

IN 114/2015

**INFORME COMPLEMENTARIO EMITIDO VERBALMENTE AL INFORME DE ESTA LETRADA DE FECHA 7 DE JULIO EN RELACIÓN CON "EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO SEGUIDO EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO PARA LA CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE TERRENOS ENTRE CALLES DE LA REPRESENTACIÓN, LA AVDA. DE LA ARRUZAFILLA Y LA A-3050 PARA LA CONSTRUCCIÓN EN LOS MISMOS DE UNA CIUDAD DEPORTIVA A LA FUNDACIÓN CÓRDOBA CLUB DE FÚTBOL C.F."**

=====

Habiéndose comprobado que en el Expediente de referencia, con fecha 27 de Abril de 2015 existe interpuesto un Recurso de Reposición por D. Ángel Blázquez Carrasco, Presidente de Ecologistas en Acción-Córdoba Ciudad contra el Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 25 de Marzo de 2015, al que no se hace referencia en el informe emitido por esta Letrada en el día de ayer 7 de Julio, se hace notar que el Procedimiento de Revisión de Actos Nulos previsto en el artículo 102 de la Ley 30/92 al que se alude en dicho informe, sólo es factible si el acto administrativo afectado por una posible nulidad ha puesto fin a la vía administrativa o no hubiera sido recurrido en plazo.

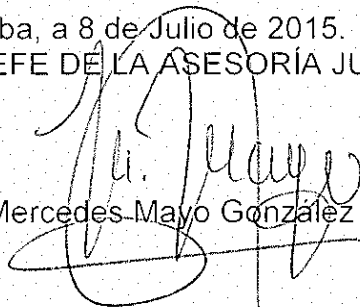
Por lo tanto, dado que existe un Recurso de Reposición en tramitación no resuelto aún expresamente, procede que el informe emitido por la Asesoría Jurídica del que toma conocimiento la Junta de Gobierno Local se traslade a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Expediente en cuestión y su traslado a las partes interesadas en el citado expediente (concesionario y recurrente), a los efectos del artículo 112 de la Ley 30/92.

Córdoba, a 8 de Julio de 2015.

LA TITULAR-JEFE DE LA ASESORÍA JURÍDICA

  
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA  
Asesoría Jurídica

Fdo.: Mercedes Mayo González





## A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

A la vista del informe emitido por la Asesoría Jurídica Municipal a petición de esta Alcaldía en relación con el “Expediente administrativo seguido en la Gerencia Municipal de Urbanismo para la Concesión de Uso Privativo de terrenos entre calles de la Representación, la Avda. de la Arruzafilla y la A-3050 para la construcción en los mismos de una Ciudad Deportiva a la Fundación Córdoba Club de Fútbol”, teniendo en cuenta que los terrenos objeto de Concesión constituyen dominio público municipal (SG Espacios Libres SUBs-2) inscritos a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, SE PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL LA ADOPCIÓN DE LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

**PRIMERO.-** Tomar conocimiento del informe emitido por la Asesoría Jurídica Municipal en relación con el “Expediente administrativo seguido en la Gerencia Municipal de Urbanismo para la Concesión de Uso Privativo de terrenos entre calles de la Representación, la Avda. de la Arruzafilla y la A-3050 para la construcción en los mismos de una Ciudad Deportiva a la Fundación Córdoba Club de Fútbol”.

**SEGUNDO.-** Trasladar este informe a la Gerencia Municipal de Urbanismo a los efectos de su incorporación al Expediente tramitado por dicho Organismo para la **“CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE TERRENOS ENTRE CALLES DE LA REPRESENTACIÓN, LA AVENIDA DE LA ARRUZAFILLA Y LA A-3050 DE NUESTRA CIUDAD, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA FUNDACIÓN CÓRDOBA CLUB DE FÚTBOL”**, y su toma de conocimiento por los órganos de gobierno de la misma, así como traslado, a las partes interesadas en dicho Expediente y su consideración en los Recursos que se hubieran interpuesto, en su caso.

Córdoba, a 8 de Julio de 2015.

LA ALCALDESA

  
M. Isabel Ambrosio Palos

IN 114/15

**INFORME QUE EMITE LA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL A PETICIÓN DE LA ALCALDESA SOBRE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO SEGUIDO EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO PARA LA CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE TERRENOS ENTRE CALLES DE LA REPRESENTACIÓN, LA AVDA. DE LA ARRUFILLA Y LA A-3050 A LA FUNDACIÓN CÓRDOBA CLUB DE FÚTBOL PARA LA CONSTRUCCIÓN EN LOS MISMOS DE UNA CIUDAD DEPORTIVA.**

=====

Examinado el Expediente administrativo tramitado en la Gerencia Municipal de Urbanismo para la Concesión de Uso Privativo de terrenos entre Calles de la Representación, la Avenida de la Arrufilla y la A-3050 de nuestra Ciudad, para la construcción de la Ciudad Deportiva de la Fundación Córdoba Club de Fútbol, se efectúan las siguientes consideraciones sobre el mismo:

**I.- EXTREMOS A DESTACAR DEL EXPEDIENTE TRAMITADO POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO PARA LA “CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE TERRENOS ENTRE CALLES DE LA REPRESENTACIÓN, LA AVENIDA DE LA ARRUFILLA Y LA A-3050 DE NUESTRA CIUDAD, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA FUNDACIÓN CÓRDOBA CLUB DE FÚTBOL”.**

1) El 28 de Octubre de 2014 el Secretario del Patronato de la Fundación Córdoba Club de Fútbol presenta un escrito en la Gerencia Municipal de Urbanismo en el que solicita “le sean concedidos los terrenos ubicados entre las calles de la Representación, la Avenida de la Arrufilla y la A-3050 de nuestra ciudad, en la superficie que figura en el anteproyecto que se adjunta al presenta escrito como ANEXO 9, para poder acometer el proyecto de construcción de la ciudad deportiva de la Fundación Córdoba Club de Fútbol, mediante el procedimiento de adjudicación directa y gratuita, conforme a lo previsto en los artículo 93.4 y 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas” acompañando con su Solicitud diversa documentación sobre la citada Fundación y su Proyecto de Ciudad Deportiva.

2) El 7 de Noviembre de 2014, el Arquitecto de la Oficina de Patrimonio emite informe en relación con la “Iniciativa de implantación de equipamiento deportivo “Ciudad Deportiva Córdoba CF” en el Sistema General de Espacios Libres SUP-2”.

En este informe, sin perjuicio de su carácter favorable a la propuesta técnica presentada, se ponen de manifiesto, entre otros extremos, los siguientes:

- El Excmo. Ayuntamiento de Córdoba es el titular de los suelos interesados.



- Estos suelos están calificados por el vigente Planeamiento General como Sistema General de Espacios Libres SUP-2.
- Resultaron adquiridos mediante la figura y el procedimiento de ocupación directa conjuntamente con los correspondientes al trazado de la Ronda Oeste (SGV SUP-1).
- Figuran inventariados en el Inventario Municipal de Suelos Dotacionales.
- La regulación urbanística de estos suelos se halla contenida en el articulado del PGOU correspondiente a Sistema General de Parques y Jardines.

Reproduciendo el articulado de las NN.UU. del PGOU relativo a Parques y Jardines y a Equipamiento Deportivo:

#### **Art. 12.6.1 Definiciones y Clases.**

---

#### **Art. 12.6.2 Condiciones de aplicación.**

*“El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes **requerirá un informe previo –no vinculante- de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales**”.*

#### **Art. 12.6.3 Parques urbanos y jardines (...).**

#### **Art. 12.6.4 Ordenación de Espacios Libres y Jardines.**

#### **Art. 12.5.1.**

- **2.3. Deportivo.**

Señalando este Informe, entre otras apreciaciones, las siguientes:

- El uso general propuesto resulta el Equipamiento Comunitario Deportivo -----.
- Se propone un único acceso rodado por el vértice sur del Sistema General.
- La **Instalación de campos deportivos destinados a la práctica de fútbol, dadas sus dimensiones, suponen la asunción de una implantación que, por su morfología, incide en el proyecto de parque a realizar en el resto del sistema general** -----.
- Los suelos de titularidad municipal calificados como Parques y Jardines que se dispongan o afecten a la implantación del equipamiento deportivo han de ascender a 208.000 m<sup>2</sup>.



- El proyecto mediante el cual se realice las instalaciones deportivas **habrá de justificar lo dispuesto al efecto en el marco de planeamiento art. 12.6.3** desarrollando "soluciones que armonicen el modo de implantación de las edificaciones en el parque urbano o zona verde".
- Asimismo **habrá de justificar la afectación al uso deportivo de las instalaciones propuestas y al de residencia de deportistas** (prevista en el art. 12.5.1.2.3). Asimismo **habrá de justificarse el cumplimiento de la previsión de reserva de plazas de aparcamiento de vehículos y bicicletas** en función de los usos a **implantar** el cumplimiento de lo establecido al efecto en el ar. 12.7.12.

