

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR Y LAS ENTIDADES BANCARIAS ACREEDORAS HIPOTECARIAS DE LA MERCANTIL BÉJAR PATRIMONIAL S.A.

En Béjar (Salamanca), a 26 de junio de 2006

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don ALEJO RIÑONES RICO, actuando en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Béjar, en virtud de las facultades que al efecto le otorga la vigente legislación sobre Régimen Local y sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

DE OTRA PARTE:

Don Pedro Roldán Sánchez, actuando en nombre y representación de Caja de Ahorros de Salamanca y Soria,

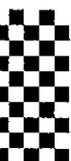
Don Luis Pérez Gonzalez y D. Cecilio Borque Millán , en nombre y representación de Banco de Castilla S.A.

Don Francisco Javier Gomez Bascones, nombre y representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Don Ramon Severt Tejerina, en nombre y representación de Banco Popular Español, S.A.

Don Raúl Varona Peña, en nombre y representación de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad.

Don Miguel Domenech Ibañez Martín en nombre y representación de Banco Santander Central Hispano, S.A.



Y Don Pedro Julio Muñoz Pulido y D. Andrés Martín Rodríguez en nombre y representación de Banco Español de Crédito, S.A.

Las partes se reconocen recíprocamente la capacidad necesaria y convienen suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO al amparo de lo previsto en el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL) y a tal efecto,

EXPONEN:

I.- Que el Ayuntamiento de Béjar se encuentra en fase de redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio para su adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y normativa concordante.

II.- Que las entidades bancarias antes citadas son acreedoras hipotecarias de la siguiente finca (en adelante la finca):

Urbana: predio industrial denominado antes "Batán de Arriba", al sitio de su nombre, conocido hoy por la "THESA", en el término municipal de Béjar, con una superficie, según el título, de CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (45.750 m²), inscrita en el Registro de la Propiedad de Béjar al tomo 1.141, Libro 158, Folio 130, Finca 112-N, Inscripción 44^a.

Sobre la mencionada finca se sitúan distintas edificaciones, naves, oficinas y despachos y otras construcciones auxiliares, ahora en desuso que daban servicio a la Mercantil BÉJAR PATRIMONIAL.

Se acompaña como Anexo I, copia de la Escritura de préstamo con Garantía Hipotecaria otorgada por la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria y otras Entidades a favor de BÉJAR PATRIMONIAL, S.A. autorizada por el Notario de Béjar Don Marcellano Cuesta Martínez, el 10 de julio de 1992 al número 801 de su protocolo.

Sobre la mencionada finca pende el procedimiento de ejecución hipotecaria número 287/02 seguido ante el juzgado de Primera Instancia número 1 de Béjar, el cual en la actualidad se encuentra pendiente de señalamiento de subasta.

III.- Que las entidades bancarias antes citadas plantean al Ayuntamiento de Béjar una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente, consistente, en los

términos que se detallarán más adelante, en transformar el uso de la finca en residencial para su incorporación a la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar ya que esa modificación puntual es compatible con el modelo, urbanístico propuesto por el Ayuntamiento para el resto de la ciudad y no entra en colisión con ninguna de las propuestas contenidas en dicha revisión.

Las entidades bancarias son las promotoras del presente convenio toda vez que la sociedad propietaria de los terrenos ha desaparecido del tráfico mercantil, desconociéndose el paradero de sus administradores y representantes legales y no existiendo designación judicial o nombramiento de otras personas que debieran intervenir a estos efectos. Tales personas, de existir, podrán alegar lo que estimen oportuno durante el trámite de información pública.

IV.- Las razones que justifican el presente Convenio son, entre otras, las siguientes:

1.- Una serie de circunstancias concurrentes en el tiempo han dificultado la tramitación de la Revisión y Adaptación Legal del PGOU de Béjar alargando, en consecuencia, el proceso de redacción, de manera que, a día de hoy, no es posible determinar la fecha en que se prevé pueda aprobarse dicha revisión y adaptación.

2.- La modificación Puntual del actual PGOU en los términos previstos en este Convenio son absolutamente coherentes con el planteamiento futuro que se quiere otorgar a la ciudad de Béjar, obteniéndose así la recalificación de una zona, que lo es de natural expansión para el municipio de Béjar.

3.- La recuperación de un entorno que se encuentra en un estado de total abandono, resultando en la actualidad un foco permanente de insalubridad e seguridad.

