



## **CONVENIO URBANÍSTICO**

En Suances (Cantabria), a 14 de febrero de 2014

### **COMPARECEN**

**DE UNA PARTE, DON ANDRES RUIZ MOYA, ...**

**DE OTRA PARTE, DON DELFIN CRUZ ALONSO, .....**

### **INTERVIENEN**

Don Andrés Ruíz Moya, en calidad de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE SUANCES**, encontrándose facultado para la firma del presente documento por acuerdo del pleno de dicha Corporación de fecha 29 de octubre de 2013.

Don Delfín Cruz Alonso, en nombre y representación de la mercantil "**DELFIN CRUZ, S.A.**", .....

Ambas partes, reconociéndose la capacidad necesaria para este acto, así como aseverando la vigencia de sus respectivas facultades, convienen el presente con arreglo a la siguiente:

### **MEMORIA**

#### **a) ANTECEDENTES**

**-|-**

El Plan General de Suances actualmente vigente contempla entre sus determinaciones el Sistema General denominado "Palacio Del Amo" (SG-12), con una superficie de 7.115 m<sup>2</sup>. Está clasificado como suelo urbano consolidado.



La citada extensión superficial se corresponde con la parcela con referencia catastral 5988706VP1058N0001TZ, y equivale a una parte sustancial de las registrales 1551 y 6699 del Registro de la Propiedad de Torrelavega, que arrojan una superficie conjunta de 9.554,39 m<sup>2</sup>.

Ambas parcelas registrales son propiedad de la mercantil compareciente, describiéndose de la forma siguiente:

**1.- URBANA.- Una casa algo deteriorada compuesta de piso bajo, principal y desván, con su cuadra y oajar, en término de Suances, barrio de Viales, y sitio denominado “Casa de Abajo” y señalado con el número veintiocho. Mide cincuenta y siete pies de frente por cincuenta y cinco de fondo, que comprende una superficie de tres mil ciento treinta y cinco pies cuadrados, equivalentes a doscientos cuarenta y tres metros y trescientos noventa y cuatro milímetros, que da frente al saliente por donde tiene su entrada. Linda: por la derecha y espalda, con posesión de la misma pertenencia; y por la izquierda, con carretera pública.**

**Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega, al tomo 929, libro 155 de Suances, folio 31, finca número 1551.**

**2.- RUSTICA.- Tierra labrantía al sitio de Viacier, término de Suances. Mide cincuenta y dos carros equivalente a 93 áreas y 11 centiáreas. Linda: Este y Norte, terreno común; Oeste, prado de Antonio Pérez; y Sur, carretera pública.**

**Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega, al tomo 908, libro 152 de Suances, folio 121, finca número 6699.**

Se adjunta certificación catastral.

## **b) C A U S A S**

Desde hace ya varios años, el Ayuntamiento de Suances pretende la obtención del citado Sistema General y terrenos adyacentes de la forma menos onerosa posible para los intereses municipales, habiéndose incluido como cesión obligatoria en la denominada Modificación puntual 15.1, que incluye el también denominado Plan Parcial “La Bárcena”.



Dicha modificación pretendía la creación de un ámbito de suelo urbanizable con una superficie de 149.938 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 74.969 m<sup>2</sup>, con un número máximo de viviendas de 749. Dado que todo el suelo afectado por dicha modificación pertenecía a Delfin Cruz, S.A., en la misma se contemplaba la cesión gratuita de la finca de 7.115 m<sup>2</sup> con el Palacio.

A fecha de hoy, y como consecuencia de los informes emitidos por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, el ámbito ha quedado reducido a 109.209 m<sup>2</sup>, con un techo edificable de 47.101 m<sup>2</sup>, y un número máximo de viviendas de 490; es decir, 27.868 m<sup>2</sup> edificables menos de los inicialmente previstos y 259 viviendas menos de las previstas.