3) El mismo 7 de Noviembre de 2014 el Servicio de Planificación emite informe sobre "el Parque del Canal Oeste: Definición del Programa Funcional y Análisis de Propuesta de Implantación de Ciudad Deportiva".

En este otro informe, sin perjuicio de su carácter también favorable a la aprobación del Programa Funcional del Parque del Canal Oeste, se efectúan entre otras muchas, las siguientes consideraciones que se estiman de interés a los fines de este informe, y que se reproducen literalmente:

*"- Según el Anteproyecto, la delimitación de terrenos propuesta "se adapta al contorno del parque, dejando libres la zona del canal soterrado y el parque urbano", y responde a la necesidad de "albergar tres campos de fútbol y dos campos de fútbol 7, de hierba artificial, dos edificios auxiliares a los campos deportivos, una pradera de hierba natural, y los aparcamientos y recorridos necesarios para su correcto funcionamiento", derivando una superficie aproximada de 5,2 hectáreas.*

*- El PGOU vigente delimita e identifica el "Parque del Canal" en el cual se localiza la propuesta de implantación y delimitación presentada. **El "Parque del Canal", tomando como hilo conductor el tramo del Canal del Guadalquivir que, en sentido de las aguas, cruza la ciudad de Este a Oeste, cierra por el Norte el "Anillo Periurbano", constituido por una secuencia de parques distintos en tratamiento y sección pero integrantes de una propuesta unitaria que garantiza la continuidad física y paisajística del anillo. A los efectos del presente informe, en atención a la posición geográfica de los elementos integrantes del "Parque del Canal", distinguiremos entre su parte Este (en adelante "Parque del Canal-Este") la Oeste (en adelante "Parque del Canal-Oeste"); en la cual se localiza la propuesta de implantación y delimitación de Ciudad Deportiva.***

*- Analizada la propuesta de distribución de instalaciones, espacios y edificaciones en el interior de la parcela, se concluye que el planteamiento de Ciudad Deportiva que realiza la Entidad Fundación Córdoba C.F. reúne los*



requisitos necesarios para alcanzar la condición de instalación deportiva descubierta, por lo que el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100). Puesto que la superficie del "Parque del Canal-Oeste" es 23,79 hectáreas, su capacidad para albergar instalaciones deportivas descubiertas será de 5,9475 has. (59.475 m<sup>2</sup>), superficie superior a las 5,2 hectáreas previstas.

---

- **Procede observar que para que los tránsitos peatonales resulten posibles, deberá ejecutarse por parte de la Administración Autonómica la pasarela peatonal "Cortijo del Cura" prevista en el Anteproyecto "Ronda Norte de Córdoba" (al cual más adelante hacemos mención) por encima de la A-3050, cuyo nuevo trazado discurrirá en trinchera en la zona, configurándose como tramo de trezados entre glorietas.**

---

- **Analizada la delimitación propuesta procede considerar vinculantes las alineaciones identificadas como tales en la imagen anterior (considerándose alineación a los efectos del presente informe la línea que separa la parcela objeto de la implantación de instalaciones deportivas descubiertas de otros usos), así como la reserva de pasos en el parque de 7 metros de ancho mínimo en la esquina Noreste de las instalaciones y entre los vértices del escalonamiento y el trazado que resulte del proyecto definitivo de la "Ronda Norte de Córdoba". En consecuencia, la delimitación propuesta en el tramo del escalonamiento tendrá alcance de criterio o directriz.**

---

**En cuanto a las afecciones, en BOJA número 67, de 8 de abril de 2010, se publicó Resolución de 25 de marzo de 2010 de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, por la que se anuncia la apertura del expediente de Información Pública del Anteproyecto "Ronda Norte de Córdoba". La imagen siguiente recoge el esquema del trazado completo de dicha infraestructura viaria.**

---

- Comprobándose las siguientes circunstancias:

- El trazado proyectado de la "Ronda Norte de Córdoba" discurre en trinchera sobre el SU .13.7.1, **inviabilizando la localización sobre esta pieza de instalaciones deportivas descubiertas de escala relevante y orientación idónea como la que se propone** (concretamente campos de fútbol, cuyo eje longitudinal natural, por condiciones de soleamiento, es Norte-Sur, como así lo aconseja el Consejo Superior de Deportes), lo que obliga a concentrar el nivel de ocupación permitido (25) sobre terrenos cuya forma y dimensiones lo admitan, concurriendo ambas circunstancias sobre la manzana seleccionada del "Parque del Canal-Oeste".



- Sin perjuicio de lo anterior, efectuadas los correspondientes trabajos de superposición, se comprueba que el trazado proyecto de la "Ronda Norte de Córdoba" ocupa una franja de terrenos de la manzana seleccionada, si bien la propuesta de implantación y delimitación de la Ciudad Deportiva no se ve afectada".

4) A la vista de los anteriores informes, el 12 de Noviembre de 2014 el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo adopta en los puntos 6 y 7 del Orden del Día los siguientes Acuerdos:

"PRIMERO: Aprobar el Programa Funcional del "Parque del Canal-Oeste" promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, con efectos vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, pudiendo ser modificado o complementado justificadamente en fase de proyecto.

SEGUNDO: Aprobar, en virtud del artículo 12.6.3.1.b) de la Normativa del PGOU, la implantación y delimitación de terrenos para Ciudad Deportiva propuesta por la Entidad Fundación Córdoba Club de Fútbol en el Parque del Canal, determinando su conveniencia y oportunidad, siendo vinculantes las alineaciones y anchura mínima de pasos identificadas como tales en el informe del Servicio de Planificación que determina su compatibilidad urbanística y sirve de motivación al presente acuerdo".

5) Y el mismo 12 de Noviembre de 2014 también el Consejo Rector adopta en el punto 12 del Orden del Día los siguientes Acuerdos:

"Primero.- Admitir a trámite la iniciativa formulada por la "Fundación Córdoba Club de Fútbol", en orden a implantar un Equipamiento deportivo en el Sistema General de Espacios Libres SUP-2.

Segundo.- Iniciar las actuaciones preparatorias para que esta GMU pueda disponer de la parcela antes referida mediante la institución jurídica que corresponda, a través del procedimiento adecuado y previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos".

6) A los fines anteriores, el 5 de Diciembre de 2014 se presenta por el Servicio de Patrimonio y Contratación de la Gerencia Municipal de Urbanismo un Proyecto de Agregación-Segregación Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 –Tramo VI b- "Ronda Oeste".

En la Memoria del Proyecto se dice respecto a su objeto:



*“El objeto del presente Proyecto lo constituye la adecuación de la estructura de la propiedad a la propuesta de implantación que emana de la iniciativa admitida sobre suelos delimitados en el SGEL SUP-2 relacionándose por su origen con los suelos correspondientes al trazado de la denominada A-5030 comúnmente conocida como “Ronda Oeste” SGV SUP-1”.*

Señalándose en la misma Memoria en cuanto a la “Regulación de Usos”:

*“La regulación urbanística de los suelos objeto del presente proyecto se hallan contenidos en el articulado que a continuación se transcribe correspondiéndose con las calificaciones determinadas por el planeamiento general como **Parques y Jardines y Viario.***

*Procede, en consecuencia, la actualización de las determinaciones urbanísticas que se reflejan en las distintas descripciones registrales por adecuación al marco de planeamiento vigente al momento de la operación registral pretendida según los antecedentes citados (...).”*

Recogiéndose a continuación no sólo la regulación contenida en el PGOU respecto a los “Parques y Jardines Públicos”, sino también la correspondiente a la “Red Viaria”.

Por otra parte, en el apartado de Adecuación Registral del Proyecto de la Memoria se dice que *“el procedimiento propuesto para la adecuación de la estructura de la propiedad supone la adopción de los siguientes actos:*

1. Agrupación de las fincas iniciales. Solicitud de inscripción de mayor cabida.
2. **Segregación según determinaciones de planeamiento y de porción de SGEL SUBs-2 para implantación de equipamiento deportivo”.**

Señalándose a continuación 1. Las fincas iniciales, 2. La Agrupación y Mayor Cabida y 3. **La Segregación según Determinaciones de Planeamiento y Destino**, resultando de ello finalmente la siguiente Descripción Registral a efectos de la posterior Concesión:

<b>Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 A</b>
<b>DESCRIPCIÓN REGISTRAL</b>
<p><b>URBANA:</b> suelo procedente de la gestión urbanística del Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 con una superficie total de 48.660m<sup>2</sup>. Se encuentra calificado por el vigente planeamiento general como espacios libres Parques y Jardines y Viario.</p> <p>De forma irregular y topografía ligeramente descendiente en sentido norte sur sus linderos son los siguientes:</p> <p>Al norte el Canal del Guadalmeñato actualmente soterrado, al sur la delimitación del Sistema General Viario SUP-1 que lo separa del Plan Parcial 0-4. Al este línea norte sur que lo separa de Avenida de la Arruzafilla, al oeste el acerado este de C/ De la Representación en el tramo sur y el acerado oeste en el tramo norte.</p>
<b>CARGAS</b>
Sin cargas





