



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTA MARTA DE TORMES

CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN PARA FACILITAR EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P. G. O. U. DE SANTA MARTA DE TORMES, RELATIVO AL ÁMBITO "MATADERO MATOSA". SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA).

En el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, a.....de 2010 se reúnen quienes a continuación se indica y el Secretario General del Ayuntamiento, D. Gabriel Álvarez Fernández, que da fe del Acto.

REUNIDOS:

Don Javier Cascante Roy, mayor de edad, vecino de Santa Marta de Tormes con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor, 1, de Santa Marta de Tormes (Salamanca).

Y de otra, D. José Sánchez González, mayor de edad, con D. N. I. 07.856.069-M, Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil Matadero Industrial del Oeste, S. L., y domicilio a efectos de notificaciones en Santa Marta de Tormes (Salamanca), en la calle Carretera de Madrid, nº 32

INTERVIENEN:

I. Don Javier Cascante Roy, como Alcalde - Presidente, en nombre y representación del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

II. D. José Sánchez González, mayor de edad, con D. N. I. 07.856.069-M, Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil Mataderos del Oeste, S. L., con C. I. F. B-37004165, y domicilio en Santa Marta de Tormes (Salamanca) en la calle Carretera de Madrid nº 32. La representación que ostenta y su capacidad para celebrar este convenio, se acredita mediante poder de fecha 23 de junio de 2009 autorizado por el notario D. Julio Rodríguez García de Salamanca. D. José Sánchez González actúa para formalizar mediante Convenio el Acuerdo unánime adoptado por el Consejo de Administración en Sesión celebrada el 29 de octubre de 2010.

Los comparecientes reconociéndose recíprocamente el carácter y la representación con que intervienen, de común acuerdo y a tenor de las facultades que la legislación urbanística atribuyen al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, suscriben el presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto.

EXPONEN:

I. Que el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes ha aprobado inicialmente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes. El ámbito en el que se ubica el «Matadero Matosa» se clasifica en esta revisión como suelo urbano no consolidado una zona y otra como urbano consolidado. El Ayuntamiento ha establecido los parámetros urbanísticos para esta clase y categoría de suelo urbano no consolidado cuando su uso predominante sea el residencial en una intensidad



## AYUNTAMIENTO

DE

## SANTA MARTA DE TORMES

edificatoria de 4.000 m<sup>2</sup> por hectárea y una densidad residencial de 35 viviendas por hectárea, con tipología predominante de vivienda colectiva.

Los terrenos a que se refiere este convenio son aquellos donde en la actualidad desarrolla sus actividades la empresa MATOSA y se corresponden con las siguientes parcelas catastrales:

- 8266013TL7386N0001TI
- 8266014TL7386N0001FI
- 8266015TL7386N0001MI

Del ámbito comprendido en estas parcelas se excluyen unos 292 m<sup>2</sup> aproximadamente que están dentro de la zona inundable según la delimitación establecida en el Proyecto LINDE del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Se adjunta como anexo II a este convenio un plano con la delimitación del ámbito del convenio. La zona A, será clasificada como suelo urbano no consolidado; la zona B tendrá la clasificación de suelo urbano consolidado y la zona C es la zona inundable según el Proyecto LINDE

II. Que la entidad mercantil compareciente es propietaria de los terrenos. En este ámbito se ha instalado el denominado «Matadero Matosa» donde desarrolla su actividad industrial. Tal actividad industrial está generando importantes molestias a la población debido a la proximidad física que la instalación mantiene con los desarrollos urbanos que paulatinamente han ido conformando el municipio. Así mismo, los vertidos de aguas residuales plantean dificultades para su recogida en la red municipal de saneamiento y su posterior tratamiento.

III. Que el régimen establecido para los terrenos del matadero en el planeamiento vigente a la fecha de firma del presente convenio es el de suelo urbano de uso industrial. El documento de revisión del planeamiento general aprobado inicialmente incluye entre sus objetivos el cambio de uso en este ámbito para otorgarle un carácter residencial más apropiado a su situación cercana al centro de la población.

IV. Que en reuniones mantenidas entre los comparecientes se ha consensuado la conveniencia de finalizar la citada actividad industrial para cumplir el objetivo del Plan General de incluir el ámbito en el crecimiento residencial del núcleo urbano y regenerar la zona, ubicada en un borde singular del Casco Histórico del municipio en su contacto con el río Tormes. De este modo, el Ayuntamiento puede asegurar los objetivos de interés general que define el planeamiento general en revisión.