Parte de la superficie excluida del ámbito, 37.962 m<sup>2</sup>, formaría, a juicio de la CROTU, "parte de la estructura global de la ciudad en la red de sistemas generales pero como zona verde de carácter ambiental o paisajístico...".

Igualmente, los informes referidos han supuesto la exclusión del ámbito delimitado del denominado Palacio del Amo ya que, al considerarse que se trata de suelo urbano consolidado, no puede legalmente incluirse en un ámbito de suelo urbanizable.

En consecuencia, se elimina la obligatoriedad por parte del propietario del suelo de proceder a la cesión gratuita, vía gestión urbanística, de las fincas que constituyen el Palacio del Amo, objetivo prioritario del Equipo de gobierno municipal.

A la vista de dichos antecedentes, y siendo igualmente deseo de la mercantil propietaria del Palacio y su finca, que el mismo sea propiedad del municipio de Suances, para su disfrute socio-cultural, las partes han convenido la cesión del mismo y su entorno mediante las figuras de cesión a cambio de aprovechamiento urbanístico y donación, tal y como se explicará en las estipulaciones del presente convenio.

### **c) MOTIVOS**

**-/-**

Constituye una de las obligaciones municipales la obtención de terrenos clasificados como sistemas generales en el planeamiento vigente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 142.1 letra b) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, cuando éstos no se encuentran vinculados a ámbitos de gestión urbanística. Con la



obtención, en la forma que se señalará, de los terrenos que conforman el Sistema General Palacio Del Amo se ha estimado por el Ayuntamiento de Suances que concurren circunstancias que hacen oportuno y conveniente obtener la finca descrita, con destino a dar cumplimiento a los fines públicos que deben regir la actuación de una Entidad Local.

Asimismo, el cumplimiento del presente convenio supondrá la regeneración de la ladera que, situada en el extremo sur occidental del sector, constituye una parte importante de la fachada marítima de Suances, que se encuentra en la actualidad degradada por la explotación forestal y abandono, pudiendose llevar a cabo actuaciones de recuperación que contribuirán a su adecuada integración en el paisaje y a mejorar la escena urbana actual en la zona.

**-II-**

La motivación de este Convenio Urbanístico, que se ha expresado, implica la asunción por la Administración de su contenido como de interés general, acorde con el interés público municipal, respetuoso con el principio de jerarquía de las distintas figuras de planeamiento y gestión urbanísticas, con el de justa distribución de beneficios y cargas, así como el de especialidad.

**-III-**

En cumplimiento de la gestión urbanística del ámbito delimitado, se procederá a redactar el preceptivo Proyecto de Compensación. Entre las determinaciones de referido instrumento de ejecución del planeamiento, se encuentra la concerniente a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Suances. En ese momento, y como se señalará a continuación, se materializará la cesión a cambio de aprovechamiento y donación que determinará la consecución, por parte del Ayuntamiento de Suances, de 5.563,50 m<sup>2</sup> de la total parcela de 7.115 m<sup>2</sup> en la que está incluido el Palacio del Amo. La obtención del resto del Sistema General, esto es, 1.551,50 m<sup>2</sup> queda diferida al momento que se señalará en el apartado explicativo del convenio de planeamiento.

**-IV-**

Para servir al desarrollo del presente convenio, con fecha 2 de febrero de 2.012 se ha emitido un informe-valoración por los Arquitectos Don Eduardo Fernández-Abascal y Doña Floren Muruzábal, en el que,



en resúmen, se acredita el valor equivalente entre el 10% del aprovechamiento municipal del sector "La Barcena" y 4.048 m<sup>2</sup> de la parcela urbana del S.G.-12.

#### **d) FINES Y NATURALEZA JURIDICA**

**-I-**

Ante el hecho de que la titularidad de los terrenos afectados por el Sistema General, y cuya obtención es de interés municipal, coincide con la titularidad de los terrenos incluidos en el Sector La Bárcena, se concluye la oportunidad y conveniencia de suscribir un Convenio Urbanístico.

**-II-**

Con el objeto propuesto se consigue el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos del planeamiento y de la legislación urbanística, y su contenido no sólo no es contrario al ordenamiento jurídico en ninguno de sus apartados, sino que tampoco lo es a los principios de la buena administración.

**-III-**

Con el contenido del presente Convenio se determinan, asimismo, los mecanismos de compensación, incluida, en su caso la económica.

**-IV-**

La naturaleza jurídica del presente Convenio urbanístico por razón de su objeto, es mixta, de gestión y de planeamiento, previstos en los artículos 261 y 262 de la LOTRUSCA, regulado por el Derecho Administrativo y sometido a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### **e) FUNDAMENTO**

**-I-**

Constituyen fundamento legal del Convenio, los artículos 140, 142.1 letra b), ya citado, 259, 261 y 262 de la LOTRUSCA, y otros concordantes con su contenido.



-//-

Las obligaciones que se desprenden de este Convenio son de carácter sinalagmático, recíprocas para las partes intervinientes y de naturaleza onerosa unas y gratuita otras.

En mérito de cuanto antecede otorgan el siguiente:

### CONVENIO URBANÍSTICO

**PRIMERO.-** En el momento en que, por la tramitación de la gestión urbanística de desarrollo del Sector La Bárcena así sea posible, Delfín Cruz, S.A. propondrá la tramitación del oportuno Proyecto de Compensación. Una vez definitivamente aprobado éste, e inscrito en el Registro de la Propiedad y tramitada y aprobada la cesión a cambio de aprovechamiento que se dirá, que pudiera tramitarse en el mismo expediente de equidistribución, la mercantil citada (o quien de ella traiga causa) pondrá a disposición del Ayuntamiento de Suances, libre de cargas y con carácter gratuito, una parte de 5.563,50 m2 de la finca que se ha citado –incluyendo en esa parte el Palacio del Amo-, de modo que la misma pueda incorporarse al patrimonio municipal, y cumplirse en ella las finalidades urbanísticas que resultan de su inclusión en el Sistema General.

**SEGUNDO.-** La forma jurídica que se dará a la cesión del inmueble referido será la siguiente:

A.- Delfín Cruz S.A. segregará de la finca registral 6699 una porción de 2.439,394 m<sup>2</sup> que están calificados como área periurbana en el POL y excluidos del S.G.-12. La finca matriz 6699 quedará después de la segregación con una superficie de 6.871,606 m<sup>2</sup>. Dicha superficie, unida a los 243,394 m<sup>2</sup> de la finca registral 1551, conforman los 7.115 m<sup>2</sup> que obtendrá en diferentes momentos el Ayuntamiento de Suances.

B.- De la finca matriz 6699 de 6.871,606 m<sup>2</sup>, 3.804,606 m<sup>2</sup> corresponden junto con los 243,394 m<sup>2</sup> de la registral 1551 a cambio de aprovechamiento del 10% municipal del sector "La Barcena" y que tendrá una superficie conjunta de 4.048 m<sup>2</sup>; 1.515,50 m<sup>2</sup> que incluyen el Palacio del Amo serán donados y 1.551,50 m<sup>2</sup> serán compensados por el aprovechamiento equivalente a su valoración, en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.

Se adjunta plano en el que se señalan las segregaciones que se efectuarán.



**TERCERO.-** Dada la equivalencia de valores entre los 4.048 m<sup>2</sup> de parte de la finca 6699 y el aprovechamiento que obtendrá el Ayuntamiento de Suances en el desarrollo del Plan Parcial “La Bárcena”, la Corporación municipal se obliga a la cesión a cambio de aprovechamiento, adquiriendo el Ayuntamiento la propiedad de la parcela registral 1551 y los 3.804,606 m<sup>2</sup> de la parcela registral 6699, y Delfin Cruz, S.A. el 10% de aprovechamiento que corresponde a la Entidad Local en el citado ámbito de gestión.