<b>Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 B</b>
<b>DESCRIPCIÓN REGISTRAL</b>
<p><b>URBANA:</b> suelo procedente de la gestión urbanística del Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 con una superficie total de 51.155m<sup>2</sup>. Se encuentra calificado por el vigente planeamiento general como espacios libres Parques y Jardines.</p> <p>De forma irregular y topografía ligeramente descendiente en sentido norte sur sus linderos son los siguientes:</p> <p>Al norte el Canal del Guadalquivir actualmente soterrado, en línea recta de 298 metros, al sur con línea quebrada de tramos iguales a 34,32m, 87,17m, 40,04m, 84,00m, 60,00m, 50,6 m., 9,00 m., 76,51 m con finca denominada Sistema General de Espacios Libres SUB s-2 A. Al este en línea recta de 111,00m con Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 A y al oeste línea quebrada de 37,59m, 55,16m, 148,47m con similar finca.</p>
<b>CARGAS</b>
Sin cargas

<b>Sistema General de Espacios Libres SUP-1</b>
<b>DESCRIPCIÓN REGISTRAL</b>
<p><b>URBANA:</b> suelo procedente de la gestión urbanística del Sistema General Viario SUP-1 con una superficie total de 25.178m<sup>2</sup>. Está constituido por el tramo de la "Ronda Oeste A-3050" que discurre entre la rotonda de encuentro con la Carretera de Trassierra hasta la Glorieta Académica García Moreno. Se encuentra calificado en el vigente planeamiento general como viario.</p> <p>De forma alargada por su destino viario y topografía ligeramente descendiente en sentido norte sur sus linderos son los siguientes:</p> <p>Al norte la delimitación del Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 que la separa del Canal del Guadalquivir actualmente soterrado, al sur la delimitación del Plan Parcial 0-4. Al este línea curva que se corresponde con el trazado de la glorieta Académica García Moreno y línea recta en dirección norte-sur que la separa de la Avenida de la Arruzafilla. Y al oeste con rotonda de de encuentro con Carretera de Trassierra.</p>
<b>CARGAS</b>
Sin cargas

Con una valoración respectivamente de:

SUP-1	3.623.114'20 €
SUBs-2 A	7.002.174'00 €
SUBs-2 B	7.361.204'50 €

7) El 18 de Diciembre de 2014 el Consejo Rector adopta los siguientes Acuerdos:



"PRIMERO.- Aprobar el PROYECTO DE AGREGACIÓN-SEGREGACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SUP-2 –TRAMO VI-b-, en el que se describen las siguientes fincas: (...).

SEGUNDO.- Solicitar del Registro de la Propiedad que se practiquen las operaciones registrales y las inscripciones correspondientes a favor del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba".

8) El 8 de Enero de 2015 la Fundación Córdoba CF presenta escrito ante la Gerencia Municipal de Urbanismo concretando los aspectos referentes a la Concesión **en los términos que dicha Fundación pretende**, entre ellos, un plazo de concesión de 75 años.

9) El 12 de Enero de 2015 se firma por el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo la **Memoria para la Concesión de Uso privativo de la parcela SUP s-2B de Córdoba para la implantación de un equipamiento deportivo**.

En esta Memoria se señala que "las fincas objeto de Concesión de uso privativo son las siguientes".

- 1.- Finca Registral 63878 -----
- 2.- Finca Registral 49196 -----
- 3.- Finca Registral 63160 -----
- 4.- Finca Registral 63168 -----
- 5.- Finca Registral 63156 -----
- 6.- Finca Registral 66081 -----
- 7.- Finca Registral 63687 -----
- 8.- Finca Registral 63020 -----
- 9.- Finca Registral 59739 -----
- 10.- Finca Registral 63002 -----
- 11.- Finca Registral 63146 -----

con su consiguiente descripción.

(\* lo que suma una superficie aproximada total de 121.102'91 m<sup>2</sup>).

Señalándose, en cambio después, al final de esta misma Memoria que:

"El bien consta en el Inventario de Bienes bajo las referencias (código) 109/05, parcela 64 de la Ronda Oeste SGV, con una superficie de suelo: 3.104,44 m<sup>2</sup> y Estado: DEMANIAL, referencia (código) 110/05, finca 64 del SGEL SUP-2 con una superficie de suelo: 20.387,23 m<sup>2</sup> y Estado: DEMANIAL".



Concluyendo la Memoria firmada por el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo que:

*"Dado que la finalidad de la concesión de uso privativo, sobre las parcelas descritas, es implantación de un Equipamiento Deportivo para la construcción de la ciudad deportiva de la Fundación Córdoba Club de Fútbol para la realización, desarrollo y cumplimiento de los fines de interés general de carácter deportivo de la Fundación, es evidente que el mismo genera un beneficio, entendido este como utilidad y provecho para los vecinos de esta Entidad Local, quedando suficientemente justificada y acreditada la utilidad, conveniencia y oportunidad de la cesión".*

(\*Observación: Evidentemente el contenido de esta Memoria es total y completamente erróneo, pues ni las fincas objeto de Concesión de Uso Privativo son todas las fincas registrales relacionadas en dicha Memoria al sumar todas ellas una superficie total aproximada de 121.102'91 m<sup>2</sup>, ni parece que los datos que se dan del Inventario de Bienes se correspondan con el bien objeto de concesión pues entonces la superficie de la Parcela objeto de Concesión sería bastante menor -23.491'67 m<sup>2</sup>-).

10.- En base a esta Memoria (como se ha visto, errónea, en cuanto a los datos que contiene) el mismo 12 de Enero de 2015 el Servicio de Patrimonio emite informe-propuesta para la Concesión de Uso Privativo de la parcela SUBs.2 en el SGEL SUP 2 de Córdoba para la implantación de un Equipamiento Deportivo, recogándose en el mismo, un resumen de los Antecedentes del expediente que se han recogido parcialmente en este informe y los Fundamentos de Derecho en que se apoyaría la Concesión Gratuita y Directa del uso privativo pretendido.

Al final de este informe, respecto a la Competencia para la aprobación del expediente se afirma lo siguiente:

*"El artículo 1 de los vigentes Estatutos de la GMU califica a esta entidad como Organismo Autónomo Local de carácter administrativo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, adecuado al régimen jurídico que se recoge en el artículo 85 bis de la Ley 7/1985 a la cual se le encomienda, en régimen de descentralización funcional, la realización de todas las actividades y competencias que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en materia de urbanismo en todo el término municipal de Córdoba.*

Los referidos Estatutos, atribuyen al Consejo Rector de la GMU todas las competencias que, en materia de urbanismo, de gestión de patrimonio y adquisición y ejecución de dotaciones, no estén atribuidas expresamente a la Junta de Gobierno Local o al Excmo. Ayuntamiento Pleno.

Al tratarse en el presente caso de materia urbanística, de gestión de patrimonio obtenido a su vez de la gestión urbanística y, por otro lado, al no estar atribuida por los estatutos esta materia a dicha Junta de Gobierno Local ni al Excmo.



Ayuntamiento Pleno, corresponde al Consejo Rector de la GMU el adoptar las resoluciones correspondientes relativas a este expediente”.

11.- Al anterior informe, se acompaña el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas para materializar esta Concesión describiéndose la Parcela objeto de Concesión en la siguiente forma:

*“La parcela objeto de la concesión es la siguiente:*

**DESCRIPCIÓN:** URBANA: suelo procedente de la gestión urbanística del **Sistema General de Espacios Libres SUBs-2** con una superficie total de 51.155 m<sup>2</sup>. Se encuentra calificado por el vigente planeamiento general como espacios libres Parques y Jardines.

*De forma irregular y topografía ligeramente descendiente en sentido Norte Sur sus linderos son los siguientes:*

*Al Norte el Canal del Guadalquivir actualmente soterrado, en línea recta de 298 metros, al Sur con línea quebrada de tramos iguales a 34,32m 87,77m, 40,04m, 84,00m, 60,00m, 50,62m, 9,00m, 76,51 m con finca denominada Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 A. Al Este en línea recta de 111,00m con Sistema General de Espacios Libres SUBs-2 A y al Oeste en línea quebrada de 37,59m, 55, 16m, 148,47m con similar finca.*

**CARGAS:** Sin cargas

**VALOR:** 7.361.204,50 €

**INSCRIPCIÓN:** Pendiente de inscripción registral.

**TÍTULO:** Titularidad municipal, adquiridos mediante la figura y el procedimiento de ocupación directa conjuntamente con los correspondientes al trazado de la Ronda Oeste (SGV SUP-1)”.

Señalándose en la Cláusula 1.5 del Pliego respecto a la Administración concedente que:

*“El bien de dominio público es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, actuando la Gerencia Municipal de Urbanismo de dicho Excmo. Ayuntamiento, en virtud de las competencias que le confieren sus vigentes estatutos en materia de urbanismo, de gestión de patrimonio y adquisición y ejecución de dotaciones que no estén atribuidas expresamente a la Junta de Gobierno Local o al Excmo. Ayuntamiento Pleno”.*

12.- En el Informe de la Intervención de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 13 de Enero de 2015, aunque se fiscaliza de conformidad, se efectúan las siguientes



Observaciones:

"OBSERVACIONES: (1) La parcela que se cede es resultante de un reciente proceso de agregación-segregación, de cuyas fincas iniciales se aporta certificación de que figura en el Inventario expedido por la Secretaria Delegada de la GMU.

