



DOCUMENTO III. VOLUMEN 3.- CONVENIOS URBANÍSTICOS

PLAN GENERAL DE CARTES
Cartes (Cantabria)

AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTES
FEBRERO DE 2010

ARQUITECTOS:
Leonoldo Arnaiz Eguren

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CARTES Y DOÑA MARÍA ROSARIO PALENCIA GUTIÉRREZ.

En Torrelavega a catorce de diciembre de dos mil seis, ante mí, don Emilio Ángel Álvarez Fernández, Secretario del Ayuntamiento de Cartes, Cantabria.

COMPARECEN

De una parte don Saturnino Castaño Saiz, Alcalde del AYUNTAMIENTO DE CARTES (CANTABRIA), con documento nacional de identidad número 13.760.823-S.

De otra parte, doña María Rosario Palencia Gutiérrez, con NIF: V3887.682-Y, casada en régimen de separación de bienes, con domicilio en la calle El Rizo, 5 de Santiago (Cartes).

Actúa el Alcalde en nombre y representación del Ayuntamiento de Cartes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Doña María Rosario Palencia Gutiérrez lo hace en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento de este Convenio de planeamiento y de gestión, cuyos motivos, causas e fines se justifican en la memoria que se desarrolla a continuación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONVENIO

- I. El artículo 259 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, fija como requisito obligatorio de los convenios urbanísticos la existencia de una MEMORIA en la que se expresen sucintamente los motivos, causas y fines que los justifiquen desde el punto de vista del interés público.
- II. El Ayuntamiento de Cartes tiene interés en llevar a cabo cuanto antes la ampliación de la sección de la calle La Regata, en el tramo que discurre entre la calle La Garroja y la Plaza de El Curro, corrigiendo así el estrechamiento que presenta actualmente que dificulta particularmente el tránsito de peatones y vehículos.
- III. Que para la ejecución de esta actuación el Ayuntamiento necesita que la propietaria de la finca de referencia catastral 5887067-VN-1938N036-0113, doña María Rosario Palencia Gutiérrez, ceda la superficie afectada. La finca está situada entre las calles La Regata, El Rizo y la Plaza de El Curro y está inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los Torrelavega, al Libro 69, Folio 82, Finca número 9.142.

- IV. Que desde el año 2001 se han mantenido negociaciones entre la propiedad y el Alcalde en el marco del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el 9 de agosto de 2004, que fijó las siguientes condiciones:

El Ayuntamiento Pleno se compromete a emitir la resolución formulada por el propietario al desarrollo de Article del Plan General de Ordenación Urbana que califica su finca como zona verde. El Plan General actualiza la calificación de uso (de uso residencial).

El Ayuntamiento iniciará la construcción del muro de cierre de la finca fuera de ordenación, con una altura superior a la de cierre provisional. Las condiciones de esta obra serán:

El muro mantendrá la demarcación del camino del Ferrero.

En la plaza del Cristo, el muro mantendrá una distancia de seguridad con respecto al edificio cercano suficiente para garantizar que el vehículo pueda dar una parada segura en circulación normal.

La rasante de la sucesión y urbanización de la calle La Regata en el terreno afectado, se ejecutará completa y en su totalidad, como está previsto en las parcelas adyacentes actuales en curso de construcción.

Finalmente el Ayuntamiento asumirá los gastos de urbanización de los terrenos particulares afectados, sea como parcelas propias.

Por el Convenio se reconoce la volumetría actual del edificio que se vende.

Por el Plan General de Ordenación Urbana en fase de aprobación, en el se propugna el rescate de edificabilidad más alto que permite la normativa urbanística y la obtención del resto de votos previsto en la actual Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que afectan a la parcela.

- V. Que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, de 30 de marzo de 1984, clasifican a parcela de propiedad privada afectada por este Convenio como suelo urbano con la calificación de residencial III alta y las siguientes determinaciones previstas en el artículo 228:

USOS PERMITIDOS: Vivienda (edificios 1^o, 2^o y 3^o), equipamiento (1^o, 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o y 7^o), usos mixtos (1^o y 2^o), comercio (1^o, 2^o, 3^o, 4^o y 5^o), cultura (1^o, 2^o y 3^o), oficinas (1^o, 2^o, 3^o y 4^o), equipamientos, usos de recreación, religiosos, cultural, deportivo y recreativo (1^o, 3^o, 4^o, 5^o y 6^o).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ALTO MÁXIMO: 3 plantas, 9 m². Por encima de esta altura se adhiere desde no subsale a una superficie máxima del 30% de la planta. La pendiente máxima de la cubierta será de 30°. La ventilación y climatización de la cubierta se realizará a base de bobanillos, estos no sobresaldrán de un límite de 150 mm a partir de la masa de la cubierta, es decir, 0 m.

PAREDA MÁXIMA: 30 cm².

FRENTE MÁXIMO: 6 m.

LONGITUD MÁXIMA: 30 m de la parcela.

DISTANCIAS: A un lado de la parcela en el plano de Red Viana como alternativa. En caso de Urbanización respectiva un distancia de 8 m al eje. La que se define en el artículo 180 de SUEO se aplica en desarrollo de régimen municipal, en el caso contrario de un mínimo de 1 m de altura.