4.- La realización de valor de la finca hipotecada a la que afecta el presente convenio, en condiciones que permitan:

- El pago de los créditos de los trabajadores de la mercantil de Bejar Patrimonial S.A. instados en la tercería de mejor derecho obrante en los autos hipotecarios.

- El pago del resto de acreedores hasta donde alcance en el caso de que exista sobrante.

V.- Se califican como convenios urbanísticos del planeamiento aquellos que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación

de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, de los cuales deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los citados instrumentos. A tal efecto, deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta produce una vez iniciado aquél.

VI.- Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquier de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, y su contenido tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica.

Que dentro del marco legal, esto es, de conformidad con el artículo 94 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 435 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los intervinientes suscriben el presente CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES.

PRIMERA.- Objeto del Convenio.

El convenio que se pacta tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística y tiene por expreso objeto dar satisfacción al interés general manifestado en la necesidad de recalificar la finca antes mencionada, transformando su actual uso industrial por un uso residencial.

El Convenio urbanístico se califica de planeamiento toda vez que para llevar a cabo sus fines implica la modificación del actual PGOU a través del procedimiento establecido en el artículo 169 RUCYL.

SEGUNDA.- Localización y descripción del ámbito de actuación y planeamiento que se ejecute.

La localización del ámbito de la modificación puntual del PGOU objeto de este convenio es la que queda definida en el Expositivo II del presente Convenio:

Urbana: predio industrial denominado antes "Batán de Arriba", al sitio de su nombre, conocido hoy por la "THESA", en el término municipal de Béjar, con una superficie, según el título, de CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

(45.750 m2), inscrita en el Registro de la Propiedad de Béjar al tomo 1.141, Libro 158, Folio 130, Finca 112-N, Inscripción 44ª.

TERCERA.- Régimen jurídico aplicable, deberes y obligaciones a que habrían estado sometidos los terrenos en ausencia de convenio.

Desarrollo de la zona mediante la Ordenanza I1-UR Industrial del Río, cuyos parámetros son:

USO INDUSTRIAL:

- Industrial exento (de río) I1-UR
- Como su nombre indica, son las industrias instaladas a los márgenes de los ríos Frío y Cuerpo de Hombre. Se trata de edificaciones aisladas.
- Superficie aproximada...20,76 Has

Normas Urbanísticas:

- Altura máxima: P.B.+3 y 12,00 m a cornisa
- Edificabilidad: 6,00 m3/m2
- Ocupación en planta sobre parcela neta: 80%
- Ancho mínimo: 12,00 m o catastral
- Parcela mínima: 250 m2 o finca catastral
- Tipología: nave o edificio en plantas

Usos permitidos:

- industrial: menos las definidas como insubres y peligrosas
- automóvil: aparcamiento general y servicio del automóvil
- deportivo: cualquier tipo
- hotelero: sólo al borde de las carreteras hasta un fondo de 50 m, cualquier tipo
- comercio: cualquier tipo
- espectáculos: sólo con fachada a las carreteras
- oficinas: cualquier tipo
- sanitario: sólo con fachada a las carreteras

Usos prohibidos:

- industrial: las definidas como insubres y peligrosas
- residencial: en general, permitiéndose una vivienda por industria.

CUARTA.- Obligaciones asumidas voluntariamente por las partes firmantes en el presente Convenio Urbanístico.

Las Entidades Bancarias firmantes elaborarán, a través de técnicos competentes en la materia, el documento o documentos necesarios para proceder a la modificación puntual del

vigente PGOU, así como la información que se precise por los organismos que intervienen en dicho procedimiento.

El Ayuntamiento se compromete a impulsar de forma inmediata a la firma del presente Convenio, la tramitación administrativa del expediente relativo a la modificación puntual del PGOU de tal manera que se transforme el uso del suelo que nos ocupa en residencial.

A tales efectos, se considera el presente convenio como acto preparatorio del expediente relativo a la aprobación de la citada modificación puntual del PGOU, debiendo ser incorporada copia íntegra del mismo al citado expediente.

Tramitar el expediente para la modificación puntual del PGOU en los términos recogidos en el artículo 169 RUCYL, hasta la aprobación provisional de la citada modificación puntual, y su posterior remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, para su aprobación definitiva.