(2) Toda la documentación descrita es exigida en la cláusula 6º del Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas, por lo que habrá de aportarse por parte del concesionario.

(3) En el informe técnico se dice que el proyecto mediante el cual se realice las instalaciones deportivas habrá de justificar lo dispuesto al efecto en el marco de planeamiento art. 12.6.3 desarrollando "soluciones que armonicen el modo de implantación de las edificaciones en el parque urbano o zona verde". Esta advertencia vuelve a recogerse en el informe jurídico (último párrafo del epígrafe 4) exigiendo la redacción previa de un proyecto de obras de iniciativa municipal, así como en la cláusula 2.4 del Pliego "Obligaciones del concesionario de redactar el proyecto y ejecutar las obras".

(4) El Pliego no incluye la cláusula relativa al "Régimen de los precios aplicables a los servicios que pudieran destinarse al público", si bien la cláusula 10.4.7 parece excluir dicha posibilidad de uso público al establecer el uso exclusivo por el concesionario del bien de dominio público objeto de la concesión y de las instalaciones sobre éste construidas.

**La cesión de uso del bien supone el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de una subvención en especie al beneficiario, aunque dada la naturaleza y fines de éste, que son para los que se otorga la concesión del uso privativo, entendemos que no serían de aplicación las restricciones impuestas por la Unión Europea sobre las ayudas que pudiera otorgar la administración y que, bajo cualquier forma, pudieran o amenazaran falsear la competencia, favoreciendo a determinadas empresas o producciones (artículos 87 a 89 del Tratado Constitutivo de la UE - EDL 1992/1446)".**

13.- El 15 de Enero de 2015 el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo adopta los siguientes Acuerdos:

"PRIMERO.- Aprobar el expediente que tiene por objeto CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE LA PARCELA SUBs-2 B DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SUP-2 DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO con la siguiente descripción:



SEGUNDO.- Aprobar la Memoria de la Presidencia relativa al bien sobre el cual se constituye la concesión.

TERCERO.- Aprobar el Proyecto de implantación de Equipamiento Deportivo en la parcela SUBs-2 del Sistema General de Espacios Libres SUP-2 a que se refiere la iniciativa aprobada por el Consejo Rector de la GMU en fecha 12 de noviembre de 2014.

CUARTO.- Aprobar la valoración del bien de dominio público que asciende a 7.361.204,50 €.

QUINTO.- Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la concesión del uso privativo descrita.

SEXTO.- Cumplimentar el trámite de información pública mediante publicación en el BOP y tabloneros de edictos de la GMU y municipal del Proyecto y del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, por plazo de VEINTE (20.-) días".

14.- Estos Acuerdos se publican en el BOP de 9 de Febrero de 2015.

15.- El 4 de Marzo de 2015 se presentan sendos escritos de Alegaciones por D. Ángel Blázquez Carrasco en nombre de "Ecologistas en Acción Córdoba" y D. Joaquín Reina Ortiz al anterior Acuerdo mostrando su discrepancia fundamentándola en:

- A.- La idoneidad de la localización de la implantación.
- B.- El incumplimiento de las condiciones de la implantación.
- C.- El contenido de la documentación.

16.- El 25 de Marzo de 2015 el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo adopta los siguientes Acuerdos:

*"PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas por D. Joaquín Reina Ortiz y D. Ángel Blázquez Carrasco en representación de Ecologistas en Acción Córdoba, por los motivos expuestos en los informes de los Servicios de Planificación y Patrimonio y Contratación de la GMU, de los que se dará traslado como motivación del presente acuerdo.*

*SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE LA PARCELA SUBs-2 B del SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SUP-2 DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO*



*TERCERO.- Requerir a la FUNDACIÓN CÓRDOBA CLUB DE FUTBOL la presentación de la documentación contenida en la Cláusula Sexta y el abono de la garantía definitiva, según prevé la Cláusula 4 de los mencionados Pliegos, con carácter previo a la adjudicación de la concesión descrita en los mismos.*

*CUARTO.- Facultar al Presidente del Consejo Rector de la Gerencia para adoptar cuantos actos y resoluciones sean necesarios para llevar a efecto la concesión del uso privativo, incluidos los de adjudicación y formalización de la misma, así como para resolver cuantas incidencias y circunstancias se produzcan durante su ejecución".*

17.- Y el 22 de Abril de 2015 el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo dicta el Decreto de Adjudicación de la Concesión en cuestión, formalizándose la misma en documento administrativo firmado el 24 de Abril siguiente.

**II.- CONCLUSIONES A QUE SE LLEGA A LA VISTA DE LOS EXTREMOS DESTACADOS EN EL EXPEDIENTE TRAMITADO PARA LA CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE TERRENOS ENTRE CALLES DE LA REPRESENTACIÓN, LA AVENIDA DE LA ARRUFILLA Y LA A-3050 DE NUESTRA CIUDAD, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA FUNDACIÓN CÓRDOBA CLUB DE FÚTBOL.**

**1) Existe una clara falta de competencia de los órganos de gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo que han otorgado esta Concesión (Consejo Rector y Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo en cuanto ha dictado el Decreto de Adjudicación autorizado por aquél).**

La justificación de la Competencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo se ha efectuado por vía residual, al entender que todas las competencias que no estén atribuidas expresamente a la Junta de Gobierno Local o al Pleno son competencia del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, considerando entre ellas, a las competencias en materia de gestión de patrimonio y adquisición y ejecución de dotaciones.

Con esta aseveración se obvia:

- a) Que las competencias de carácter patrimonial atribuidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo, de acuerdo con el artículo 5 c) de sus Estatutos son exclusivamente "*Competencias de gestión del correspondiente Patrimonio Municipal del Suelo, con todas las facultades inherentes a dicha gestión, sumiendo la titularidad fiduciaria de disposición sobre los bienes que integran el mismo*".



- b) Que el suelo demanial, como es el que constituye el objeto de la Concesión no constituye, evidentemente, Patrimonio Municipal del Suelo.
- c) Que el citado suelo demanial está inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que es su único titular dominical, no teniendo la Gerencia Municipal de Urbanismo ni siquiera la titularidad fiduciaria sobre el mismo.
- d) Que si la Junta de Gobierno Local a tenor del artículo 6.2 c) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo tiene competencia para la Cesión directa de los bienes patrimoniales que gestione la Gerencia Municipal de Urbanismo, con mayor razón ha de tener competencia para la Cesión directa y gratuita de los bienes demaniales del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.
- e) Que de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda 1, 2 y 3 del TRLCSP (Real Decreto Legislativo 372011, de 14 de Noviembre):

*"1. Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados cuando su importe no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.*

*Asimismo corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales la adjudicación de Concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.*

*2.- Corresponde al Pleno las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos no mencionados en el apartado anterior que celebre la Entidad Local.*

*Asimismo corresponde al Pleno la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.*





**3. En los municipios de gran población a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, las competencias que se describen en los apartados anteriores se ejercerán por la Junta de Gobierno Local, cualquiera que sea el importe del contrato o la duración del mismo**

2) Podría existir igualmente a juicio de esta Letrada, y salvo criterio más fundado, un posible fraude de Ley en el otorgamiento de esta Concesión, con la consiguiente vulneración por inaplicación del artículo 31. 2 B a) (31.2. *Corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo ----- B) la aprobación definitiva de ----- a) Los Planes ----- así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural*) y del artículo 36. 1. y 2 c) regla 2ª (36.1. *La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. - 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.----- C) De Procedimiento.-----2ª. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía*) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Y es que, como se puede constatar por el expediente, la Concesión realizada (por 75 años) supone real y materialmente, una desafectación o diferente uso del suelo objeto de concesión de su destino público a SGEL de Parques y Jardines y en parte Viario (como parece desprenderse de los informes iniciales), **afectando como tal a la Ordenación Estructural del PGOU vigente**, por lo que debería haberse promovido previamente una Innovación del PGOU para dar cobertura a tal Concesión al conllevar un cambio de uso urbanístico de Parques y Jardines a Equipamiento Deportivo (privado), cuya aprobación correspondería, en todo caso, a la Consejería competente en materia de urbanismo, de acuerdo con el artículo 31.2 B a) de la LOUA, debiendo cumplirse las previsiones del artículo 36 de la LOUA, requiriendo además tal cambio el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía según el artículo 36. 2 c 2) de la LOUA.

El haber eludido esta tramitación, por mucho que se haya intentado legitimar a través de la previsión contenida en el artículo 12.6.3 de las NN.UU. del PGOU en una operación forzada de división del "Parque del Canal" en Este y Oeste para llegar a un determinado porcentaje de ocupación previamente predeterminado, podría suponer un fraude de ley, al adoptarse un acto bajo una apariencia de legalidad, pero infringiendo o eludiendo la normativa legalmente aplicable a estos casos.