Verificación: Se permite adosarse a las murallas, cuando estas existan, o se aplica el principio de igualdad de los edificios de un mismo lote en el mismo lote. En caso contrario el 50% de la altura.

Edificio: La superficie de los edificios con un máximo de 10 m².

ESPACIO ABITADO: 2 m² m².

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: 30 m.

APARTE: AMPLIO: Una plaza por vivienda o por cada 150 m² de edificables.

JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL CONVENIO

Este Convenio urbanístico de planeamiento y gestión cumple con las prescripciones del Capítulo IV del Título VII de la Ley 2/2004 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

- El Convenio tiene por objeto realzar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, sin contrariar el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración.
- Su negociación, celebración y cumplimiento se rige por los principios de transparencia y publicidad.

Sus cláusulas no son contrarias a las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, no conculcan los estándares de planeamiento, ni las normas de aplicación directa, ni se pacta en ellas la dispensa del régimen de cesiones urbanísticas.

- Es un convenio de planeamiento porque sus estipulaciones abden a las previsiones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana; pero también es un convenio de gestión porque incluye un sistema de obtención de suelo.

ESTIPULACIONES DEL CONVENIO

PRIMERA.- Doña María del Rosario Palencia Gutiérrez cede al Ayuntamiento de Cartes gratuitamente y libre de cargas una parcela de trescientos treinta con cuarenta (330,40) metros cuadrados de superficie, que hoy forma parte de la parcela de su propiedad sita en Santiago, inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los Torrelavega, al Libro 69, folio 82, línea número 9.142. Queda unido como parte del Convenio el plano titulado "Medición de vial en la calle La Regata" y una fotocopia de la escritura de propiedad de la parcela.

Con la firma del Convenio definitivo el Ayuntamiento autorizará la licencia de segregación, formalizándose de inmediato la cesión mediante escritura pública. Los gastos de formalización e impuestos derivados de esta cesión son por cuenta del Ayuntamiento de Cartes.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Cartes reconoce a la propiedad de la parcela matriz el aprovechamiento urbanístico o volumetría correspondiente a la superficie cedida. Aplicando el coeficiente de edificabilidad de la normativa urbanística vigente (1 m²/m²), el aprovechamiento resultante es de trescientos treinta con cuarenta (330,40) metros cuadrados.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Cartes se compromete a que en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en fase de aprobación inicial, se proponga el coeficiente de edificabilidad más alto que permita la normativa urbanística y se suprima el trazado del vial previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes que afecta a la parcela propiedad de doña María del Rosario Palencia Gutiérrez por los límites Sur y Oeste. Este compromiso, que en

todo caso queda sujeto a lo que determine el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del órgano competente de la Comunidad Autónoma, se reflejará en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana que se someta a la aprobación inicial del Ayuntamiento Pleno.

CUARTA.- El Ayuntamiento asume los gastos de urbanización de los terrenos particulares afectados, sin cargo para el propietario.

QUINTA.- El Ayuntamiento de Cartes autoriza a doña María del Rosario Palencia Gutiérrez a la conclusión de la obra de cerramiento de la parcela matriz, mediante un muro de mampostería, siguiendo la misma técnica utilizada en la parte que está construida, respetando las dimensiones fijadas en el plano que se adjunta titulado "Medición de vial en la calle La Regata".

SEXTA.- En caso de incumplimiento de las estipulaciones de este Convenio por doña María del Rosario Palencia Gutiérrez, la Administración Municipal tendrá derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios que se puedan probar y sean imputables a aquélla.

Si el incumplimiento fuese debido a la Administración Municipal, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En todo caso, el Ayuntamiento de Cartes se reserva el ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación sobre las materias que son objeto de este Convenio y las demás que estén relacionadas con el mismo.

SÉPTIMA.- Este Convenio urbanístico ha sido sometido al trámite de información pública por Edicto publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 141, de 9 de junio de 2006, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, durante el plazo de un mes contado desde el 10 de junio al 11 de julio, sin que se hayan presentado alegaciones al mismo. Finalmente en la sesión del Ayuntamiento Pleno celebrada el 4 de agosto de 2006 se aprobó con carácter definitivo.

Leído este Convenio urbanístico por los otorgantes, que muestran su conformidad, lo firman por duplicado en el lugar y fecha consignados en el encabezamiento, de todo lo cual doy fe.

Yo, el Subscribido, en nombre de
AYUNTAMIENTO DE CARTES
D. CARLOS

Yo, María del Rosario Palencia Gutiérrez,
PROPIETARIA DEL TERRENO Y CLASIFICADA
ASÍ EN EL PLANO URBANO

Yo, el Sr. D. José María López,
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE
CARTES

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CARTES Y LA SOCIEDAD MERCANTIL PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, SL.

