

MIÉRCOLES, 27 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 246

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALFOZ DE LLOREDO

CVE-2017-11294 *Aprobación definitiva del convenio de gestión de planeamiento para la obtención de un vial en San Roque, Oreña.*

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2017 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

"TERCERO.- Aprobación definitiva, en su caso, del convenio de gestión de planeamiento para la obtención de un vial en San Roque, Oreña.

(...)

Finalizado el debate se procede a la votación con el siguiente detalle:

Miembros legales de la Corporación: 11.

Miembros presentes en la sesión: 10.

Votos a favor: 6 (concejales del PP).

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 4(concejales de los grupos PRC y PSOE).

Resultando la propuesta aprobada en sus términos:

ACUERDA

PRIMERO. Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por parte de DÑA. MARÍA PILAR CUADRILLERO DÍAZ y APROBAR DEFINTIIVAMENTE el proyecto de convenio de gestión consensuado entre las partes.

SEGUNDO. ORDENAR la publicación íntegra de su texto en el BOC a los efectos de su publicidad y transparencia.

CONVENIO PARA LA CESIÓN DE VIAL PRIVADO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE ALFOZ DE LLOREDO (CANTABRIA)

En Novalés, a 3 de noviembre de 2017.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, el Ilmo. Sr. D. ENRIQUE BRETONES PALENCIA, Alcalde del Ayuntamiento de Alfoz de lloredo (en adelante el "Ayuntamiento"), asistido en este acto por La Sra. Secretaria interventora, DÑA. MARÍA BARRIUSO PEREDA, que actúa como fedatario de conformidad con lo dispuesto en los artículo 2 y 3 del Real decreto 1174/87, de 18 de septiembre.

CVE-2017-11294

MIÉRCOLES, 27 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 246

DE OTRA PARTE, Dña. MÓNICA PÉREZ SÁNCHEZ, mayor de edad, con domicilio en Bº San Roque., Oreña y provista de documento Nacional de identidad número 72130282M. Actúa en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios Urbanización San Roque 102-A sito en Bº San Roque 102-A, Oreña (en adelante, la "Comunidad"). Resulta su capacidad y representación de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios de la Comunidad celebrada el pasado día 26 de marzo de 2015.

En adelante el Ayuntamiento y la Comunidad podrán ser referidas conjuntamente como las Partes e individualmente como la Parte.

Los comparecientes, en la respectiva representación con la que intervienen, manifiestan ostentar la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio para la cesión de bien inmueble, a cuyo efecto

EXPONEN

I.- La Comunidad es propietaria de la siguiente finca, que constituye la finca matriz sobre la que fue constituido el régimen de propiedad horizontal mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don Vicente Toledano Barrero, en fecha 5 de junio de 2012 (bajo el número 717 de orden de su protocolo):

1. Descripción: Parcela lucrativa edificable en el término de Oreña, Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, al sitio de la Hilguera de una superficie de 5.417,87 metros cuadrados, que linda al Norte con parcela resultante número 3 de esta segunda reparcelación y parcela catastral 7156008VP0075N0001HS, propiedad de Juan Carlos Gutiérrez Diego al Este con parcela catastral 7156008VP0075N0001HS propiedad de Juan Carlos Gutiérrez Diego y con parcela resultante número 4 de esta segunda reparcelación y al Oeste con parcelas catastrales 7156027VP0075N0001KS propiedad de Eduardo Rivero Martínez, 7156025VP0075N0001MS propiedad de Emilio Rivero Martínez y 7156026VP0075N0001OS propiedad de Fernando Palacios Martínez y al Sur con parcela número 4 resultante de esta segunda reparcelación. Tiene un aprovechamiento lucrativo de 13.882,35 metros cúbicos edificables destinados a construcción de vivienda protegida en régimen general, así como sus garajes y trasteros anejos y locales para equipamientos, siendo este uso vinculante para la propiedad.

2. Inscripción: Consta inscrita en Registro núm. dos de Torrelavega, al Tomo 1157, Libro 192, Folio 115, Finca 33860. En adelante la finca descrita será denominada como la "Finca Matriz".

II.- Que mediante Licencia de fecha 6 de mayo de 2010 (en adelante, la "Licencia") fue autorizada por el Ayuntamiento a la entidad "Estela de Oyambre" la construcción sobre la Finca Matriz de 50 Viviendas Colectivas, 11 Unifamiliares Agrupadas, 61 Garajes y Trasteros en Planta Sótano y Local Comercial; cuyo conjunto preveía, además, la ejecución de un vial, denominado V4 (en adelante el "Vial"), configurado como un vial privado de uso público que acabó formando parte, como elemento común, de la división horizontal de las parcelas resultantes del proceso de transformación urbanística sobre la Finca Matriz.