A este respecto, traemos a colación la Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 13 de Junio de 2011 (Rec. 4045/2009 EDJ 2011/120755) dictada en el Recurso de Casación que interpuso la Junta de Andalucía, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Universidad de Sevilla contra la Sentencia del TSJA que anuló la Revisión del PGOU de Sevilla en lo relativo al Proyecto de construcción de la nueva Biblioteca Central Universitaria en parte de los terrenos actualmente ocupados por el Parque del Prado de San Sebastián.

En el Recurso Contencioso interpuesto inicialmente se cuestionaba el cambio de calificación del suelo para permitir construir el edificio que albergaría la Biblioteca sobre

parte de los terrenos ocupados por el Parque del Prado de San Sebastián.

A continuación, se recogen, **por su interés**, algunas de las consideraciones que se hacen en los Fundamentos de Derecho de esta Sentencia que podrían perfectamente trasladarse con las consiguientes diferencias (en un caso se ha tramitado una Revisión del PGOU para tal fin, y en el otro el cambio de calificación de parte del suelo del Sistema General de Espacios Libres de Parques y Jardines se ha hecho por la vía del mero cambio de uso de parte de eses Sistema General, autorizando la implantación de un Equipamiento Deportivo):

*"SEGUNDO: (----) La nueva calificación de determinada parcela del Parque como equipamiento de uso educativo olvida que la parcela está integrada en unos terrenos delimitados como Parque dentro de un Sistema General que como tal forma parte de las determinaciones integrantes de la ordenación estructural. La calificación de equipamiento de uso educativo, en determinados terrenos calificados anteriormente como Parque atenta frontalmente contra la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.*

*Además, considera que la nueva calificación de los terrenos como equipamiento de uso educativo tampoco encuentra justificación en el "ius variandi" (fundamento décimo tercero) pues esta calificación no favorece los intereses generales de la ciudad que supone el parque público, antes al contrario los debilita en un claro retroceso para favorecer intereses educativos universitarios que no pueden primar sobre los generales, máxime cuando los intereses educativos que representa la construcción de la biblioteca de la Universidad pueden perfectamente satisfacerse con otras opciones discrecionales reconocidas por la Administración, lo que supone la arbitrariedad de la calificación elegida. Ni se adecua a las exigencias de protección del medio ambiente del artículo 45 de la CE EDL 1978/3879 (fundamento décimo cuarto). Ni, en fin, tampoco encuentra justificación en la memoria del plan (fundamento décimo quinto), toda vez que dicha nueva calificación no pueden entenderse que suponga una correcta y racional estrategia de desarrollo sostenible, pues no se puede afirmar que tendiese a la búsqueda de factores de equilibrio entre naturaleza y ciudad, antes al contrario la eliminación de una parte determinaría un desequilibrio de los conceptos perseguidos por la Memoria.*

**DÉCIMO.- Ahora bien esta amplia discrecionalidad se torna más estrecha cuando se trata de actuar sobre zonas verdes, como es el caso.**

*Y decimos que se reduce el "ius variandi" porque las zonas verdes siempre han tenido un régimen jurídico propio y peculiar, que introducía una serie de garantías tendentes al mantenimiento e intangibilidad de estas zonas, e impidiendo que fueran borradas del dibujo urbanístico de ciudad, sin la concurrencia de poderosas razones de interés general.*

*Un ejemplo de lo que decimos es la previsión que ya contenía el TR de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 de 1976 (artículos 49 y 50), respecto del procedimiento a seguir respecto de las modificaciones del plan, en lo relativo a la catalogación y zonificación de espacios libres y zonas verdes, que exigía el informe favorable del Consejo de Estado.*



Previsión que se contiene ahora en la mayor parte de leyes de urbanismo autonómicas. Desde luego, y por lo que hace al caso, en la andaluza así es. Concretamente la regla 2a del artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía-EDL 2002/56733. -dispone que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b) de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Simplemente queremos poner de manifiesto, con esta referencia, las garantías de procedimiento exigidas cuando se trata de modificar esas zonas verdes, atendida su importancia para la vida en la ciudad y el bienestar de sus vecinos. Somos conscientes, no obstante, que en este caso estamos formalmente ante una revisión del plan general, y no modificación, si bien al no encontrarse el expediente administrativo en esta Sala no podemos evaluar el ámbito de la reforma y la idoneidad del procedimiento seguido. Nos basta con señalar que el régimen jurídico tiene un especial rigor precisamente en atención a la importancia que para la ciudad tienen las zonas verdes.

**UNDÉCIMO.-** La jurisprudencia de esta Sala tampoco ha sido ajena a esta sensibilidad colectiva por las zonas verdes. Y viene destacando su especial relevancia para el desarrollo de la vida urbana, por todas, Sentencia de 2 de febrero de 2000 (recurso de casación o 3160/1994) EDJ 2000/721, cuando resume la jurisprudencia al respecto y destaca que Sobre este punto la jurisprudencia de esta Sala es uniforme (sentencias de 23 de junio de 1998 EDJ 1998/12960y 12 de abril de 1991 EDJ 1991/3760, entre otras muchas) en el sentido de resaltar la trascendental importancia de las zonas verdes para un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, así como los peligros que sobre ellas se ciernen, lo que ha dado lugar a que las modificaciones del planeamiento que lleguen a afectarlas estén sometidas a un régimen jurídico de especial rigor para su mejor protección, hasta el punto de que tales modificaciones se llevan a las mas altas cumbres de la Administración, tanto activa como consultiva, según establece el artículo 50 TRLS, precepto vigente en la fecha produjo el acto que da lugar al presente proceso, con las modificaciones que derivan del nuevo reparto territorial del poder que representa el sistema autónomo.

Otro ejemplo de ese régimen especial, por la protección que merecen las zonas verdes, sería la inaplicabilidad del silencio y la imprescriptibilidad de la acción para restablecer a legalidad urbanística vulnerada por los actos de edificación o uso del suelo realizado sobre zona verde sin licencia. Es el caso de la Sentencia de 21 de febrero de 1997 (recurso de apelación núm. 10722/1991) EDJ 1997/2459 que se refiere al régimen de especial intensidad para la protección de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, que afecta a su modificación, a la inaplicabilidad del silencio administrativo y, por lo que aquí interesa, a la imprescriptibilidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística vulnerada por los actos de edificación o uso del suelo que se realizan sin licencia sobre terrenos que tengan dicha calificación (artículo 188 Ley del Suelo EDL 1992/15748).



**DUODÉCIMO.-** Con todo, ciertamente **corresponde al planificador urbanístico, en este caso, encontrar el lugar idóneo para el emplazamiento de la nueva Biblioteca Central, atendida la naturaleza y originalidad del singular edificio proyectado, y los intereses generales de los vecinos de la ciudad hispalense.**

Ahora bien, **el cambio de calificación de los terrenos del parque de El Prado a equipamiento educativo, adelantando la conclusión, no se ajusta a los contornos propios en los que ha de moverse una decisión discrecional, ni dicha decisión ha sido debidamente justificada.**

Comenzando por lo último, la falta de justificación, **conviene señalar que la decisión discrecional aparece efectivamente explicada en la propia memoria del plan general que se revisa, como se han encargado de transcribir las Administraciones recurrentes en casación, específicamente en la interposición de la Administración autonómica. Ahora bien, cuando se trata de ubicar una edificación, aunque sea de las características de la ahora proyectada, sobre una zona verde, ha de intensificarse tal exigencia de motivación, más allá de la que habitualmente se precisa.**

Esta es precisamente otra peculiaridad del régimen jurídico de la zona verde, **que su desaparición, en todo o en parte, sitúa el umbral de motivación en un nivel superior al exigible ordinariamente. No debemos olvidar que estamos ante zonas especialmente sensibles dentro de la ciudad que nacen con una clara vocación de permanencia, que han de ser respetadas en alteraciones del planeamiento posteriores, salvo que concurran razones de interés general que determinen su transformación.**

La elección del emplazamiento de un atractivo edificio, en el centro de la ciudad de Sevilla, donde albergar una nueva biblioteca es lo propio de la discrecionalidad. Ahora bien, en el ejercicio de tal potestad discrecional no pueden sobrepasarse los contornos que antes perfilamos cuando relacionamos las técnicas de control de la discrecionalidad. **Se trata de impedir o corregir los abusos en que se pudiera haber incurrido el planificador en el ejercicio de tal potestad, singularmente por la justificación y motivación de la medida y su adecuación a los intereses generales.**

**DÉCIMO TERCERO.-** La justificación de la específica ubicación de la nueva biblioteca en el frente oriental de dicha zona verde, parque de El Prado, se contiene en la Memoria. En la misma consta que efectivamente el cambio de calificación se produjo a instancia de la Universidad para permitir la ubicación en dicho parque, en lugar del inicialmente proyectado, porque debía localizarse en una posición equilibrada entre los campus que se articulan sobre el eje de Carlos V, incorporando a los jardines cierto carácter de "campus".