**CUARTO.-** La parte de la finca 6699 de 1.515,50 m<sup>2</sup>, en la que se incluye el Palacio del Amo, se donará por Delfín Cruz, S.A. al Ayuntamiento de Suances para ser destinada a cualesquiera fines de interés público y social al servicio de la colectividad.

Los citados fines públicos se establecen como condición esencial de la donación, no pudiendo el Ayuntamiento de Suances disponer de los inmuebles donados por título alguno; ello con excepción de que el mismo sea cedido gratuitamente a otra Administración Pública para ser destinado a los fines públicos citados, admitiéndose igualmente la utilización del edificio en régimen de concesión o similares, siempre y cuando se respeten los fines para los que fue donado.

El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la revocación de la donación y, con las consecuencias que en Derecho correspondan, incluyendo la reversión de los inmuebles unilateralmente cedidos a título gratuito a la empresa donante o a D. Delfín Cruz González o cualquiera de sus descendientes.

La escritura pública de donación, obligatoria según dispone el artículo 633 párrafo 1 del Código Civil, tendrá lugar en el plazo máximo de quince días desde que se cumplan dos condiciones: que haya quedado inscrito en el Registro de la Propiedad el proyecto de compensación del Plan Parcial “La Bárcena” y formalizada la cesión a cambio de aprovechamiento que se señala en la estipulación tercera de este convenio.

Los gastos que se generen como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de donación, y el impuesto municipal sobre el incremento de valores de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) si procede serán de cargo exclusivo del Ayuntamiento de Suances.

De igual forma, las partes pactan expresamente que, una vez restaurado el Palacio, se procederá por parte del Ayuntamiento de Suances o Administración que de él traiga causa, a colocar en la entrada principal, y en sitio visible, una placa conmemorativa de aproximadamente 1 m x 0.80 m en la que se haga constar un texto



como el siguiente o similar: “Este edificio y los terrenos que ocupa han sido donados al Ayuntamiento de Suances por Don Delfín Cruz González y familia. Suances, a ... de ..... de ..... (fecha de la inauguración).

**QUINTO.-** Como se ha señalado a lo largo del presente convenio, la modificación del Plan de Suances afectaba inicialmente a una superficie de 149.938 m<sup>2</sup> que, posteriormente, se ha visto reducida a 109.209 m<sup>2</sup>.

37.962 m<sup>2</sup> de los excluidos del Sector inicialmente propuesto, situados en su extremo sur occidental, han sido considerados por la CROTU, como “parte de la estructura global de la ciudad en la red de sistemas generales pero como zona verde de carácter ambiental o paisajístico...”.

Igualmente, como consta en la documentación del expediente de la modificación y Plan Parcial, la obtención de los terrenos citados permitirá la regeneración de la ladera que, situada en el extremo sur occidental del sector, constituye una parte importante de la fachada marítima de Suances, que se encuentra en la actualidad degradada por la explotación forestal y abandono, pudiéndose llevar a cabo actuaciones de recuperación que contribuirán a su adecuada integración en el paisaje y a mejorar la escena urbana actual en la zona.

La citada superficie está formada por tres porciones urbanísticamente diferenciadas, según se señala a continuación:

A.- Una superficie de 2.292,09 m<sup>2</sup> que están excluidos del Plan de Ordenación del Litoral.

B.- Otra porción, de 7.788,29 m<sup>2</sup> que, según establece el Plan de Ordenación del Litoral, están incluidos en la categoría de Área Periurbana que, a tenor de la citada Ley 2/2004, se corresponde con los sectores o áreas periféricas de los núcleos ubicados en el entorno de las autovías y de la Bahía de Santander, sometidos a procesos de transformación territorial por la implantación de nuevos usos que han podido modificar su estructura territorial (art. 9.1.a). En definitiva, zonas de expansión de los núcleos existentes (art. 47.1); y

C.- Una tercera porción, de 27.881,62 m<sup>2</sup>, incluidos en la categoría de Ordenación Ecológica Forestal, que comprende zonas forestales (art. 9.1.c). No obstante, según el art. 49.4 del POL, al haberse abandonado la actividad productiva y encontrarse la zona afectada contigua al núcleo de población, el planeamiento urbanístico podrá asimilar motivadamente estos suelos a la categoría de Modelo





Tradicional, con las posibilidades que a estos suelos concede el art. 48 de la Ley 2/2004 citada.

