

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Fuente Palmera**

Núm. 7.573/2012

Don Juan Antonio Fernández Jiménez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba), hace saber:

Primero.- Que este Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada en primera convocatoria el pasado día 28 de junio de 2012, adoptó entre otros el acuerdo de Publicación y Sometimiento a trámite de información pública del Convenio Urbanístico de Gestión entre el Ayuntamiento de Fuente Palmera y los Herederos de doña Inés Hens Rodríguez de Tembleque, como consecuencia de la modificación de sus cláusulas Sexta y Séptima.

Segundo: Que ha sido publicada la aprobación inicial de la publicación y sometimiento a trámite de información pública del Convenio Urbanístico de Gestión entre el Ayuntamiento de Fuente Palmera y los Herederos de doña Inés Hens Rodríguez de Tembleque, como consecuencia de la modificación de sus cláusulas Sexta y Séptima, en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 147, de fecha 2 de agosto de 2012, sin que durante dicho plazo se haya presentada alegación alguna.

Tercero: Que este Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada en primera convocatoria el pasado día 27 de septiembre de 2012, adoptó entre otros el siguiente acuerdo por unanimidad "Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico de Gestión entre el Ayuntamiento de Fuente Palmera y los Herederos de doña Inés Hens Rodríguez de Tembleque, como consecuencia de la modificación de sus cláusulas Sexta y Séptima, y que literalmente dice:

"Convenio Urbanístico de Gestión entre el Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba) y los propietarios de los terrenos Dña. Inés María Ruiz Hens, Dña. María del Valle Ruiz Hens y D. José Manuel Ruiz Hens.

En Fuente Palmera, a 25 de junio de 2012, se reúnen,

De una parte, don Juan Antonio Fernández Jiménez, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba), asistido por D. Fernando Civantos Nieto, Secretario General de la Corporación.

Y de otra parte, Dña. Inés María Ruiz Hens, mayor de edad, con DNI núm. 30.485.683-B., domiciliada en Pozuelo de Alarcón (Madrid) C/ Florentino Granizo, num. 5, Dña. María del Valle Ruiz Hens, mayor de edad, con DNI núm. 30.520.487-Q, vecina de Madrid, domiciliada a estos efectos en la calle Rafael Bergamín, núm. 6B, Plta. 9ª - 6, y D. José Manuel Ruiz Hens, mayor de edad, con DNI/NIF núm. 30.793.926-P, domiciliado en Pozuelo de Alarcón (Madrid), C/ Carretera de Humera, núm. 67-3.

Intervienen

Don Juan Antonio Fernández Jiménez, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba), habiendo sido facultado por el Pleno de la Corporación para la firma del presente Convenio.

Dña. Inés María Ruiz Hens, Dña. María del Valle Ruiz Hens y D. José Manuel Ruiz Hens, cada uno en su propio nombre y representación.

Las partes, reconociéndose plena capacidad jurídica y de obrar en función de la representación que ostentan que declaran estar vigentes,

Exponen

I.- Dña. Inés María Ruiz Hens, Dña. María del Valle Ruiz Hens

y D. José Manuel Ruiz Hens, son titulares en proindiviso de la siguiente finca registral:

- Finca núm. 7.901. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Posadas al Tomo 995, Folio 201, Libro 162, Inscripción 1ª.

II.- Que el Ayuntamiento de Fuente Palmera, con fecha 27 de enero de 1999, suscribió Convenio Urbanístico con D. José María Hens Reyes, en nombre y representación de Dña. Inés Hens Rodríguez de Tembleque, con el fin de llevar a efecto una modificación puntual de las entonces vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, que reclasificase dicho ámbito de suelo como "apto para urbanizar de calificación industrial".

III.- Que la gestión llevada a cabo por el Ayuntamiento en relación a la implantación en aquel sector de un espacio industrial ha venido atravesando toda suerte de vicisitudes que han impedido, hasta la fecha, una solución satisfactoria para todas las partes implicadas en el desarrollo urbanístico e industrial del sector.

IV.- Que desde el año 2007, el Ayuntamiento de Fuente Palmera, ha tenido como prioridad, en primer lugar, depurar la situación jurídico-urbanística del suelo que viabilizase su posterior desarrollo y, en segundo lugar, propiciar una solución satisfactoria, que teniendo cabida en nuestro ordenamiento jurídico, aunase los intereses de todas las partes afectadas, buscando el interés general del municipio. De esta forma, y en el marco del proceso de Adaptación Parcial de las antiguas Normas Subsidiarias del Planeamiento de Fuente Palmera a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se han llevado a cabo todos los trabajos técnicos precisos con las distintas Administraciones Públicas afectadas, lo cual que ha hecho posible que dicho sector de suelo, denominado ahora SUS-02, esté clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y perfectamente apto para su propósito, que no es otra cosa, que dotar a Fuente Palmera, de tan ansiado suelo industrial. Se incluye ficha urbanística de dicho Sector como Documento número 1.