III.- Que en virtud de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de junio de 2013 fue anulado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo de 25 de enero de 2010 por el que se había aprobado definitivamente el Estudio de Detalle "San Roque" (en adelante el "Estudio de Detalle"), declarándolo ilegal. El motivo de la anulación fue que el estudio de detalle abrió un vial de nueva creación, denominado V4 (no previsto en las Normas Subsidiarias), lo que, según la Sentencia reseñada, excedía del contenido establecido en el artículo 61 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria ("LOTRUSC") para los Estudios de detalle.

Asimismo, en virtud de Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Santander en fecha 13 de diciembre de 2013, ratificada por otra del Tribunal

CVE-2017-11294

MIÉRCOLES, 27 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 246

Superior de Justicia de Cantabria de fecha 10 de octubre de 2014, fue anulada la Licencia, al no quedar solucionados los requisitos de acceso rodado y frente mínimo a vía pública, los cuales no quedaron solventados mediante el Vial dada su naturaleza jurídica (vial privado de uso público).

IV.- El Plan General de Ordenación Urbana del municipio actualmente vigente (en adelante "PGOU"), publicado en el Boletín Oficial de Cantabria en fecha 24 de junio de 2015 (con posterioridad a las sentencias reseñadas en el Expositivo precedente, que anularon el Estudio de detalle y la Licencia de obra, contempla un vial público coincidente exactamente con el Vial que contempló el Estudio de Detalle anulado, al tratarse de la única alternativa que resuelve satisfactoriamente la vialidad de la unidad de ejecución urbanizada conforme a un Proyecto de Urbanización cuyo acto de aprobación es firme desde el 16 de marzo de 2010 y que resuelve las conexiones con las previstas en el Estudio de Detalle aprobado sobre dicha unidad el 26 de junio de 2008 (BOC de 8 de junio de 2008) con anterioridad al que fue anulado y, por tanto, actualmente vigente como consecuencia de la Sentencia. En definitiva, se dispone la creación del vial a través del instrumento de planeamiento con jerarquía apropiada y condición pública. Además, la decisión del planeamiento que ahora se ejecuta, provee de acceso a los equipamientos entregados al Ayuntamiento en virtud del convenio de equidistribución de la unidad, cuyo acto de aprobación por acuerdo plenario de 25 de enero de 2010 es también firme al no haber sido impugnado.

Resulta destacable, a los efectos del presente documento, lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del PGOU relativa a los suelos urbanizados antes de la entrada en vigor del Plan General, en la que, entre otras disposiciones, establece que "se registrarán por las Normas Subsidiarias de 1983, siempre que la urbanización se haya recibido por la Administración. En estos supuestos, las condiciones de aprovechamiento de cada parcela lucrativa resultante serán las determinadas en el instrumento de equidistribución aprobado, debiendo organizarse y cederse los espacios previstos en los instrumentos de equidistribución y urbanización aprobados conforme a las Normas Subsidiarias que se derogan. Cuando el Plan General prevea que un espacio libre, equipamiento o vial privado, conforme al anterior planeamiento, pase a la condición de público, se entiende implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos de su adquisición si la misma no se hubiese producido ya".

V.- En atención a lo establecido en los Expositivos precedentes, la Junta de Gobierno Local del día 29 de enero de 2016 acordó, entre otras cuestiones y a la vista de la calificación como viales (VZ) incluidos en el PGOU, (i) la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación del Vial número 4, y (ii) incoar expediente de expropiación del Vial número 4 y darle el trámite correspondiente previsto en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa ("LEF"); sin que a fecha de hoy se haya producido avance alguno sobre el expediente expropiatorio indicado.

VI.- En atención a lo dispuesto en los Expositivos precedente y, especialmente, a la nueva ordenación del PGOU y necesidad de ocupación del Vial número 4 que en el mismo se establece, las Partes han acordado suscribir el presente CONVENIO DE CESIÓN DE BIEN INMUEBLE (en adelante, el "Convenio"), el cual sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- CESIÓN DE BIEN INMUEBLE

Por medio del presente Convenio, con el fin de ajustar la urbanización a las exigencias del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Alfoz de Lloredo en los que al Vial número 4 se refiere y al amparo de lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución

MIÉRCOLES, 27 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 246

de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística ("Real Decreto 1093/1997"), la Comunidad cede y transmite al Ayuntamiento, que recibe y adquiere, con carácter gratuito, la porción de finca perteneciente a la Finca Matriz que seguidamente se describe, para lo cual llevarán a cabo las operaciones registrales recogidas en la Cláusula Segunda (Operaciones Registrales) posterior.

Porción de finca perteneciente a la Finca Matriz objeto de cesión:

"Franja longitudinal Norte-Sur de una anchura de siete metros y una longitud de 59,17 metros lineales que va desde la finca número CUATRO a la parcela número TRES, sobre una superficie de 414,18 metros cuadrados y que linda al Norte con finca número TRES, al Sur con finca NÚMERO CUATRO, ambas propiedad del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo y Este y Oeste con la finca número 33.860."