Publicar el presente en el Boletín Oficial de la Provincia dentro del mes siguiente a su firma, y remitir un ejemplar al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

QUINTA.- Contenido de la modificación del PGOU de Béjar objeto del presente Convenio Urbanístico.

El Ayuntamiento se compromete por el presente convenio a tramitar la modificación puntual del PGOU vigente al objeto de permitir la ejecución del mismo con arreglo a los parámetros urbanísticos que a continuación se detallan:

Superficie Real del Terreno: 40.071 m²

Clasificación: suelo Urbano Consolidado

Uso Característico: Residencial

Usos Compatibles: Terciario: hostelería, oficinas y comercial

Dotacional: (Público y privado)

Deportivo y Ocio

Equipamiento

Usos Prohibidos: Industrial de cualquier tipo

Parámetros: Edificabilidad máxima: 1m²/m²

Número máximo de viviendas: 100 viv/ha

Tipología edificatoria: Bloque aislado

Aparcamiento: el número de plazas será el establecido en la normativa vigente.

Sistema local de espacio libre público: los metros destinados a sistema local de espacio libre público será el establecido en la normativa vigente.

SEXTA.- Obligaciones derivadas de la aprobación de la modificación puntual.

La aprobación definitiva de la modificación puntual conllevará la obligatoria cesión a favor del Ayuntamiento, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, del 40% del aprovechamiento lucrativo de las fincas debidamente urbanizadas, obligación que incumbirá en todo caso al que, en cada momento, resulte propietario de la finca o fincas afectadas, que no podrá reclamar cantidad alguna a los firmantes de este convenio por ningún concepto derivado del presente pacto ni del cumplimiento de los restantes deberes urbanísticos que como propietario le correspondan.

En el supuesto de que la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca no apruebe la clasificación, usos y parámetros de ordenación detallada establecidos en la cláusula sexta del presente Convenio Urbanístico, o cualquiera de las determinaciones contenidas en dicha cláusula, bien imponiendo una reducción de la edificabilidad y/o del número máximo de viviendas por hectárea, o bien estableciendo ulteriores deberes de cesión para el desarrollo del ámbito, el porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento quedará también reducido.

A fin de calcular la reducción correspondiente se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) El reconocimiento de una edificabilidad de 0,50 m²/m²s determinará la cesión obligatoria del 20% del aprovechamiento lucrativo, pese a la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado.

b) Por encima de dicha proporción, se cederá el 40% del incremento añadido de edificabilidad, esto es, a un 0,75m²/m²s de edificabilidad corresponderá una cesión del 30% del aprovechamiento lucrativo, a una edificabilidad de 0,80 m²/m²s corresponderá una cesión del 32%, y así sucesivamente hasta alcanzar el 40%, como máximo, de cesión, establecido en el párrafo primero de esta cláusula.

c) Si la edificabilidad reconocida fuera inferior a 0,50 m²/m², quedará sin efecto el presente convenio.

d) De igual modo, si el terreno que nos ocupa fuera considerado como Suelo Urbano No Consolidado quedará sin efecto el presente Convenio.

Las cesiones de aprovechamiento lucrativo que correspondan conforme a los párrafos anteriores serán las únicas aplicables al ámbito que es objeto del presente convenio, siempre que sea considerado como Suelo Urbano Consolidado por la Comisión Territorial de Urbanismo, incluyéndose en ellas cualquiera otra que pudiera venir establecida por razón legal, de su desarrollo o ejecución.

SÉPTIMA .- Tramitación del Convenio.

El presente Convenio se tramitará conforme al procedimiento establecido en el art. 439 del RUCYL. En cuanto a su eficacia y publicidad, se estará a lo dispuesto en el art. 440 del RUCYL, entendiéndose el texto inicialmente suscrito como ratificado, sin necesidad de una nueva firma en el caso de no producirse alegaciones en el plazo de información pública o aún cuando produciéndose, estas fueran desestimadas por el órgano competente.

A petición de las partes se puede elevar el presente convenio a escritura pública.

OCTAVA .- Naturaleza Jurídica, resolución y jurisdicción.

El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por las estipulaciones en él contenidas y supletoriamente por las Normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho Privado.

Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sometiéndose las partes al fuero de los Jueces y Tribunales de Salamanca.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones establecidas en este documento, facultará a la otra parte para instar su resolución.

El presente convenio tendrá duración indefinida, extendiendo sus efectos hasta el total cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Y para que así conste, en prueba de conformidad, se firma el presente convenio por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes.