

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS Y GALLETAS SIRO.

En Dueñas (Palencia), a 26 de Julio de 2012

REUNIDOS

De una parte: D. MIGUEL ANGEL BLANCO PASTOR, mayor de edad, con DNI nº 71.931.915-J y vecino de Dueñas (Palencia).

De otra: DON JUAN MANUEL GONZALEZ SERNA, con DNI nº 06202511-D, con domicilio en Madrid, Paseo de Pintor Rosales nº 40-1ª planta, C.P. 28008.

INTERVIENEN

El Primero, en calidad de Alcalde-Presidente, representando al Excmo. Ayuntamiento de Dueñas.

El Segundo, en calidad de apoderado en nombre y representación de GALLETAS SIRO S.A., en virtud de escritura otorgada el 11 de enero de 2008 por el notario de Venta de Baños, D. Juan Carlos Villamuzza Rodríguez.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico en razón de los cargos que ostentan, y a tal efecto

EXPONEN

- 1) Que, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Dueñas, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de agosto de 2010, ha aprobado inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de este municipio de Dueñas (en adelante, el "PGOU") junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), redactados a instancia de este Ayuntamiento.
- 2) Que, en virtud de la citada aprobación inicial del PGOU, quedó abierto un período de información pública por plazo de dos meses, de acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 52 bis y 142 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y artículos 154 a 157 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, contados a partir de la inserción del presente Anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León (Boletín Oficial de Castilla y León nº 164 de 25 de agosto de 2010), al objeto de formular alegaciones al contenido del PGOU, con carácter previo a la aprobación provisional del mismo.

- 3) Que, dentro del documento del PGOU de Dueñas aprobado inicialmente, se encuentra el inmueble (el Palacio de los Buendía) con referencia catastral 1774603UM7317S0001ZP, con una superficie catastral de suelo de 4.849 m² y 4.409 m² de superficie catastral construida (en adelante, el “Inmueble”), propiedad de la entidad **GALLETAS SIRO, S.A.** Se adjunta, como **Documento nº 1**, copia de la ficha descriptiva y gráfica del Inmueble, extraída telemáticamente de la Oficina Virtual del Catastro.
- 4) Que, de conformidad con la información publicada a este respecto con motivo de la aprobación inicial del PGOU, y concretamente con el plano de ordenación 10.03, cuya copia se adjunta como **Documento nº 2**, el Inmueble aparece clasificado como suelo urbano consolidado y calificado, en su mayor parte, como equipamiento privado, y en menor medida, como espacio libre público. Asimismo, el Inmueble goza de protección estructural de acuerdo al Catálogo del PGOU, es decir, está sujeto a una protección de su aspecto externo, en su volumen total -sus fachadas y cubiertas-, el ritmo y proporción de huecos y elementos de fachada, la altura de cornisa y tipología general de la misma, en molduras, vuelos, remates de cornisa, las cubiertas, la distribución general tipológica estructural, disposición de accesos, núcleos verticales y sistema estructural básico.
- 5) Que, es intención de **GALLETAS SIRO, S.A.** llevar a cabo en el Inmueble un importante proyecto de viviendas que permita a los ciudadanos de Dueñas disponer de una oferta residencial en un enclave privilegiado como es la plaza principal del municipio; y que, a su vez, mejore estéticamente o suponga un valor añadido a la plaza por la que pasean la mayoría de los ciudadanos de Dueñas. A este respecto, hay que mencionar que el Inmueble se encuentra desde hace varios años en una situación de precariedad como consecuencia de las diferentes dificultades encontradas para poder desarrollar diversos proyectos. De hecho, fue declarado en ruina el 25 de mayo de 1998.
- 6) Que, con fecha de 25 de octubre de 2010, **GALLETAS SIRO, S.A.** legitimada por el derecho de propiedad e interés legítimo sobre el Inmueble, presentó escrito de alegaciones a la aprobación inicial del PGOU de Dueñas solicitando que se procediese a una recalificación del uso del Inmueble, cambiando el uso de equipamiento contemplado en la aprobación inicial del PGOU por el de residencial y aplicando al citado Inmueble la Ordenanza de Casco Histórico (CH), que es la que le correspondería al encontrarse en pleno núcleo urbano e histórico.
- 7) Teniendo presente el principio rector de la participación ciudadana en la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la facultad de la Administración en la elección del modelo de ciudad, que ha de ser coherente con su política urbanística, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este municipio, y atendiendo a las necesidades colectivas que la Administración ha de satisfacer, el Ayuntamiento de Dueñas considera beneficioso para los intereses del municipio, el proceder a la recalificación del Inmueble cambiando el uso de equipamiento contemplado en la aprobación inicial del PGOU por el de residencial y aplicando al citado Inmueble la Ordenanza de Casco Histórico (CH).
- 8) Que expuesto lo anterior y para el mejor logro de los objetivos propuestos, las partes intervinientes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento que se someterá a la tramitación prevista en el artículo 94.2 y 76.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y se llevará a efecto por los intervinientes conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León prevé, en su artículo 94.1, que *las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.*

En desarrollo del citado precepto, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, distingue, según su objeto, entre convenios urbanísticos de planeamiento y convenios urbanísticos de gestión. Se refiere a los primeros como 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* (artículo 436).

Respetuoso con el régimen legal y reglamentario mencionado, el presente Convenio Urbanístico se redacta con el fin de resolver la situación de precariedad que sufre el Inmueble y dotar al municipio de oferta residencial en pleno casco urbano e histórico que satisfaga las necesidades de los ciudadanos de Dueñas.