En adelante, la "Finca Cedida".

SEGUNDA.- OPERACIONES REGISTRALES

A fin de dejar debida constancia registral de la cesión indicada anteriormente se practica la correspondiente operación de segregación sobre la Finca Matriz, de la que resultan las siguientes fincas registrales independientes:

— Finca Segregada:

"Franja longitudinal Norte-Sur de una anchura de siete metros y una longitud de 59,17 metros lineales que va desde la finca número CUATRO a la parcela número TRES, sobre una superficie de 414,18 metros cuadrados y que linda al Norte con finca número TRES, al Sur con finca NÚMERO CUATRO, ambas propiedad del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo y Este y Oeste con la finca número 33.860. Carece de aprovechamiento materializable"

Valorada en cuatro mil ciento cuarenta y ocho euros (4.148 €).

— Resto de la Finca Matriz:

"Parcela lucrativa edificable en el término de Oreña, Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, al sitio de la Hilguera de una superficie de 5.003,69 metros cuadrados, que linda al Norte con parcela resultante número 3 de esta segunda reparcelación y parcela catastral 7156008VP-0075N0001HS, propiedad de Juan Carlos Gutiérrez Diego al Este con parcela catastral 7156008VP0075N0001HS propiedad de Juan Carlos Gutiérrez Diego y con parcela resultante número 4 de esta segunda reparcelación y al Oeste con parcelas catastrales 7156027VP-0075N0001KS propiedad de Eduardo Rivero Martínez, 7156025VP0075N0001MS propiedad de Emilio Rivero Martínez y 7156026VP0075N0001OS propiedad de Fernando Palacios Martínez y al Sur con parcela número 4 resultante de esta segunda reparcelación. Tiene un aprovechamiento lucrativo de 13.882,35 metros cúbicos edificables destinados a construcción de vivienda protegida en régimen general, así como sus garajes y trasteros anejos y locales para equipamientos, siendo este uso vinculante para la propiedad."

Para la debida constancia en el Registro de la Propiedad de las operaciones indicadas, será expedida la correspondiente certificación administrativa al amparo de lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el artículo 2 del Real Decreto 1093/1997.

TERCERA.- DESTINO DE LA FINCA CEDIDA

El Ayuntamiento se obliga a destinar la Finca Cedida a vial público, en cumplimiento de las disposiciones recogidas en el PGOU, cuya circunstancia resulta condición esencial de la firma del presente convenio.

CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS

Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento cuantos gastos y tributos graven la transmisión que se recoge en el presente Convenio, en especial de las operaciones registrales que con mo-

MIÉRCOLES, 27 DE DICIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 246

tivo del mismo han de practicarse y en particular los gastos y tributos que, en su caso, sean necesarios para la inscripción registral de la Finca Cedida como unidad independiente.

Del mismo modo, será de cuenta y cargo del Ayuntamiento cualquier gasto o coste en que debiera incurrirse a fin de adecuar la actual situación física (instalaciones, elementos constructivos y/o decorativos, etc.) o jurídica (estatutos de la comunidad, régimen de propiedad horizontal, etc.) de la Comunidad a la resultante tras la transmisión de la Finca Cedida.

QUINTA.- RESERVA DE ACCIONES

El presente convenio se suscribe para el cumplimiento de lo establecido en el PGOU que contempla el vial público objeto de cesión, determinando exclusivamente la ejecución convenida del Plan General y la innecesariedad de la tramitación de expediente de expropiación forzosa para la fijación del justiprecio de la Finca Cedida, sin suponer por sí mismo la legalización de construcción alguna ni la renuncia a las acciones que asistan a la Comunidad, y de forma individualizada cada uno de los copropietarios que la integran, para el ejercicio de cuantas acciones legales les puedan asistir con motivo de los daños y perjuicios derivados de la declaración de nulidad de la Licencia.

SEXTA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Ley aplicable: el presente Convenio se registrará por la Ley Común Española.

Jurisdicción: La firma del presente convenio determina la innecesariedad de expediente de expropiación forzosa de la finca objeto del mismo para la ejecución del PGOU, por lo que es un convenio urbanístico al amparo de lo previsto en el art. 140 de la LOTRUSC y su aprobación y cumplimiento queda sujeta a la jurisdicción de los tribunales de lo contencioso administrativo de Santander.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD suscriben las Partes el presente documento en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

D. ENRIQUE BRETONES PALENCIA.

Alcalde – Presidente del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo

DÑA. MÓNICA PÉREZ SÁNCHEZ.

Rpte. de la Comunidad de Propietarios Urb. San Roque 102-A de Oreña.

Da fe del acto,

D. MARÍA BARRIUSO PEREDA.

Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo.

TERCERO.- Póngase igualmente en conocimiento de los interesados con las advertencias legales correspondientes."

Novales, 12 de diciembre de 2017.

El alcalde,
Enrique Bretones Palencia.

2017/11294

CVE-2017-11294