El artículo 261 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, autoriza a las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, para celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines

En su virtud, reunidos de una parte don Saturnino Castanedo Saiz, ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CARTES (CANTABRIA) que actúa en representación legal del municipio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

De otra parte, don Juan Marcos García Repetto, con documento nacional de identidad número 13.791.351-5, domicilio profesional en la calle Leahad número 19 de Santander, que actúa como administrador solidario en representación de la sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, SL, con código de identificación fiscal B-39471992, en virtud del escritura de constitución otorgada en la Notaría de Santander de don José María de Prada Díez, el día 10 de noviembre de 1999, registrado con el número 3253 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 693, folio 174, sección 8, hoja S-10589.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONVENIO

El artículo 259 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, fija como requisito obligatorio de los convenios urbanísticos la existencia de una Memoria en la que se expresen sucintamente los motivos, causas y fines que los justifiquen desde el punto de vista del interés público.

La sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, SL, promueve la construcción de viviendas en una parcela de su propiedad situada en la avenida El Castaño, esquina Plaza de El Gallo de Santiago, en este Término Municipal, que tiene una superficie de 936 m², una vez deducida la superficie de cesiones a favor del Ayuntamiento que ya se han formalizado en escritura pública. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cartes clasifican esta parcela como suelo urbano calificado como residencial IVª altura,

siendo de aplicación las determinaciones del artículo 227, según la redacción del Estudio preliminarizado de la manzana 6 de Santiago y el posterior Estudio de Detalle; de todo ello resulta que la superficie que se puede construir es de 3.791,49 m².

El Ayuntamiento de Cates, por medio de su representante legal, le ha expuesto al representante de la sociedad mercantil el interés municipal en que el solar que actualmente ocupa una vivienda deshabitada situada en la esquina de la calle El Lugar y la calle La Callejuela, pase a ser de propiedad municipal. Esta finca urbana, que era propiedad de don Cesáreo Fernández Sánchez, se describe según la escritura de propiedad otorgada ante el Notario de Santander don Aquiles Paternotte Suárez el día 23 de Abril de 1971, número 976 de protocolo, del siguiente modo:

Finca urbana formada por un edificio que lleva los números treinta y ocho y cuarenta en el pueblo de Santiago de Cates, término municipal de Cates, partido judicial de Torrelavega en esta provincia de Santander, compuesto de tres plantas bajas y dos primeros pisos, y una huerta en la parte trasera cerrada sobre sí. Linda todo, Norte, o derecha encañada, calleja; Sur, herederos de José Caraga; Este, carretera y Oeste, Lusa Llaa. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega 1, finca 6323.

El interés público en la adquisición de este solar se justifica en la conveniencia de mejorar las vías afectadas, en particular el acceso a la Plaza de El Caño desde la calle El Lugar (carretera nacional UN-611), la eliminación del propio inmueble en muy mal estado de conservación y la ordenación como espacio público del solar resultante. En el Plan General de Ordenación Urbana en redacción (trámite de aprobación inicial) el Ayuntamiento clasificará este solar como espacio libre de uso público con la edificabilidad aguada.

Para la consecución de este fin de interés general, el Ayuntamiento le ha propuesto a la sociedad mercantil PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L., el traslado a la promoción de la avenida de El Castaño de la edificabilidad resultante en el solar (220 m² por 1,2 m²/m² = 264 m²) de la calle El Lugar, a la que se sumará la superficie del edificio (200 m²) que será derribado. Como consecuencia de esta operación, los metros cuadrados que se construirán en la parcela de la avenida de El Castaño serán 4.255,49 m², que son el

resultado de los que le corresponden inicialmente (3.791,49 m²), más los del solar y el edificio (464 m²) adquiridos atendiendo el compromiso con el Ayuntamiento.

Según consta en el informe emitido por el Arquitecto Técnico municipal que se adjunta, el aumento de los metros cuadrados construidos en la parcela propiedad de PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. situada en la avenida El Castaño, con los que se compensa la demolición del edificio del solar de la calle La Callejera, no supondrá más ocupación ni ampliación del volumen o envoltorio del edificio previsto en la avenida de El Castaño que cumplirá las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. No obstante, el bajo cubierta que inicialmente se destinaba en parte a trasteros, cuya superficie no computa a efectos de edificabilidad, se usará como vivienda, pasando los trasteros a ocupar la planta sótano.

JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL CONVENIO

Este convenio urbanístico, que por su finalidad y por el alcance de sus compromisos se encuadra en el tipo mixto de convenio de planeamiento y de gestión, cumple con las prescripciones del Capítulo IV del Título VII de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

- El convenio tiene por objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, sin contrariar el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración.
- Su negociación, celebración y cumplimiento se rige por los principios de transparencia y publicidad.
- Sus cláusulas no son contrarias a las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, no contradicen los estándares de planeamiento, ni las normas de aplicación directa ni se pacta en ellas la dispensa del régimen de cesiones urbanísticas.
- Es un convenio de planeamiento porque sus estipulaciones añaden a las previsiones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, en lo que se refiere a la clasificación del solar que se cede al Ayuntamiento. Pero también es un convenio de gestión ya que

incluye criterios para el desarrollo de la promoción prevista en la avenida de El Castaño y el traslado de la edificabilidad.

