



Ayuntamiento de Suances

**CONVENIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR POR EL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SUANCES Y DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ**



Enero de 2008

MEMORIA

Esta Memoria tiene por objeto exponer las razones que fundamentan el otorgamiento de este Convenio, dando de esta forma estricto cumplimiento al requisito que se establece en el artículo 259.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, consistente en incorporar a los Convenios Urbanísticos una Memoria en la que se expresen de forma sucinta los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen.

I

La competencia en materia de cementerios y servicios funerarios corresponde a los Ayuntamientos, que pueden decidir, motivadamente, el emplazamiento de las necrópolis de nueva creación y la ampliación de las ya existentes (artículo 25.2.j de la Ley 7/1985), sin perjuicio de acomodarse, como es lógico, a la legislación estatal y autonómica de aplicación.

Ante los síntomas de agotamiento en la capacidad del actual cementerio parroquial del núcleo de Suances, el Ayuntamiento ha decidido acometer una ampliación del mismo en una finca de titularidad municipal colindante con dicha necrópolis, inscrita en el Inventario Municipal de Bienes al Epígrafe 110, elemento 00016, clasificada como suelo no urbanizable e incluida dentro del Área de Protección del Litoral de la Ley de Ordenación del Litoral.

Para acometer esa actuación dentro de la legalidad, el Ayuntamiento ha impulsado el procedimiento previsto en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el cual ha concluido con la obtención de la autorización autonómica mediante acuerdo adoptado en sesión de 29 de mayo de 2006 de la Comisión



Ayuntamiento de Suances

Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, previo informe favorable de fecha 12 de abril de 2.006 de la Consejería de Sanidad.

Al tiempo de elaborarse el pertinente proyecto de ejecución para acometer las obras, el Ayuntamiento ha decidido la construcción de una pequeña edificación destinada a velatorio dentro del espacio destinado a la ampliación de la necrópolis.

Con todo lo expuesto, el actual cementerio parroquial del núcleo de Suances va a admitir un mayor número de enterramientos y, lo que es más importante a efectos de este Convenio, la velación de los cadáveres podrá tener lugar en la necrópolis, lo que genera una imperiosa necesidad de habilitar plazas de aparcamiento en el entorno.

II

Con el objeto de facilitar las comodidades de los visitantes a este equipamiento, desde este Ayuntamiento se han manejado diversas alternativas para la localización de un aparcamiento, llegándose a la conclusión de que el emplazamiento idóneo ocuparía las fincas con referencias catastrales 00592, 00902 Y 00904, lo que a su vez permitiría dimensionar adecuadamente el número de plazas para el estacionamiento.

Estas fincas se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable e incluidas dentro del Área de Protección Litoral delimitada en el Plan de Ordenación del Litoral.

(Se une y forma parte inseparable de este Convenio, como ANEXO I, plano firmado por las partes en el que se delimitan las fincas).



III

Don Miguel Saiz Gutiérrez es legítimo propietario, en pleno dominio, de las fincas catastrales 00592, 00902 Y 00904, las cuáles son las siguientes fincas registrales 16.064 (Tomo 478, Libro 119, Folio 11), 16.061 (Tomo 478, Libro 119, Folio 8).

(Se unen y forman parte inseparable de este Convenio, como ANEXO II, copia de los títulos de propiedad de ambas parcelas).

IV

Al tratarse de suelo no urbanizable, las fincas propiedad de Don Miguel Saiz Gutiérrez carecen de aprovechamiento urbanístico, si bien, al no estar incluidas dentro de un sistema general, el Ayuntamiento no puede articular un procedimiento de expropiación.

Sin embargo, conforme a la autorización contenida al efecto en el artículo 259 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Ayuntamiento puede adquirir la propiedad estas fincas mediante un Convenio Urbanístico cuyo contenido no contravenga el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración, respete los límites establecidos en el artículo 260 y su negociación, celebración y cumplimiento esté presidida por los principios de transparencia y publicidad.

Analizadas diferentes opciones legales, se ha convenido en utilizar como referencia las determinaciones de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, que además de remitir a los planeamientos urbanísticos municipales para compensar a los propietarios afectados negativamente por sus prescripciones, de forma específica establece en el artículo 60 que los Ayuntamientos podrán obtener terrenos sujetos a un régimen de protección por aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, utilizando técnicas de gestión urbanística.



Pues bien, dadas las limitaciones legales existentes para acometer modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana, así como el estado de tramitación del procedimiento de Revisión ese planeamiento, se ha estimado que la forma más adecuada para convenir la transmisión de las fincas al Ayuntamiento no es otra que el reconocimiento del derecho a un aprovechamiento urbanístico de las fincas el cual será reconocido y asignado en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Cabe explicar que las fincas, actualmente suelo no urbanizable, merced a la construcción del aparcamiento, se van a convertir, de facto, en un sistema general en suelo urbano. Los sistemas generales en suelo urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001, pueden ser obtenidos por convenio urbanístico, pudiendo este último establecer las compensaciones pertinentes en metálico, en terrenos edificables o de otra naturaleza o, si se trata de suelo urbano no consolidado, por adscripción a un determinado ámbito sistemático e incluso por ocupación directa.