**La justificación que se expresa en la citada Memoria es una explicación, no una mera sugerencia como señala la sentencia, que podría satisfacer las exigencias propias de la motivación por esa opción cuando se trata de cambiar la calificación de los terrenos que no sean zona verde pública.**

Ahora bien, **cuando se trata de hacer desaparecer en todo, o en parte, una zona verde, no basta con explicar por qué se ubicará tal edificación en los jardines de**



El Prado, es decir, para promover, o extender un "campus universitario", sino que han de expresarse las razones por las que no puede ser construida en otros terrenos para cumplir sustancialmente esa misma finalidad de permitir el uso cualificado por el entorno universitario. Debió explicarse, en definitiva, por qué dicha finalidad no podía ser razonadamente alcanzada mediante la elección de otro emplazamiento que no recortara una zona verde.

El cambio de la calificación de unos terrenos para poder edificar sobre lo que era una zona verde, aunque se mantenga el uso público de la misma porque la construcción sea una biblioteca, sólo puede hacerse exponiendo las razones por las que ningún otro emplazamiento, que no liquide una zona verde, es posible. Y en este caso, la Administración reconoce que había otras ubicaciones adecuadas, por lo que debía haberse razonado en que medida tal ubicación impedía cumplir los objetivos que se alcanzan con su emplazamiento sobre esa zona verde.

**DÉCIMO CUARTO.-** En todo caso, tampoco consideramos que la decisión de cambio de calificación se ajuste a los contornos propios en los que ha de moverse una decisión discrecional y a las exigencias que demanda el interés público, a cuyo servicio se encomienda toda la actuación administrativa, ex artículo 103.1 de la CE. EDL 1978/3879.

Así es, lo propio de una decisión discrecional es la elección del planificador entre diversas opciones igualmente válidas. Pues bien, el sacrificio de una zona verde no es un indiferente jurídico cuando el planificador realiza la elección de esa decisión discrecional. No constituyen opciones igualmente válidas para el planificador el emplazamiento de un edificio sobre una zona verde que sobre otros terrenos que no tienen tal cualidad. De modo que no estamos ante indiferentes jurídicos entre los que escoger.

No obstante, la sentencia recurrida EDJ 2009/181966 se expresa en unos términos, que no podemos compartir sin matizar, cuando parece prohibir cualquier alteración en la calificación de una zona verde, una vez establecida por el instrumento de planeamiento, estableciendo un límite perpetuo e infranqueable al planificador. Es decir, que declarada una zona verde como el parque del Prado de San Sebastián, no puede ser nunca, ni en ningún caso, modificada por el planificador en el ejercicio de la potestad discrecional, y no es así en todo caso.

Ciertamente la libertad del planificador urbanístico no desaparece ante las zonas verdes, pero sí se reduce considerablemente. Esa libertad queda limitada únicamente a los casos en los se advierta una potente presencia de los intereses generales que demanden la reducción de la zona verde, que no es el caso. Los intereses universitarios no resultan incompatibles, ni se ven perjudicados, con el mantenimiento de la zona verde y el emplazamiento de la biblioteca en otro lugar. El interés público presente en dichas zonas verdes, concebidas para el uso y esparcimiento general de todos los vecinos, resulta no imposible pero sí difícil de abatir.

**En definitiva, una vez establecida una zona verde ésta constituye un mínimo sin retorno, una suerte de cláusula 11 "stand still" propia del derecho comunitario, que debe ser respetado, salvo la concurrencia de un interés público prevalente,**



**como viene declarando la doctrina del Consejo de Estado, por todas, Dictamen num. 3297/2002.**

Téngase en cuenta que la protección de las zonas verdes, fundamentalmente cuando se encuentran en el centro de las ciudades, como es el caso, nace de la función que cumplen para hacer habitable y respirable la calle, para incrementar las posibilidades del entorno y para aumentar la calidad de vida de sus ciudadanos. Y aunque consideramos que es una cuestión cualitativa, y no sólo cuantitativa, pues la ciudad no escasea en zonas verdes, como ponen de manifiesto la cifras que proporciona el Ayuntamiento recurrente en la interposición del recurso, sin embargo si supone la desaparición, o mejor dicho, la disminución de una extensión nada desdeñable de zona verde, una franja de 4.000 m2 de suelo que permite una edificabilidad de 10.000 m2, en el centro de la ciudad".

Consideraciones estas, recogidas también posteriormente por el mismo Tribunal Supremo en Sentencias de 30 de Septiembre de 2011 (rec. 1294/2008) y de 29 de Marzo de 2012 (rec. 3425/2009) que añadieron a los Fundamentos anteriores, además los siguientes, que se reproducen igualmente por su gran interés para este caso:

**"SÉPTIMO.-** Como continuación de lo anterior, y dada la analogía antes indicada con la cuestión de fondo resuelta en la Sentencia de esta Sala de 30 de septiembre de 2011, RC 1294/2008 EDJ 2011/237707, resulta procedente reiterar lo que entonces dijimos en cuanto a la conexión que la protección de las zonas verdes tiene con el carácter sostenible y medioambiental del urbanismo actual, si bien esta condición se proyecta, de forma más directa y efectiva, en relación con la protección de los suelos rústicos de especial protección.

Este plus de protección se nos presenta hoy ---en el marco de la amplia, reciente y variada normativa sobre la materia, en gran medida fruto de la transposición de las normas de la Unión Europea--- como un reto ciertamente significativo y como uno de los aspectos mas sensibles y prioritarios de la expresada y novedosa normativa medioambiental. Ya en el Apartado 1 de la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo EDL 2007/28567(hoy Texto Refundido de la misma aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio EDL 2008/89754 -- TRLS08---) se apela en el marco de la Constitución Española EDL 1978/3879 -para justificar el nuevo contenido y dimensión legal--- al "bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47" de donde deduce "que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario de aquellas al servicio de la calidad de vida". Igualmente, en el mismo Apartado 1, último párrafo, el reciente legislador apela a que "el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente"; y se remite, a continuación, a los mandatos de la Unión Europea sobre la materia advirtiendo "de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de servicios públicos"; y, todo ello, porque, según expresa la propia Exposición de Motivos "el suelo, además de un



recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable", añadiendo que "desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada ... ". Como ha puesto de manifiesto la buena doctrina española, el TRLS08 lo que, en realidad, aporta "es una mayor imbricación entre urbanismo y protección del medio ambiente; una especie, digámoslo, de interiorización mas profunda de los valores ambientales en la ordenación territorial y urbanística, hasta hacerlos inescindibles".

Pues bien, desde tal consideración ---y aún siendo conscientes de que las zonas verdes son suelo urbano, que no rústico protegido--- debemos de tomar en consideración lo que al respecto establece el vigente y citado TRLS08, en relación, entre otros extremos, con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible (artículo 2 del citado Texto refundido), con los nuevos derechos de los ciudadanos en la materia (artículo 4) y con los deberes de los mismos (artículo 5), además, todo ello, del actual contenido del derecho de propiedad (artículo 9), sin olvidar la especial y concreta sanción que, respecto de las zonas verdes, se contiene en su 10.3 en el sentido de que "serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenanza de las zonas verdes o de espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística". Si a ello añadimos, sobre todo, el especial régimen de utilización del suelo rural (artículo 13), **debemos llegar a la conclusión de que actuaciones como las de autos ---esto es, modificación de planeamiento que afecta a zonas verdes, sin seguir el procedimiento legalmente previstos--- suponen una "perturbación grave de los intereses generales" y, en consecuencia, justifican plenamente la especial exigencia procedimental de precedente cita.**

El actual análisis de la cuestión relativa a las zonas verdes que nos ocupa ---ya su reducción por el planeamiento--- debe, pues, partir del mensaje que, en relación con el suelo, se contiene ---como hemos expresado--- en la propia Exposición de Motivos del Texto Refundido; esto es, que "el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable". Pues bien, dentro de ese suelo, escaso y no renovable, el suelo verde urbano ---esto es, sus zonas verdes--- constituye uno de los componentes mas frágiles del mismo, pues, su alteración o supresión ---en el ámbito de la ciudad existente--- como consecuencia de las modificaciones o revisiones que el planificador puede orquestar, determinan unos efectos y consecuencias definitivas e inamovibles: sencillamente su desaparición definitiva en dicho entorno urbano y la dificultad de su sustitución o cambio sin salir del mencionado ámbito urbano que se modifica; pues, se insiste con la Exposición de Motivos del TRLS08, el suelo ---y, mas, el verde urbano--- es un evidente bien preciado, no reproducible ni renovable si se produce su desaparición. Efectivamente, **la urbanización de la zona verde ---con cualquier otro destino--- se nos presenta como una actuación prácticamente irreversible, capaz de comprometer el citado recurso natural ---o su uso mas racional---, además de proyectar consecuencias determinantes y nefastas para otros recursos naturales, tales como el agua, el aire o los ecosistemas.** Difícilmente tales actuaciones tendrían encaje en las finalidades que para el urbanismo español se diseñan por la citada y reciente normativa urbanística estatal: "Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente".