ESTIPULACIONES DEL CONVENIO

Primera.- Don Juan Marcos García Repetto, que actúa en representación de la sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. cederá al AYUNTAMIENTO DE CARTES el solar de su propiedad, libre de cargas, que se describe en la escritura de propiedad otorgada ante el Notario de Santander don Eusebio Martínez Lozano el día 8 de abril de 2005, número de protocolo 1.252, subsanada por Diligencia extendida en la misma Notaría el día 14 de julio, del siguiente modo:

URBANA.- Formada por un edificio que lleva el número cuarenta de la carretera general de Santander a Palencia, en el pueblo de Santiago de Cartes, término municipal de Cartes, partido judicial de Torrelavega en esta provincia de Cantabria, que ocupa en su base una superficie de ciento nueve metros y cuarenta y cuatro décimos cuadrados aproximadamente, compuesto de planta baja, en la que hay dos locales comerciales, y planta alta, en la que hay dos viviendas y una huerta en la parte trasera antes cerrada sobre sí, que tiene una cabida de ciento tres metros y treinta y tres décimos cuadrados, más o menos. Llada toda: Norte o derecha entrando, calleje Sur, finca segregada y vendida a don Agustín Díaz San Emeterio; Este, carretera y Oeste, Luisa Llaen.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL.- Registro de la Propiedad Número Uno de Torrelavega, Tomo 917, Libro 47, folio 23, finca 6323, inscripción 11.

La cesión se formalizará en escritura pública que será otorgada con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia de primera ocupación de la primera fase de la promoción que la sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. desarrolla en un solar de su propiedad situado en la avenida de El Castaño.

No obstante con la firma de este proyecto de convenio, PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. autoriza al AYUNTAMIENTO DE CARTES a la ocupación y disposición inmediata de la superficie del solar que sea necesaria para la ejecución de las obras de ordenación viaria y mejora de sección de las calles La Callejuela y El Lugar. Esta actuación será compatible con el uso temporal del solar por parte de la sociedad mercantil

para la colocación de una caseta de obra, hasta la formalización de la cesión.

Segunda.- La sociedad mercantil PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. asumirá la demolición del edificio construido en la parcela descrita en la estipulación anterior, que incluirá el acabado del muro mediano del edificio colindante con enfoscado y pintura o buen mortero monocapa.

Tercera.- En el Plan General de Ordenación Urbana que está redactando el AYUNTAMIENTO DE CARTES, actualmente en fase previa a la aprobación inicial, se clasificará el solar de la calle La Callejita que es objeto de cesión por parte de la sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L., como vías y aceras de uso público, carece de aprovechamiento lucrativo.

Cuarta.- En el proyecto de construcción que presente la sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. para el desarrollo de la actuación prevista en el solar de la avenida de El Castaño, se contemplará el uso del bajo cubierta para vivienda. El AYUNTAMIENTO DE CARTES concederá licencia con este uso, permitiendo así que se materialice la edificabilidad que se trasada del solar de la calle La Callejita más la superficie correspondiente al edificio allí existente, tal y como se ha explicado en la Memoria justificativa de este convenio.

Quinta.- Cuando la sociedad PROMOCIONES PARQUE CONFIANZA, S.L. haya cumplido todas las estipulaciones de este convenio, se considerarán satisfechos sus deberes urbanísticos y, por tanto, garantizada la participación de la comunidad vecinal en las plusvalías generadas por la actuación urbanística que tiene previsto desarrollar.

En caso de incumplimiento de las estipulaciones de este convenio por parte de la sociedad mercantil, la Administración municipal tendrá derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios que se puedan probar y sean imputables a aquella.

Si el incumplimiento fuera debido a la Administración, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En todo caso, el AYUNTAMIENTO DE CARTES se reserva el ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación sobre las materias que son objeto de este convenio y las demás que estén relacionadas con el mismo.

Sexta.- El Ayuntamiento Pleno, órgano competente para resolver el procedimiento, ha aprobado definitivamente este Convenio en la sesión celebrada el día catorce de junio de dos mil cinco.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este Convenio, en Cartes a quince de julio de dos mil cinco.

Edº Saturnino Castaño Saz
ALCALDE DEL
AYUNTAMIENTO DE CARTES

Edº Juan Marcos García Repetto
ADMINISTRADOR PROMOCIONES
PARQUE CONFIANZA, SL.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUSCRITO ENTRE

EL AYUNTAMIENTO DE CARTES

Y DOÑA ROSA MARÍA ROJO DÍAZ Y "CHATARRERÍA Y DESGUACE ANTONIO BERRIO, SL".

El artículo 259 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, autoriza a las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, para celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines.

En su virtud, reunidos de una parte don Saturnino Cascanedo Saiz, Alcalde del Ayuntamiento de Cartes, Cantabria, que actúa en representación legal del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De otra parte doña Rosa María Rojo Díaz, con documento nacional de identidad número 13.893.459, con domicilio en la calle La Regata, número 7 de Santiago (Cartes), que actúa en su propio nombre y derecho.