Por tanto, evitando efectuar un esfuerzo presupuestario acudiendo a la compraventa de las fincas, este Ayuntamiento ha convenido con su propietario que éste transmitirá la propiedad de sus fincas al Ayuntamiento Pleno, recibiendo como contraprestación el aprovechamiento urbanístico que corresponda a estas fincas en el futuro Plan General de Ordenación Urbana, que será la media ponderada del aprovechamiento urbanístico asignado a los sistemas generales adscritos a los diferentes sectores que se delimiten.



Ayuntamiento de Suances

Por los motivos expuestos a lo largo de esta Memoria, comparecen al otorgamiento del presente Convenio Urbanístico,

De una parte **DON ANDRÉS RUIZ MOYA, ILMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SUANCES**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 21.1.a) de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local,

Y de otra parte, **DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Suances, Plaza Viales nº 12-H, 3º-Izquierda, provisto del NIF 13.904.498-D, en su propio nombre y derecho.

La firma de este Convenio por DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ lleva aparejada su declaración responsable de la inexistencia de cargas, gravámenes, ocupantes o cualquier otra limitación de su pleno dominio sobre las fincas que motivan el otorgamiento del presente Convenio.

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, cumple con las prescripciones del Capítulo IV del Título VII de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El Convenio tiene por objeto 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.



Ayuntamiento de Suances

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, respetando los estándares de planeamiento y las normas de aplicación directa, no conteniendo ninguna dispensa irregular y preservación las potestades que legalmente le corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Suances.

El régimen obligacional es el que se contiene en la legislación vigente y en las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA

DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ transmite al Excmo. Ayuntamiento de Suances, que lo recibe por medio de su Alcalde-Presidente Don Andrés Ruiz Moya, la plena propiedad de las fincas catastrales 00592, 00902 Y 00904, que son las siguientes fincas registrales 16.064 (Tomo 478, Libro 119, Folio 11), 16.061 (Tomo 478, Libro 119, Folio 8), las cuáles aparecen descritas en el plano que se une y forma parte inseparable de este Convenio como ANEXO I , libres de cargas, gravámenes, ocupantes o cualquier otra limitación del pleno dominio y en actual estado físico.

SEGUNDA

La transmisión comprometida en la estipulación será compensada mediante el reconocimiento a favor de DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ del derecho al



aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar la media ponderada del aprovechamiento urbanístico asignado a los sistemas generales adscritos a los diferentes sectores que se delimiten en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana aplicado sobre la superficie de las fincas, debiendo materializar ese aprovechamiento en los términos que se establezcan en el nuevo planeamiento urbanístico municipal.

TERCERA

La transmisión comprometida en la estipulación primera se formalizará en escritura pública dentro del plazo máximo de un mes, iniciándose su cómputo a partir del día siguiente al de la notificación a DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

No obstante lo anterior, en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del presente Convenio, DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ pondrá las fincas a disposición del Ayuntamiento, autorizando la ejecución de las obras para acondicionarlas a aparcamiento.

Los gastos de elevación a escritura pública e inscripción registral de la transmisión serán de cuenta de DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ.

CUARTA

El Ayuntamiento se obliga a incluir el presente Convenio dentro de la documentación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en los términos establecidos en el artículo 261.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

QUINTA



Ayuntamiento de Suances

Pese a la firma de este Convenio, el Ayuntamiento conservará la plenitud de su potestad de planeamiento. Si en el ejercicio de esta potestad no fuera posible el cumplimiento de este Convenio, éste quedará resuelto automáticamente, pudiendo DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ reclamar las indemnizaciones que procedan con arreglo a Derecho para restituir su patrimonio, si bien renuncia de forma expresa a reclamar la recuperación de la posesión sobre las fincas.

Si DON MIGUEL SAIZ GUTIÉRREZ incumple el régimen obligacional de este Convenio, el Ayuntamiento podrá exigir las indemnizaciones que procedan con arreglo a Derecho.

SEXTA

La tramitación de este Convenio se ajustará a los trámites previstos en el artículo 261.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

SÉPTIMA

La validez de este Convenio queda condicionada a su aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación.

OCTAVA

Este Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, debiendo someterse cualquier litigiosa derivada de su aplicación al orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y, en prueba fehaciente de su plena conformidad con el contenido de este Proyecto de Convenio, que consta de una Memoria, una Justificación legal, ocho



Ayuntamiento de Suances

cláusulas y tres Anexos, lo firman sus otorgantes en el lugar y fecha arriba indicados.