V.- Que resultando imposible el cumplimiento del Convenio Urbanístico a que se alude en el exponendo II, ambas partes han acordado suscribir un nuevo Convenio al amparo de lo dispuesto en los artículos 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC) y 95 y 123.3 LOUA, sobre la base de las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, la necesidad de asegurar y mejorar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico previsto para el sector, y la obtención del suelo necesario para materializar todo un conjunto de aprovechamientos, tanto lucrativos como de equipamientos públicos, haciendo compatibles el interés general del municipio con el interés legítimo de los propietarios del suelo y el todos aquellos empresarios de la localidad que, desde hace años, han tratado de buscar una solución para el sector.

VI.- El sector objeto de este convenio SUS-02, incluye una superficie medida de 134.010,94 m², de los cuales, 130.068,79 m², corresponden a los propietarios que suscriben el presente Convenio. Las fincas ubicadas, de forma total o parcial en el sector SUS-02, se identifican con los siguientes datos catastrales:

- a) Parcela catastral 14030A016090060000DK
- b) Parcela catastral 14030A016001390000DO
- c) Parcela catastral 14030A016000650000DB
- c) Parcela catastral 14030A016000680000DQ
- d) Parcela catastral 14030A016000670000DG
- e) Parcela catastral 14030A016090010000DL

VII.- La estructura de propiedad en el mencionado sector es la siguiente:

- Camino al este del sector de titularidad municipal, con una su-

perficie de 1.515 m².

- Camino de acceso a la Cooperativa Agrícola Ganadera San Francisco de Borja, actualmente en desuso y con una superficie de 1.750 m².

- Cauce público cuya titularidad corresponde a la Agencia Andaluza del Agua, con una superficie de 677,00 m².

- El resto del sector se corresponden con parcelas cuya titularidad corresponde a los propietarios firmantes del presente Convenio y abarca una superficie de 130.068,79 m², tal y como ha quedado dicho.

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto del Convenio de Gestión.

En virtud del presente Convenio Urbanístico de Gestión, el Ayuntamiento de Fuente Palmera y los propietarios que lo suscriben, determinan las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del sector SUS-02 del planeamiento general urbanístico, aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el por el Ayuntamiento-Pleno, el 22 de abril de 2010.

De conformidad con lo dispuesto en la ficha del sector objeto del presente Convenio, la iniciativa para el desarrollo es de naturaleza pública, habiéndosele atribuido el sistema de cooperación, regulado en los artículos 123 y ss. LOUA.

Segunda.- Propuesta de Ordenación. Plan Parcial.

El Ayuntamiento de Fuente Palmera ha aprobado inicialmente, en fecha 30 de enero de 2009 (BOP núm. 47, de 12 de marzo), el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-02, cuyas determinaciones urbanísticas se adjuntan al presente Convenio como Documento número 2.

Tercera.- Aportación de terrenos y pago de gastos de Urbanización.

En virtud del presente Convenio, y en atención a lo dispuesto en el mencionado artículo 123 LOUA, los propietarios firmantes acuerdan en este acto:

a) Aportar al Ayuntamiento de Fuente Palmera la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Otorgar al Ayuntamiento de Fuente Palmera la plena disposición fiduciaria de todos los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito del sector. En el caso en que el proyecto de reparcelación recoja cualquier alteración en los terrenos, en principio, asignados a los propietarios en el plano que se adjunta como Documento número 3, será preciso el acuerdo de las partes firmantes del presente Convenio.

c) Abonar los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les corresponden, para lo cual aportarán al Ayuntamiento de Fuente Palmera, la propiedad, en pleno dominio, de las parcelas urbanizadas identificadas con grafía color azul intenso en el Plano que se adjunta como Documento número 3, comprensivo de la propuesta de ordenación del Plan Parcial de Ordenación, actualmente en tramitación. Esta compensación será materializada en el preceptivo proyecto de reparcelación, otorgando el Ayuntamiento de Fuente Palmera la más eficaz carta de pago en cuanto a los gastos de gestión y urbanización del sector".

Cuarta.- Estimación de gastos de Urbanización y Gestión.

De conformidad con lo previsto por el artículo 113 LOUA y 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la inclusión en el proceso urbanizador a desarrollar en la unidad de ejecución impone legalmente, a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización, cuya enumeración se contiene en el mencionado artículo de la LOUA. Por tanto, considerando lo dispuesto en los mencionados artículos, así como la propia gestión del sistema de coopera-

ción que se instituye en el presente Convenio, el Ayuntamiento de Fuente Palmera ha elaborado un presupuesto de los gastos de urbanización y gestión del sistema correspondiente al sector SUS-02, de acuerdo con el siguiente detalle:

COSTES DE URBANIZACIÓN

COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

- Viario Interior: 31.768,95 m ² x 58€/ m ²	1.842.599,10 €
- Aparcamiento: 8.242,39 m ² x 23€/ m ²	189.574,97 €
- Espacios Libres: 14.211,62 m ² x 35€/ m ²	497.406,70 €