Y de otra don Manuel Marino Berrio Rojo, con documento nacional de identidad número 13.980.893, con domicilio en la calle La Regata, número 7 de Santiago (Cartes), que actúa en nombre de la sociedad mercantil "Chatarrería y desguace Antonio Berrio, SL" constituida en escritura otorgada el 1 de junio de 1999 ante el Notario don José María de Prada Díez número 1.640, según la escritura de nombramiento de administradores otorgada ante el mismo Notario el día 12 de septiembre de 2001, número 2.323. Con la firma de este convenio el señor Berrio Rojo declara y confirma que continúa en el ejercicio de su cargo de Administrador solidario y se encuentra facultado para este acto.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONVENIO

El artículo 259 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, fija como requisito obligatorio de los convenios urbanísticos la existencia de una Memoria en la que se expresen sucintamente los motivos, causas y fines que los justifiquen desde el punto de vista del interés público.

El Ayuntamiento de Cartes tiene interés en Fomentar a cabo la ordenación de la manzana donde radican las fincas que son propiedad de doña Rosa María Rojo Díaz, donde se ubica una instalación de chatarrería, modificando la actual unión de la calle que da acceso a la Plaza del Corro desde el cruce de la calle La Fuente con la calle El Lugar, tomando como referencia las que marca la construcción donde se ubica el local de nombre comercial "Muebles Misiego".

Otro objetivo de este convenio y que se obtendrá como resultado de la ordenación propuesta, es la expropiación de la citada chatarrería de su actual ubicación en la Plaza del Corro, adelantando la cesión al Ayuntamiento de Cartes de una superficie de 739,83 metros cuadrados que quedaría afectada al dominio y uso público común general con destino a la ampliación y mejora de la Plaza del Corro, sin modificar en este caso los parámetros urbanísticos que fijan las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Las parcelas objeto de esta actuación están situadas en la Plaza del Corro de Santiago y son propiedad de doña Rosa María Rojo Díaz, cuya superficie según consta en la documentación gráfica que se incorpora (Anexo 1), es de 1.109,83 metros cuadrados, de los que 874,19 metros cuadrados no están edificados y se destinan desde hace más de treinta años a la actividad de chatarrería, 95,64 metros cuadrados están ocupados con un edificio de planta baja más una, destinado a vivienda y anexos, y 140,00 metros cuadrados son de corral.

En la escritura de capitulaciones matrimoniales, disolución y liquidación de sociedad conyugal, otorgada ante el Notario don Alberto García Alija el 18 de julio de 1995, número de protocolo 342, cuya fotocopia parcial se incorpora (Anexo 2), se describe la finca número 16, afectada por este convenio, del modo siguiente:

"Una casa-habitación, con cuadra en la trastera y huerta, sita en el pueblo de Santiago de Cartes, Ayuntamiento de Cartes, en el Barrio de La Regata, señalada con el número diez de gobierno. Con el pajar ocupa toda una superficie de ochenta y cinco metros con cincuenta y cinco décimos cuadrados, y linda: por su frente principal, al corral de la Regata; por la derecha, entrando, Luis Misiego; por la izquierda, don Antonio y don Ezequiel Berrío Bueno; por la trastera, con la expresada huerta de don Antonio y don Ezequiel Berrío Bueno de tres áreas con doce centiáreas, la cual linda: al Norte, con huerta de Luis Misiego; al Sur con huerta de don Antonio y don Ezequiel Berrío Bueno; al Este, con casa de don Antonio y don Ezequiel Berrío Bueno; y Oeste con carretera".

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega al Tomo 36, libro 55, folio 33, finca 2.125, inscripción 4ª.

En la escritura de disolución y liquidación de la comunidad de bienes, otorgada ante el Notario don Ariscides González-Quijano Fernández de 9 de agosto de 1999, número de protocolo 1.774, cuya fotocopia parcial se incorpora (Anexo 3), se describe la finca número 16 afectada por este convenio, del modo siguiente:

"Casa-habitación, en el pueblo de Santiago de Carres, Ayuntamiento de Carres, barrio de La Regata, de planta baja y piso, con cuadra y pajar, en muy mal estado de conservación, hay todo ello derruido y un corral, que mide ciento cuarenta metros cuadrados de superficie y pegante a ella una huerta de cabida cinco áreas, treinta y siete centiáreas, todo como una sola finca que linda: Norte, Sur y Oeste, con carreteras y al Este, con Eugenia Bueno Carrillo,

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega al Tomo 1.116, libro 78, folio 25, finca 6.536, inscripción 5ª.

Según el Padrón de bienes inmuebles de naturaleza urbana, las fincas tienen como referencia catastral 3887076 y 3887077.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Carres actualmente vigentes clasifican estas parcelas como suelo urbano calificado como residencial III altura. El Planeamiento prevé el ensanche de la calle que da acceso a la Plaza del Corro desde el cruce de la calle La Fuente con la calle El Lugar.

En atención a la calificación, clasificación y uso previsto por el Planeamiento Municipal actualmente vigente, los propietarios de este tipo de suelo tienen que cumplir las obligaciones que fija el artículo 98 de la Ley 7/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, consistentes en completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos afectados alcancen de hecho la condición de solar, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones y edificar los solares en las condiciones y en los plazos establecidos en el planeamiento.

