con la intervención del Sr. Alcalde diciendo que, con esta propuesta, los problemas generados por el urbanismo anterior salen de los cajones (sic) para exponerlos ante el Pleno con una propuesta de solución que es técnica y que resuelve problemas concretos, vaciando algunos discursos que decían lo contrario. Por último, añade que con esta propuesta el Ayuntamiento pasa de ser el problema urbanístico a ser la solución urbanística.

El Sr. Alcalde solicita la incorporación del informe

La propuesta de acuerdo literalmente dice:

"PROPUESTA PRESENTADA POR LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE Nº 517/14 RELATIVO A LA REVISIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL PARA EL REEQUILIBRIO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS DEL NÚCLEO DE FUENTE PALMERA.

Vista la necesidad de reubicar las dotaciones urbanísticas correspondientes a algunas unidades de ejecución urbanística situadas dentro del perímetro de suelo urbano del Municipio, que han sido ejecutadas manera que se ha producido su saturación constructiva sin que se hayan tenido en cuenta las superficies destinadas a dotaciones públicas, dando lugar a unidades urbanísticas irregulares.

Visto que la actuación urbanística está regida, entre otros, por el principio de la participación de la sociedad en los beneficios generados por la transformación del suelo, que se manifiesta, precisamente, en la existencia en cada unidad de ejecución de terrenos dotacionales para que sean destinados a diferentes equipamientos que materialicen esos beneficios sociales.

Visto que el desarrollo urbanístico de la unidades afectadas por la Innovación que se propone no se ha producido en gran parte con la observancia, privando a los ciudadanos de los beneficios que su debida aplicación comporta.

Visto, no obstante, que la realidad material no puede ser obviada, de tal forma que es necesario aplicar un instrumento jurídico que sirva, de una parte, para recuperar de las unidades afectadas la dimensión social del urbanismo y los beneficios inherentes a la misma y, de otra, la necesaria seguridad jurídica que se ha de garantizar a los interesados, propietarios de las edificaciones situadas en las mismas, mediante la reubicación de las dotaciones correspondientes.

Visto el expediente nº 150/11, tramitado para la modificación puntual mediante innovación de las normas subsidiarias del planeamiento urbanístico municipal del sector de suelo urbanizable sectorizado sus-01, para el reequilibrio de dotaciones del núcleo municipal de fuente palmera, aprobado inicialmente mediante acuerdo adoptado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo.

Visto que consta acreditado en el expediente que fueron cumplimentados algunos trámites del procedimiento, sin que se haya continuado su tramitación, habiéndose excedido el plazo máximo legalmente establecido para la terminación del mismo, incurriendo en un supuesto de caducidad, regulada en el artículo 92 de la Ley 30/92.

Visto, no obstante, que durante la tramitación del mencionado procedimiento de Innovación, en la fase de análisis de la realidad urbanística, ha resultado evidente que su objeto debía ser ampliado, ya que afectaba también a otras unidades urbanística no incluidas inicialmente en el ámbito de la Innovación, hasta el punto de que hace necesario tramitar un procedimiento de Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en el sentido previsto en los artículos 37.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 157.3 del Reglamento de Planeamiento.



AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515

Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Visto, en consecuencia, que esta Alcaldía dictó el Decreto nº 220/2014, de 24 de febrero, que dispone la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales de la memoria y la documentación técnica relativa a la revisión parcial del planeamiento urbanístico municipal para el reequilibrio de zonas dotacionales en el Municipio de Fuente Palmera.

Visto que, en cumplimiento del Decreto 220/14, los Servicios Técnicos Municipales han elaborado la citada documentación y han emitido informe con fecha 7 de octubre de 2014.

Visto lo dispuesto en los artículos 47.2.II) de la Ley 7/85, 92 de la Ley 30/92, 37.2 de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 123 a 135 del RD 2159/78, que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Alcaldía propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar inicialmente la revisión parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal para el reequilibrio de dotaciones urbanísticas del núcleo de Fuente Palmera (expte. nº 517/14).

Segundo: Disponer la publicación del presente acuerdo, en extracto, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento durante el plazo previsto en el artículo 32.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el cumplimiento de los trámites que procedan, previstos en el mismo.

Tercero: Declarar la caducidad del procedimiento y el archivo de los expedientes nº 550/10 y nº 150/11, relativos a la aprobación de la modificación puntual, mediante innovación, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal del sector SU-01 para el reequilibrio de dotaciones de Fuente Palmera.

Cuarto: Notificar el presente acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y medio Ambiente.

Fuente Palmera (Córdoba), 16 de octubre de 2014.

El Alcalde-Presidente,
Juan Antonio Fernández Jiménez"

Sometida la propuesta a votación, resulta aprobada por diez (10) votos a favor, mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, correspondientes a los Concejales de los grupos municipales de IU y PSOE, tres (3) abstenciones, correspondientes a los Concejales del grupo Olivo-Independientes, y cuatro (4) votos en contra, correspondientes a los Concejales del grupo municipal del PP.

Y no habiendo más asuntos en el orden del día, la Presidencia levantó la sesión, siendo las veintiuna horas y cinco minutos (21:05 hrs.), de la que doy fe, como Secretario de la Corporación, mediante el presente acta, extendido con su Visto Bueno, en Fuente Palmera (Córdoba), a veintidós de octubre de dos mil catorce.

vo Bº

El Alcalde-Presidente.-

El Secretario General.-

Fdo.: Juan Antonio Fernández Jiménez

Fdo.: Fernando Civantos Nieto

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente acta ha sido aprobada por unanimidad, por este Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2.014. Doy fe.

El Secretario General.-

Fdo.: Fernando Civantos Nieto