Ello nos sitúa en el ámbito, propio del Derecho Medioambiental, del principio de no regresión, que, en supuestos como el de autos, implicaría la imposibilidad de no regresar de ---o, de no poder alterar--- una clasificación o calificación urbanística --- como podría ser la de las zonas verdes--- directamente dirigida a la protección y conservación, frente a las propias potestades del planificador urbanístico, de un suelo urbano frágil y escaso. En el Fundamento Jurídico anterior ya lo hemos mencionado, como principio "standstill", y que, en otros países, ha sido entendido como "efecto trinquete", como "intangibilidad de derechos fundamentales" o "de derechos adquiridos legislativos", o, incluso como principio de "carácter irreversible de derechos humanos". También, este principio de no regresión, ha sido considerado como una "cláusula de sta tu quo" o "de no regresión", con la finalidad, siempre, de proteger los avances de protección alcanzados en el contenido de las normas medioambientales, con base en razones vinculadas al carácter finalista del citado derecho medioambiental.

Pues bien, la viabilidad de este principio puede contar con apoyo en nuestro derecho positivo, tanto interno estatal como propio de la Unión Europea. Ya nos hemos referido, en concreto, al denominado "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible", del que se ocupa el citado artículo 2º del vigente TRLS08, que impone a las diversas políticas públicas "relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación o uso del suelo" la obligación de proceder a la utilización del mismo "conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible"; por tanto, este principio, ha de estar presente en supuestos como el de autos, en el que se procede a la supresión de unas zonas verdes previstas en un planeamiento anterior, y, en consecuencia, este principio ha de actuar como límite y como contrapeso de dicha actuación, dadas las consecuencias irreversibles de la misma.

En consecuencia, y sin perjuicio de su particular influencia en el marco de los principios, obvio es que, con apoyo en los citados preceptos constitucional ( artículo 45 Constitución Española EDL 1978/3879) Y legales (artículo 2 y concordantes del TRLS08), el citado principio de no regresión calificadora de los suelos especialmente protegidos ---como serían las zonas verdes junto a los terrenos rústicos especialmente protegidos---, implica, exige e impone un plus de motivación exigente, pormenorizada y particularizada en el marco de la potestad discrecionalidad de planificación urbanística de la que ---por supuesto--- se encuentra investido el planificador.

Debemos reparar en los significativos mandatos que ---a nivel de legalidad ordinaria estatal--- se contienen (como desarrollo, sin duda, del citado artículo 20) en el TRSL08; así, al establecer los deberes de los ciudadanos, en el artículo 5.a) se impone "respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano ... ". Igualmente resulta significativo lo establecido en el artículo 9, al describir el contenido del derecho de propiedad del suelo, precepto que refiere a la obligación de dedicar el mismo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, y, en concreto, en relación con el suelo rural, el precepto señala que "el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental". por otra parte, debemos destacar el intento del legislador estatal (artículo 13.4) de establecer una serie de exigencias a la normativa autonómica que pretenda una alteración de la delimitación





de espacios naturales protegidos; alteraciones que quedarían limitadas a los supuestos de "cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada". Por último, debemos hacer referencia (artículo 15) a la necesidad de evaluación ambiental, tanto en relación con planes y programas, como en relación con los proyectos, señalando el precepto que el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) de los instrumentos de ordenación deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. ISA, hoy, regulado en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente EDL 2006/36793, que, en su Exposición de Motivos describe el citado Informe como el "instrumento a través del cual se identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como las alternativas razonables, incluida entre otras la alternativa cero, que podrían suponer la no realización de dicho plan o programa".

Por otra parte, y para concluir, debe ponerse de manifiesto que **el citado principio de no regresión planificadora ---que impone la citada exigencia de especial motivación en supuestos como el que ahora contemplamos--- cuenta, también, sin duda, con un importante apoyo en el ámbito normativo comunitario del medio ambiente que hoy impone el nuevo Tratado de Lisboa**, cuyo contenido, si bien se observa, es una continuidad de lo ya establecido en los anteriores textos convencionales europeos. Efectivamente, en el ámbito normativo europeo debemos reparar, en el terreno de los principios, en como toda una ya larga trayectoria medioambiental se ha consolidado en el denominado Tratado de Lisboa, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, que fue firmado por los representantes de los veintisiete Estados Miembros en la capital portuguesa el 13 de diciembre de 2007, y que entró en vigor el pasado 1 de diciembre de 2009, una vez ratificado por todos los Estados Miembros.

Efectivamente, el citado Tratado de Lisboa es el último de los Tratados que, en el pasado, han modificado los Tratados sobre los que se han fundamentado las Comunidades y la Unión Europea, tales como el Acta Única Europea (1986), el Tratado de la Unión Europea (Maastricht) (1992), el Tratado de Ámsterdam (1997) y el Tratado de Niza (2001).

Pues bien, en el Tratado de la Unión Europea (consolidado tras el Tratado de Lisboa), y en, en concreto, en su Preámbulo se expresa que los Estados miembros están "DECIDIDOS a promover el progreso social y económico de sus pueblos, teniendo en cuenta el principio de desarrollo sostenible, dentro de la realización del mercado interior y del fortalecimiento de la cohesión y de la protección del medio ambiente ... ". Por su parte, en el artículo 3.3 se señala que "La Unión establecerá un mercado interior. Obrará en pro del desarrollo sostenible de Europa basado en ... un nivel elevado de protección y mejora de la calidad del medio ambiente ... ". Se añade, en el apartado 5 del mismo artículo 3, que "En sus relaciones con el resto del mundo, la Unión afirmará y promoverá sus valores e intereses y contribuirá a la protección de sus ciudadanos. Contribuirá a la paz, la seguridad, el desarrollo sostenible del planeta ... ". En su artículo 21.d, al establecer las Disposiciones generales relativas a la acción exterior de la Unión, se señala que esta "definirá y ejecutará políticas comunes y acciones y se esforzará por lograr un alto grado de cooperación en todos los ámbitos de las relaciones internacionales con el fin de" --- entre otros extremos--- "d) apoyar el

desarrollo sostenible en los planos económico, social y medioambiental de los países en desarrollo, con el objetivo fundamental de erradicar la pobreza".

Por otra parte, en el Tratado sobre el Funcionamiento de la Unión Europea (consolidado tras el Tratado de Lisboa), se señala como el Medio Ambiente (artículo 4.e) es una competencia compartida con los Estados Miembros, imponiéndose en el artículo 11 del mismo Tratado que "Las exigencias de la protección del medio ambiente deberán integrarse en la definición y en la realización de las políticas y acciones de la Unión, en particular con objeto de fomentar un desarrollo sostenible".

Al desarrollo de la anterior competencia dedica este Tratado de Funcionamiento, dentro su Título XX (Políticas y acciones internas de la Unión), sus artículos 191 a 193 a la materia de Medio Ambiente; tratándose de unos preceptos que apuestan decididamente por la sostenibilidad medioambiental, perfilando los tradicionales principios que han servido de sustento y apoyo a tal idea.

Son varios los aspectos que debemos destacar en la nueva configuración comunitaria del medio ambiente, cuyo contenido, si bien se observa, es una continuidad de lo ya establecido en los anteriores textos a los que antes hemos hecho referencia:

A) La consolidación, dentro del marco comunitario de una política medioambiental propia, la cual va contar, según se establece, con el objetivo fundamental de "un nivel elevado de protección", que, sin embargo, no tendrá un nivel uniforme, ya que tal política y nivel de protección deberán tener en cuenta "la diversidad de situaciones existentes en las distintas regiones de la Unión".

B) El establecimiento, dentro de la mencionada política y del indicado nivel elevado de protección, de unos claros objetivos a conseguir con la misma:

- a) preservar, proteger y mejorar la calidad del medio ambiente;
- b) proteger la salud de las personas;
- c) utilizar los recursos naturales de forma prudente y racional;
- d) promover medidas a escala internacional destinadas a hacer frente a los problemas regionales o mundiales del medio ambiente.
- e) La consolidación de los clásicos principios básicos de la política ambiental, señalándose, en concreto que la misma "se basará en los principios de cautela y de acción preventiva, en el principio de corrección de los daños al medio ambiente, preferentemente en la fuente, y en el principio de que quien contamina paga".

**Pues bien, como decimos, todo lo anterior viene a ratificar ---desde la perspectiva que se expone--- en el marco de la expresada tendencia jurídica de no regresión calificadora de protección medioambiental, la señalada exigencia de la especial motivación en el desarrollo de la citada planificación urbanística, cuando con la misma se vean afectadas ---con ahora acontece--- las zonas verdes; especial motivación que ---tras la tramitación de los procedimientos cualificados previstos en cada caso, que es lo que no se ha seguido en el caso que nos ocupa--- habrá de acreditar y justificar que el desarrollo sostenible y su integración en el ámbito urbanístico permiten que la desclasificación o descalificación de una zona verde**



**sea sustituida por otra decisión planificadora mas coherente y racional con los mismos y expresados principios en materia urbanística o medioambiental.**

*Esta exigencia es la que nos ha servido ---entre otros extremos--- para rechazar el recurso de casación formulado*”.