Para llevar a cabo esta ordenación que es necesaria desde el punto del vista del interés público, por cuanto pondrá de inmediato a disposición de la comunidad más superficie en la Plaza del Corro para su uso general por los vecinos y mejorará la sección y las condiciones de viabilidad de una de las calles de acceso, es imprescindible que el Ayuntamiento impulse el traslado simultáneo de la chatarrería de la que es titular la sociedad mercantil "Orstarrería y desguase Antonio Beirio, SL" sin ocasionar perjuicios en su actividad económica.

Este último valor no puede ser ajeno a los intereses municipales que hoy se extienden en la medida de sus posibilidades al reto del desarrollo local, definido en el Dictamen del Comité Económico y Social de la Unión Europea, aprobado en la sesión plenaria número 329 de 25 de octubre de 1995 (DOCE número C18 de 2 de enero de 1996) como "un proceso de cambio y de enriquecimiento de las estructuras económicas en un territorio homogéneo por sus características culturales, sociales y económicas".

La chatarrería se trasladará a una finca que es propiedad de Doña María Rosa Rojo Oñaz, situada en la calle Las Excavadas de Santiago y descrita bajo el número 21 de la fotocopia parcial de la escritura de propiedad identificado como Anexo 3, del modo siguiente:

"Rústica: En el pueblo de Santiago de Carres (Carres), sitio conocido por "Las Excavadas o La Barca", que mide aproximadamente sesenta y cinco carros o una hectárea dieciséis áreas treinta y cinco centiáreas. Está cerrada sobre sí con pared propia de cal y canto, linda: Norte, Luisa y señores Ugarte; Sur, carretera nacional; Este, Julián Martín Estrada y Oeste, Rogelio Arozamena González".

En la escritura, que es la referida anteriormente de disolución y liquidación de la comunidad de bienes de 9 de agosto de 1999, número 1.774, se hace constar que la finca está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, según manifiestan, a efectos de busca se cita el Libro 6, Folio 5, finca 397.

Según el Padrón de bienes inmuebles de naturaleza urbana, esta finca tiene como referencia catastral 388407B.

El Ayuntamiento adquiere el compromiso de introducir en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana hoy pendiente de su aprobación inicial, las condiciones precisas para que sea posible el ejercicio de la actividad de chatarrería en la

parcela situada en la calle Las Excavadas a la que se trasladará la actividad, calificada en el Planeamiento vigente como suelo urbano industrial.

Este compromiso municipal no exime a la sociedad mercantil "Chatarrenia y desguace Antonio Berrio, SL" de tramitar y obtener todas las autorizaciones que sean precisas para el ejercicio de su actividad, ni del respeto a los límites legales de la capacidad de la Administración Local de concertar convenios urbanísticos, advirtiendo expresamente del carácter híbrido del procedimiento de tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, cuya resolución final está atribuida a la Administración Regional.

JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL CONVENIO

Este convenio urbanístico, que por su finalidad y por el alcance de sus compromisos se encuadra en el tipo de convenio de planeamiento y de gestión, cumple con las prescripciones del Capítulo IV del Título VIII de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

- El convenio tiene por objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, sin contrariar el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración.
- Su negociación, celebración y cumplimiento se rige por los principios de transparencia y publicidad.
- Sus cláusulas no son contrarias a las normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, no conculcan los estándares de planeamiento, ni las normas de aplicación directa ni se pacta en ellas la dispensa del régimen de cesiones urbanísticas.
- Es un convenio de planeamiento y de gestión cuyo objeto es por un lado establecer las condiciones que permitan el uso industrial en una determinada zona del territorio municipal desde las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana y por otro, simplificar y concluir la gestión que impone el actual planeamiento.

ESTIPULACIONES DEL CONVENIO

PRIMERA

Doña Rosa María Rojo Díaz cede al Ayuntamiento de Cartes, previa segregación autorizada por la Entidad Local, una superficie de 739,83 metros cuadrados de las parcelas de su propiedad que se describen en las escrituras, situadas en la Plaza del Corro de Santiago, que quedarán afectadas al dominio público y uso público común general con destino a la ampliación y nueva ordenación de dicha Plaza y de los vales de acceso afectados.

La cesión se formalizará en escritura pública que habrá de otorgarse en el plazo de un mes contado desde la aprobación definitiva de este convenio por el Ayuntamiento Pleno y en la misma se hará constar expresamente que la finca matricada edificable queda gravada con la carga de la urbanización de la superficie cedida, con el alcance que consta en el plano que se adjunta como parte del Anexo I.

Dicha urbanización se ejecutará directamente por el promotor que solicite la licencia municipal de obra e incluirá la compensación al Ayuntamiento de Cartes de cualquier gasto que hubiera realizado por tal concepto hasta ese momento, siendo suficiente para acreditarlo que conste en la valoración que al efecto realice el Servicio Técnico Municipal.

SEGUNDA

La sociedad mercantil "Chatarra y Cerquace Antonio Berrio, SL" y doña Rosa María Rojo Díaz, efectuarán a su costa y con las debidas garantías el traslado de toda la chatarra, objetos y elementos de cualquier tipo que están actualmente depositados en los solares propiedad de doña Rosa María Rojo Díaz en la Plaza del Corro, hasta la finca propiedad de la señora Rojo Díaz que está situada en la calle Las Excavaciones de Santiago.