Se adjunta plano en el que se señalan las porciones de terrenos a que se refieren los párrafos anteriores.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Suances se obliga a que, en la revisión del Plan General que se tramite, se clasificará como sistema general la superficie citada de 37.962 m<sup>2</sup>, otorgándole, como mínimo, el aprovechamiento equivalente a su valor en el Sector o Sectores que en el planeamiento se determine. Dicho valor, dentro del máximo fijado por los Informes de Tasación emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, se ha fijado en TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000€).

Ello permitirá al Ayuntamiento obtener y recuperar una gran superficie de terreno que configura la fachada marítima de Suances, actualmente muy degradada, y ampliar en gran medida el entorno del Palacio del Amo.

Como contraprestación por la referida clasificación y compensación en el Sector o Sectores que el Ayuntamiento determine en la redacción del planeamiento, la mercantil compareciente cederá al Ayuntamiento -una vez aprobado y publicado el planeamiento la parcela de 37.962 m<sup>2</sup> citados que, como se ha señalado, se encuentra formada por 2.292,09 m<sup>2</sup> de suelo excluido del POL; 7.788,29 m<sup>2</sup> de Area Periurbana, y 27.881,62 m<sup>2</sup> actualmente de Ordenación Ecológica Forestal (con posibilidades de transformación en Modelo Tradicional).

Por otra parte, los 1.551,50 m<sup>2</sup> que son parte de la parcela registral nº 6699, incluidos actualmente en el Sistema General 12, serán compensados en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, otorgándole, como mínimo, el aprovechamiento equivalente a su valor en el Sector o Sectores que en el planeamiento se determine. Dicho valor, dentro del máximo fijado por los Informes de Tasación emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, se ha fijado en TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO ( 398.232,28€)

Ambas cesiones se efectuarán en el plazo de un mes desde que quede publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Suances, incorporando las obligaciones contraídas en este documento, siendo de costa del Ayuntamiento los gastos que genere la escrituración de dichos inmuebles; y siempre que se haya clasificado como sistema general la totalidad de la parcela señalada en esta estipulación. Caso contrario, Delfín Cruz, S.A., representada en este acto por Don Delfín Cruz Alonso, se compromete a negociar la cesión, vía convenio -con las



condiciones que se pacten en su momento- la parcela señalada de 1.551,50 m<sup>2</sup>; y ello con el objetivo perseguido por ambas partes comparecientes, de que el total sistema general pase a propiedad del Ayuntamiento de Suances.

**SEXTO.-** El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que se contienen en este Convenio dará derecho a la parte cumplidora, a reclamar los daños y perjuicios irrogados y probados.

**SEPTIMO.-** Se señala expresamente que la eficacia de este Convenio queda condicionada a la inscripción del Proyecto de Compensación que al efecto se redacte y de la aprobación del expediente de cesión a cambio de aprovechamiento referido en las estipulaciones anteriores. Igualmente, queda condicionada a la aprobación de la revisión del PGOU para el cumplimiento de las determinaciones que se establecen en la estipulación quinta del mismo.

**OCTAVO.-** Ambas partes, con renuncia a su propio fuero, si lo tuvieren, someten cualquier discrepancia sobre el presente Convenio Urbanístico a la jurisdicción de los Tribunales de Santander.

A los efectos de comunicaciones o notificaciones, se determinan como domicilios los que constan en el encabezamiento para cada uno de los dos comparecientes.

Y en prueba de conformidad, lo firman las partes comparecientes en el lugar y fecha que encabeza.

Por El Ayuntamiento

Por DELFIN CRUZ, S.A

Doy fe,