COSTES DE SISTEMAS GENERALES

- Infraestructura de saneamiento	135.560,00 €
- Infraestructuras de acceso (Glorietas)	170.000,00 €

Total Presupuesto de Ejecución Material

Gastos Generales 13%	368.568,30 €
Beneficio Industrial 6%	170.108,44 €

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN

3.373.817,51 €

COSTES DE GESTION

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SUS-02	42.050,00 €
PROYECTO DE URBANIZACION SUS-02	89.467,00 €
HONORARIOS DE D.O. Y C.S.S.	27.000,00 €
PROYECTO DE REPARCELACION SUS-02	55.340,00 €
ASESORAMIENTO Y GESTION JURIDICA	12.780,00 €

TOTAL COSTES DE GESTION

226.637,00 €

- OTROS COSTES

NOTARIAS, FINANCIACIÓN, PROMOCIÓN, G.G.	180.182,00 €
---	--------------

TOTAL OTROS COSTES

180.182,00 €

TOTAL DE COSTES POLIGONO INDUSTRIAL "LOS FRUTEROS"

3.780.636,51 €

Quinta.- Criterios de Valoración de las Parcelas resultantes que se aportan.

Los servicios técnicos municipales, mediante informe de fecha 14 de septiembre de 2010, que se adjunta como Documento núm. 4, valora la unidad de aprovechamiento (UA) en el sector SUS-02 en la cantidad de 60 €.

Considerando la valoración efectuada por los servicios técnicos municipales de la UA, las parcelas adjudicadas al Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera en compensación por los gastos de urbanización y gestión previstos en el sector y antes especificados, aparecen grafadas en color azul intenso en el plano que se adjunta como Documento número 3, antes referenciado, siendo su valoración la que se desprende de los aprovechamientos que tienen atribuidos, según el siguiente detalle:

APROVECHAMIENTO COMPENSATORIO ATRIBUIBLE AL ILMO. AYTO. FUENTE PALMERA

Suelo m ²	47.808,42
Edificabilidad neta 1,20 m ² /m ² s	48.178,25
Edif. L1 Coef. 1,000000000	9.191,85
Edif. L2 Coef. 1,597020524	57.370,10
TOTAL	
Aprovechamiento L1 UUAA	48.178,25
Aprovechamiento L2 UUAA	14.679,58
TOTAL UUAA	62.857,83
Valoración UUAA €	60,00
Valoración compensación:	
62857,83 UUAA x 60 € TOTAL €	3.771.469,80

Sexta.-Plazos para el Desarrollo Urbanístico del Sector.

El Ayuntamiento de Fuente Palmera, de conformidad con lo previsto para este sistema de actuación, se obliga a las siguientes actuaciones, siendo el "dies a quo" de los plazos indicados, el de la fecha de aprobación del presente Convenio por el Ayunta-

miento Pleno:

- Impulsar la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del sector de referencia que deberá producirse en un plazo máximo de tres meses.

- Aprobar el Proyecto de Reparcelación del sector en un plazo máximo de dieciocho meses.

- Aprobar el Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de veinte meses.

- Ejecutar las obras de urbanización en un plazo máximo de treinta y seis meses.

Concluido el plazo previsto para ejecutar las obras de urbanización sin que éstas hayan sido efectivamente ejecutadas en su totalidad, el Ayuntamiento de Fuente Palmera indemnizará a la Propiedad con una suma en metálico igual al doble de la rentabilidad agrícola media de terrenos de características similares en la localidad.

Séptima.- Liquidación de los Gastos de Urbanización y Gestión.

Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio se elaborará por el Ayuntamiento de Fuente Palmera la cuenta de liquidación de la actuación, considerando para ello la diferencia entre los costes previstos en la Estipulación Cuarta y los costes reales. Si existiera diferencia a favor o en contra para cualesquiera de las partes firmantes del presente acuerdo, la misma será saldada en metálico y/o en solares, a elección de los propietarios, en un plazo de doce meses, a contar desde la fecha en que sea firme el acto que apruebe dicha liquidación.

Octava.-Publicidad.

1. El presente Convenio, antes de su firma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 95.2 LOUA será sometido a información pública, por un plazo de 20 días, mediante anuncio el B.O.P. de Córdoba con cargo al Ayuntamiento. El Alcalde, en la representación que ostenta del Ayuntamiento de Fuente Palmera, se obliga a someter el presente Convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la aprobación del Pleno Municipal, siendo publicado tras su firma en el BOP en los términos previstos en el artículo 41.3 LOUA. Asimismo, el acuerdo de aprobación deberá expresar que se ha procedido a depositar el convenio en un registro público de carácter administrativo.

2. Las Partes se comprometen y obligan a instar la inscripción registral de lo convenido en el presente documento.

Novena.- Jurisdicción.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante el Secretario General del Ayuntamiento de Fuente Palmera, de todo lo cual da fe".

Lo que se hace público para general conocimiento, en Fuente Palmera a 6 de noviembre de 2012.- El Alcalde, Fdo. Juan Antonio Fernández Jiménez.