Este traslado se llevará a cabo a plena satisfacción del Ayuntamiento de Cartes y concluirá en el plazo máximo de un mes contado desde la aprobación de este convenio por la Corporación Municipal.

TERCERA

Los parámetros urbanísticos vigentes para esta zona de Santiago califican su uso de residencial III altura con las pautas siguientes: parcela mínima de 300 metros cuadrados, altura máxima de 9 metros o planta baja más II y bajo cubierta, edificabilidad y ocupación definidas por la alineación y la altura, distancia a colindantes de 4,50 metros o adosado a la medianera, distancia entre edificios de 9 metros, distancia al eje del viad local la señalada en el plano de cedencia u 8 metros al eje, pendiente máxima de cubierta 30° y una plaza de aparcamiento por vivienda solucionada en la propia parcela.

La nueva alineación consecuencia de este convenio urbanístico, supondrá la modificación de la ocupación de las parcelas que será del 33,33 por 100; la distancia al eje de la calle que vendrá definida por las nuevas alineaciones; y el coeficiente máximo de edificabilidad que será el resultado de aplicar la altura prevista a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación.

En el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Carres, pendiente de aprobación inicial, el Ayuntamiento de Carres recogerá la nueva definición de las alineaciones de la calle que da acceso a la Plaza del Corro desde el cruce de la calle La Fuente con la calle El Lugar, tomando como referencia la alineación actual del edificio donde se ubica "Muebles Misiego".

CUARTA

Con la firma de este convenio el Ayuntamiento de Carres adquiere el compromiso de impulsar el traslado de la chatarrería de su actual ubicación en la Plaza del Corro, a la finca propiedad de doña Rosa María Rojo Díaz situada en la calle Las Excavadas de Santiago que ha sido descrita en la Memoria justificativa del convenio.

Con este propósito se introducirán en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, hoy pendiente de aprobación inicial, los presupuestos necesarios para que se garantice el ejercicio de la actividad de chatarrería incluyendo las condiciones que permitan la mejora y ampliación de las instalaciones iniciales siempre y cuando mantengan su actividad de chatarrería y desguace. En el supuesto de cese, extinción o modificación de cualquiera tipo de esta actividad industrial, el Plan podrá exigir la adecuación del uso a las determinaciones que en el mismo se establezcan.

Lo establecido en estas cláusulas no supone en ningún caso una dispensa singular a favor de "Charretería y Desguace Antonio Berrio, SL" de tramitar y obtener todas las autorizaciones y licencias que sean precisas para el ejercicio de su actividad.

QUINTA

Al objeto de corregir en la medida de lo posible el impacto visual de esta instalación industrial, una vez aprobado este convenio el Ayuntamiento de Carles autorizará la realización de un cierre perimetral de la finca a la que se trasladará la charretería situada en la calle Las Excavadas. Este muro tendrá una altura de 3.00 metros, se construirá con materiales opacos, irá girado y se le antepondrá una pantalla vegetal de arboles del tipo cocinera o similar.

SEXTA

En caso de incumplimiento de las estipulaciones de este convenio tanto por parte de doña Rosa María Rojo Díaz como por parte de la sociedad mercantil "Charretería y Desguace Antonio Berrio, SL"; el Ayuntamiento de Carles será resarcido de los daños y perjuicios que sean imputables a aquellos y se puedan probar.

Si el incumplimiento fuera debido a la Administración Municipal, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En todo caso, el Ayuntamiento de Carles se reserva el ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación sobre las materias que son objeto de este convenio y las demás que estén relacionadas con el mismo.

SÉPTIMA

Este convenio ha sido aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día siete de agosto de dos mil tres.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este convenio por duplicado, en Carles a diez de septiembre de dos

mil tres.

Fd^o Saturnino Castanedo Saiz
Alcalde Presidente del
Ayuntamiento de Carces

Fd^o Rosa Maria Rojo Diaz
DNI 13893459

Fd^o M. Marino Berrío Rojo
Chararrería y desguace Antonio
Berrío, SL

ADDENDA DE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUSCRITO EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2003 ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CARTES Y DOÑA ROSA MARÍA ROJO DÍAZ Y "CHATARRERÍA Y DESGUACE ANTONIO BERRIO, SL".

El artículo 259 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, autoriza a las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, para celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines.

En su virtud, reunidos de una parte don Saturnino Casanedo Saiz, Alcalde del Ayuntamiento de Cartes, Cantabria, que actúa en representación legal del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De otra parte doña Rosa María Rojo Díaz, con documento nacional de identidad número 13.893.459, con domicilio en la calle La Regata, número 7 de Santiago (Cartes), que actúa en su propio nombre y derecho.

Y de otra don Manuel Marino Berrio Rojo, con documento nacional de identidad número 13.980.893, con domicilio en la calle La Regata, número 7 de Santiago (Cartes), que actúa en nombre de la sociedad mercantil "Chatarrería y desguace Antonio Berrio, SL" constituida en escritura otorgada el 4 de junio de 1999 ante el Notario don José María de Prada Díez número 1640, según la escritura de nombramiento de administradores otorgada ante el mismo Notario el día 12 de septiembre de 2001, número 2.323. Con la firma de esta Addenda al Convenio el señor Berrio Rojo declara y confirma que continúa en el ejercicio de su cargo de Administrador solidario y se encuentra facultado para este acto.

MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN

En la sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 7 de agosto de 2003 se aprobó el Convenio urbanístico de planeamiento y gestión con doña Rosa María

Rojo Díaz y don Manuel Marino Berrio Rojo, éste último en representación de la sociedad mercantil "Chararteria y desguaze Antonio Berrio, SL".

El día 3 de mayo doña Rosa Maria Rojo Díaz y don Manuel Marino Berrio Rojo han presentado un escrito en el que exponen la necesidad de que se modifiquen aspectos puntuales del Convenio con el fin de mejorar determinadas condiciones de la edificación que se desarrollará en su ámbito. La modificación supondría un ajuste en la alineación definida al sur y un cambio en el carácter de parte de la cesión prevista.

En la sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 19 de mayo de 2005 se autorizó la modificación del Convenio porque la variación en la alineación sur tiene un alcance muy limitado y, en todo caso, mejora el acceso a la Plaza de El Corro desde las calles El Lugar y La Regata. En cuanto al cambio del carácter de parte de la cesión, no afecta al objetivo último del Convenio por cuanto se mantiene la cesión de uso de dicha superficie para la ampliación y mejora de la Plaza de El Corro, como estaba previsto, añadiendo ahora una compensación económica.

ESTIPULACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

PRIMERA

Que afecta a la alineación al sur de la edificación prevista en el ámbito, que venía reflejada en las páginas 5 y 6 del Anexo I del Convenio, planos titulados "Estado actual y alineaciones" y "Propuesta".

Con la nueva alineación se mejora el acceso a la Plaza de El Corro desde las calles El Lugar y La Regata, porque la edificación en lugar de terminar en arista viva será geométricamente más regular (de pentágono a paralelogramo irregular) tal como consta en el plano que se incorporara como Anexo I. Addenda firmado por las partes.

El cumplimiento de esta estipulación se verificará por el Ayuntamiento, a través del Servicio Técnico Municipal, sobre el proyecto que se presente para la tramitación de la licencia de obra del edificio que está previsto construir en el

ámbito del Convenio.

SEGUNDA

Esta modificación afecta a la estipulación primera del Convenio, donde se recogía la obligación de los particulares de ceder a favor del Ayuntamiento de Cartes una superficie de 739,83 metros cuadrados, que quedará afectada al dominio y uso público común general con destino a la ampliación y nueva ordenación de dicha Plaza y de los viales de acceso afectados.

Con esta modificación, la parcela que se cede para el dominio y uso público tendrá una superficie de 546,96 metros cuadrados y mantendrá su destino para la ampliación y nueva ordenación de la Plaza de El Corro y de los viales de acceso afectados. Esta cesión se realizará de inmediato y, en todo caso, antes de la concesión de la licencia de obra para la construcción del edificio previsto en el ámbito del Convenio.

Sobre el resto de la superficie hasta completar los 739,83 metros cuadrados de cesión previstos en el Convenio, esto es 192,87 metros cuadrados, se formalizará antes de la concesión de la licencia de primera ocupación del edificio, una cesión o servidumbre de uso en superficie a favor del Ayuntamiento. En el documento público de formalización se hará constar en todo caso que el Ayuntamiento no asume obligación alguna de las previstas en la legislación sobre el régimen de Propiedad Horizontal.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, además de actuar como condición suspensiva de la concesión de licencia de primera ocupación, el promotor del edificio acompañará a la documentación que presente para la obtención de la licencia de obra una manifestación formal de conocimiento del Convenio y, en particular, de su conformidad con esta obligación y su cumplimiento.

En el escrito de manifestaciones anterior, el promotor de la construcción también reconocera su obligación de urbanizar la cesión completa, esto es los 739,83 metros cuadrados, siguiendo el criterio y los estándares que fija el Servicio Técnico Municipal y con las garantías que prevé la legislación urbanística.

De acuerdo con la valoración efectuada por el Técnico Municipal, en compensación por el cambio de naturaleza de la cesión de los 192,87 metros cuadrados, el Ayuntamiento percibirá antes de la concesión de la licencia de obra del edificio previsto en el ámbito del Convenio, la cantidad de 5.876,10 euros.

TERCERA

Las demás estipulaciones del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento, doña Rosa María Rojo Díaz y don Manuel Marino Berrio Rojo ("Chatarrería y desguace Antonio Berrio, SL") el 10 de septiembre de 2003, no se ven modificadas por esta Adenda y continuarán en vigor con los mismos efectos.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este Convenio por duplicado, en Cartes a quince de junio de dos mil cinco.

Fdº Saturnino Castañedo Saiz
ALCALDE DEL
AYUNTAMIENTO DE CARTES

Fdº Rosa María Rojo Díaz
I°Nº 13893459

Fdº M. Marino Berrio Rojo
CHATARRERIA Y DESGUACE
ANTONIO BERRIO, SL.