Su objeto es, por tanto, modificar el uso contenido en el PGOU de Dueñas aprobado inicialmente, para el Inmueble (Palacio de los Condes de Buendía). Esta modificación está referida al uso previsto en la aprobación inicial del PGOU para dicho Inmueble y, debe contemplarse en el documento que se apruebe provisionalmente.

Con la modificación pretendida se persigue acabar con la precariedad del Inmueble, eliminar el aspecto de decadencia de la Plaza de España y dotar al municipio de una mayor oferta residencial en el casco urbano.

En síntesis, el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento debe entenderse, como dispone el artículo 437.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como acto preparatorio del correspondiente procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación del territorio, debiendo ser incorporado a la documentación del expediente desde el inicio del procedimiento.

SEGUNDA.- COMPROMISOS

La Casa Palacio de los Conde de Buendía tuvo, desde su construcción y a lo largo de la historia, un carácter netamente residencial, incluso en los momentos de máxima penuria, en épocas posteriores a la Guerra Civil española, el enclave fue compartido por más de doce familias que generaron otras tantas viviendas en su interior. De hecho existen aún vestigios y compartimentaciones de las cocinas, cámaras y accesos a cada una de ellas. Tras este periodo, la familia Santos Cuadros tuvo su residencia en las dependencias que aún se mantenían en pie. Por ello, la propuesta de uso residencial, no es más que la vuelta a la normalización de un uso previo, constante e histórico de un enclave que nunca fue dotacional.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el Excmo. Ayuntamiento de Dueñas se compromete a:

1º Modificar el uso del Inmueble previsto en el PGOU de Dueñas aprobado inicialmente pasando de equipamiento privado a residencial.

2ª Posibilitar la materialización de los parámetros urbanísticos preexistentes (edificabilidad, volumen, altura, etc.). Como consecuencia de la singularidad del Inmueble, de su configuración estructural, así como de la calidad de los espacios libre privados que lo circundan, las normas urbanísticas del PGOU de Dueñas posibilitarán que las viviendas generadas en este enclave puedan abrirse a los espacios libres interiores (independientemente de su titularidad pública o privada), computando estos espacios a todos los efectos, como patio de manzana y por ello capaz de reunir todas las propiedades para ser consideradas habitables, aunque no den necesariamente a vial público; se puedan plantear accesos a portales desde estos espacios libres incluido el patio de armas. Las alturas a cornisa y demás consideraciones de fondo edificable queden marcadas por la realidad del edificio existente y por el posterior Proyecto de Edificación que aunará lo existente con las necesidades de la construcción actual.

3ª Posibilitar que el desarrollo edificatorio pueda dividirse en fases, constituyendo en todo caso la primera fase, aquélla que se ubique en la fachada a la Plaza España, con el objeto de recuperar en primer lugar el perfil de dicho espacio público.

4ª Aprobar provisionalmente el PGOU con todo lo anteriormente asignado al Inmueble (incluido el nuevo uso)

Por otro lado, **GALLETAS SIRO, S.A.** se compromete a:

1º Presentar al Exmo. Ayuntamiento de Dueñas un Proyecto Básico de obras más un Plan de Etapas que respete en todo momento los valores intrínsecos del Inmueble (recordemos que goza de protección estructural), así como un plan de pre-comercialización de las viviendas que se generen dentro del plazo de 18 meses a contar desde la entrada en vigor del PGOU aprobado definitivamente.

2º Posibilitar el uso público de la superficie de suelo destinada a patio de armas cuya superficie es 413,97 m² (que mantendrá su estructura), que deberá hacerse efectivo una vez finalizado el desarrollo edificatorio en su totalidad. En caso de desarrollarse por fases, tendrá lugar una vez se complete la última de dichas fases. Como consecuencia del uso público de la superficie de suelo destinada a patio de armar, el Exmo. Ayuntamiento de Dueñas correrá a cargo de los gastos de mantenimiento y conservación del citado patio.

3º Ceder a favor del Exmo. Ayuntamiento de Dueñas, la superficie del patio que linda con el ábside de la Iglesia de San Agustín hasta la calle Barbacana, con una superficie de 499,95 m2. Se adjunta como **Documento nº 3** plano en el que se identifica y delimita la banda de superficie que será objeto de cesión al Exmo. Ayuntamiento de Dueñas.

TERCERA.- TRAMITACIÓN DEL CONVENIO

La tramitación y aprobación del Convenio se regirá por lo dispuesto en el artículo 76.3 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, y en todo caso, el convenio deberá de incorporarse al correspondiente expediente de aprobación del PGOU de Dueñas desde el mismo inicio del procedimiento.

Todos los gastos que conlleven las preceptivas publicaciones de este Convenio, serán por cargo y cuenta de **GALLETAS SIRO, S.A.**

Asimismo, al encontrarse el Inmueble dentro del Conjunto Histórico de Dueñas, el convenio deberá someterse a informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Palencia de conformidad con la Ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio de Castilla y León.

CUARTA.- VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONVENIO

Una vez formalizado el presente Convenio Urbanístico en documento administrativo, el mismo se entenderá perfeccionado.

QUINTA.- NATURALEZA DEL CONVENIO

Este Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, de modo que todas las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y en prueba de conformidad, firman las partes intervinientes en presencia del Secretario de la Corporación municipal a los efectos de fehaciencia, el presente Convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

EL ALCALDE

GALLETAS SIRO,S.A.

**D. MIGUEL ANGEL
BLANCO PASTOR**

D. JUAN MANUEL GONZALEZ SERNA

LA SECRETARIA

DOÑA INÉS NOVOA