\* Ante la claridad de estas Sentencias no se estima necesario mayor comentario al respecto. Solo decir que si para implantar una Biblioteca Pública en una Parque se llevó a cabo una Revisión del PGOU (y no salió adelante) tanto más se tendría que haber hecho para implantar, como en este caso ocurre, un Equipamiento Deportivo Privado en un Sistema General de Parques y Jardines.

Debiendo tenerse en cuenta además que en este caso el “Parque del Canal” al que afecta esta Concesión es una pieza del “Parque del Anillo Periurbano” **es uno de los grandes elementos estructurantes de la Ciudad** según el Capítulo III de la Memoria del PGOU.

**3) En cualquier caso**, aún si se considerara aplicable el artículo 12.6.3 de las NN.UU. del PGOU, para dar cobertura a esta Concesión tal como se ha hecho por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el expediente faltarían informes, unos preceptivos y otros no, pero convenientes y necesarios, previstos en las propias NN.UU. del PGOU que además, se han hecho notar en algunos de los informes obrantes en el expediente:

- a) El artículo 12.6.2 de las NN.UU del PGOU citado en algunos informes, señala específicamente que:

*“El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo -no vinculante- de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales”.*

\* No se ha localizado este informe preceptivo (“requerirá”) en el expediente, al que incluso se alude en las Observaciones del Informe del Interventor Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 13 de Enero de 2015.

- b) En el informe del Servicio de Planificación de 7 de Noviembre de 2014 se efectúan una serie de observaciones importantes que afectan al ámbito de competencias de la Administración Autónoma:

*“Puede observarse que **para que los tránsitos peatonales resulten posibles, deberá ejecutarse por parte de la Administración Autónoma la pasarela peatonal “Cortijo del Cura” prevista en el Anteproyecto “Ronda Norte de***



Córdoba" (al cual más adelante hacemos mención) por encima de la A-3050, cuyo nuevo trazado discurrirá en trinchera en la zona, configurándose como tramo de trezados entre glorietas".

\* Significa ello que si no se ejecuta tal pasarela no van a ser posibles los tránsitos peatonales hacia este Equipamiento?. Como mínimo tendría que haberse solicitado el correspondiente informe a la Administración Autonómica sobre esta cuestión.

-----  
Continúa diciendo el citado informe:

***"En cuanto a las afecciones, en BOJA número 67, de 8 de abril de 2010, se publicó Resolución de 25 de marzo de 2010 de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, por la que se anuncia la apertura del expediente de Información Pública del Anteproyecto "Ronda Norte de Córdoba". La imagen siguiente recoge el esquema del trazado completo de dicha infraestructura viaria.***

Comprobándose las siguientes circunstancias:

El trazado proyectado de la "Ronda Norte de Córdoba" discurre en trinchera sobre el SU .13.7.1, inviabilizando la localización sobre esta pieza de instalaciones deportivas descubiertas de escala relevante y orientación idónea como la que se propone (concretamente campos de fútbol, cuyo eje longitudinal natural, por condiciones de soleamiento, es Norte-Sur, como así lo aconseja el Consejo Superior de Deportes), lo que obliga a concentrar el nivel de ocupación permitido (25) sobre terrenos cuya forma y dimensiones lo admitan, concurriendo ambas circunstancias sobre la manzana seleccionada del "Parque del Canal-Oeste".

Sin perjuicio de lo anterior, efectuadas los correspondientes trabajos de superposición, **se comprueba que el trazado proyecto de la "Ronda Norte de Córdoba" ocupa una franja de terrenos de la manzana seleccionada, si bien la propuesta de implantación y delimitación de la Ciudad Deportiva no se ve afectada".**

\* En el expediente no consta que se haya solicitado informe alguno a la Administración Autonómica sobre el grado de afección de la implantación prevista en el Proyecto de la Ronda Norte de Córdoba.

- c) Tampoco se observa, salvo error, que se haya justificado en el Expediente el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamientos y bicicletas en función de los usos a implantar, en cumplimiento de lo establecido al efecto en el artículo 12.7.12 de las NN.UU del PGOU, conforme se señalaba en el informe

del Arquitecto de la Oficina de Patrimonio de 7 de noviembre de 2014.

- d) Existen otras varias cuestiones que se han observado en el expediente como los errores existentes en cuanto a la descripción de las fincas registrales objeto de concesión a que se alude en la Memoria firmada por el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, además de las relativas a la justificación en si misma de una Concesión demanial directa y gratuita con apoyo en el artículo 93.1 de las Ley 33/2003 de Patrimonio de Administraciones Públicas, pues en este artículo 93 en que se viene a apoyar este otorgamiento directo se exige que se den para ello ***“circunstancias excepcionales debidamente justificadas”***, y lo cierto y verdad es que, salvo error, la justificación de la existencia de estas circunstancias excepcionales, no aparece por ningún lado, a salvo de apreciaciones y consideraciones que no pasan de ser declaraciones genéricas alusivas a la utilidad, conveniencia y oportunidad de la Concesión. Véase por ejemplo la Memoria del Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 12 de Enero de 2015 que inicia propiamente la Concesión, en la que se afirma que el equipamiento deportivo “genera un beneficio, entendido este como utilidad y provecho para los vecinos de esta Entidad Local”, cuando sin embargo el Interventor de la Gerencia Municipal de Urbanismo señala en las Observaciones de su informe que “la cláusula 10.4.7 del Pliego excluye la posibilidad de uso público al establecer el uso exclusivo por el concesionario del bien de dominio público objeto de la concesión y de las instalaciones sobre este construidas”, lo que se corrobora después con el simple examen del Plan de actuación del 2015 de la Fundación y el número de beneficiarios o usuarios de las distintas actividades previstas (mínimo en comparación con los vecinos de esta Entidad Local).

**En fin**, *“las circunstancias excepcionales debidamente justificadas”* que posibilitarían un otorgamiento directo (y además gratuito) de esta Concesión, se puede afirmar, que están totalmente ausentes en este expediente de Concesión.

Todo ello sin entrar en otra serie de consideraciones en relación con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y su contenido, más propio del otorgamiento de una Concesión demanial en régimen de concurrencia que dé un otorgamiento directo y gratuito.

- e) Por último, habría que examinar también el tema de la incidencia y las posibles repercusiones que este cambio de uso podría tener en relación con unos terrenos que se han obtenido por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba por ocupación directa para su destino a un Sistema General de Espacios Libres de Parques y Jardines que se vería desnaturalizado con el nuevo uso dado a dichos terrenos para Equipamiento Deportivo.



### III.- PROPUESTAS A CONSIDERAR ANTE LA SITUACIÓN PLANTEADA CON ESTE EXPEDIENTE DE CONCESIÓN.

1) Existen claras causas de nulidad de pleno derecho (artículo 62.1 b, e y f de la Ley 30/92) que afectan al Decreto de Adjudicación del Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 22 de Abril de 2015, por haberse adoptado el acuerdo de adjudicación por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia, por haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para cambiar de uso una zona verde (SGEL de Parques y Jardines), y por haberse adquirido un derecho (el uso privativo de un bien demanial) careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición.

Sin embargo, lo cierto es que el acto de adjudicación conforme al artículo 57 1. de la Ley 30/92 se presume válido.

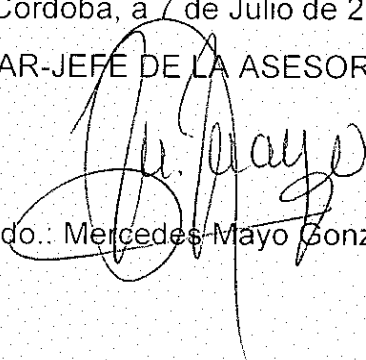
Por lo tanto, si el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba considera que el aludido acto está afectado de causas de nulidad de pleno derecho ha de acudir al Procedimiento previsto por el artículo 102 de la Ley 30/92 para la **Revisión de actos nulos**, si el acto fuera firme en vía administrativa.

2) No se estima que sea procedente acudir al Rescate de la Concesión por razones de interés público que, en este caso estarían justificadas, porque ello supondría dar carta de validez a este Expediente y a los distintos actos que en él se han adoptado, lo que como se ha razonado no concurre en este caso.

3) No obstante lo anterior, y a la vista de las circunstancias concurrentes (Expediente con claros vicios de nulidad de pleno derecho), se podría plantear la extinción de la Concesión de mutuo acuerdo y abrirse un proceso de negociación para ubicar la Ciudad Deportiva de la Fundación Córdoba CF en un suelo municipal apto para tal uso, sin perjuicio de retrotraer todo lo actuado en lo que afecta al Sistema General de Espacios Libres de Parques y Jardines (Parque del Canal) al que se refiere el Expediente a su situación de origen.

Córdoba, a 7 de Julio de 2015.

LA TITULAR-JEFE DE LA ASESORÍA JURÍDICA

  
Fdo.: Mercedes Mayo González