V. Que para hacer viable dicho objetivo, y por los costes que genera el traslado de la mencionada actividad (en funcionamiento), se hace necesario un cambio en las condiciones generales establecidas sobre el sector en la aprobación inicial del PGOU de Santa Marta de Tormes, incrementando los parámetros de densidad y edificabilidad sobre el sector que se recogen en el anexo I del presente convenio. De este modo, la empresa propietaria de los terrenos obtiene los recursos necesarios para garantizar el mantenimiento de la actividad trasladándola a otro emplazamiento y de los puestos de trabajo, objetivos señalados en las alegaciones presentadas durante el proceso de información pública



## AYUNTAMIENTO

DE

SANTA MARTA DE TORMES

---

VI. Que por ello, las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal establecido por el artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, con la finalidad de asegurar tanto la correcta integración de las propuestas urbanísticas en el documento del Plan General como su adecuada ejecución posterior en el menor plazo posible, y que se formaliza por el presente documento, sujeto a las siguientes:

### CLÁUSULAS:

#### PRIMERA:

Esta concertación urbanística se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes para la reclasificación de su modelo territorial al eliminar los conflictos de uso derivados de la presencia de esta actividad industrial en una localización con clara vocación residencial, así como su correcta integración en el proceso urbanístico, consiguiendo en definitiva la efectiva finalización de la actividad industrial existente y el desarrollo urbanístico del ámbito «Matadero Matosa».

#### SEGUNDA:

1.- La propietaria de los terrenos e instalaciones, en la actualidad la empresa MATOSA, se obliga a poner fin a sus actividades industriales en el plazo improrrogable de cuatro años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana que actualmente se está tramitando clausurando las actuales instalaciones.

2.- Independientemente de la obligación contraída en el apartado anterior y en idéntico plazo, la propiedad debe presentar un Estudio de Detalle que incluya los terrenos objeto de este convenio clasificados como suelo urbano no consolidado con su ordenación detallada. Así mismo se obliga a presentar el correspondiente proyecto de urbanización para completar y adecuar la urbanización existente en los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento antes de solicitar la preceptiva licencia de obras para construir en ellos.

3.- De no cumplirse la obligación establecida en el párrafo segundo de esta cláusula, los terrenos quedarán incluidos en el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León siendo, desde el transcurso del plazo de cuatro años señalado, de aplicación lo dispuesto en los artículos 50, 329 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

4.- En todo caso, el cese de actividad y la clausura de las instalaciones previstos en este convenio no podrán ser invocados para poner fin a los contratos laborales que en la actualidad tiene la empresa con sus trabajadores. MATOSA adquiere el compromiso de mantener los puestos de trabajo actuales en el nuevo emplazamiento de sus actividades, siempre que se den las condiciones actuales.



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTA MARTA DE TORMES

---

TERCERA:

Por su parte, el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes introducirá en la ficha específica del sector de suelo urbano no consolidado del matadero del P. G. O. U. de Santa Marta de Tormes las determinaciones urbanísticas recogidas en el Anexo I que figura unido al presente Convenio y que forman parte del contenido obligacional del mismo, de cara a su inclusión en el documento de aprobación definitiva de dicho PGOU. En dicha ficha se declarará el uso industrial del matadero como fuera de ordenación conforme al artículo 185 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León

CUARTA:

En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la ejecución del planeamiento, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por la propiedad en el presente convenio.

QUINTA:

Ambas partes, tanto el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes como la Propiedad, podrán instar la inscripción registral de los compromisos asumidos

Los compromisos y obligaciones asumidos por ambas partes en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación del Plan General de Ordenación y su posterior desarrollo se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados derechos, compromisos y obligaciones. A estos efectos, la propiedad se obliga a recoger, en su caso, en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las determinaciones consensuadas en el presente Convenio. De igual modo, será responsabilidad del propietario, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se inscriban en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta del mismo los gastos que ello origine.

SEXTA:

El Sr. Alcalde - Presidente, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación por el Pleno Municipal y en el momento de la aprobación provisional del PGOU, momento en el que se ratificará o no por el pleno la posible introducción de los parámetros que determina este convenio en la ficha específica del sector, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta al cumplimiento de la condición señalada en el apartado primero de la cláusula segunda.

El plazo de vigencia del presente convenio se conviene que será el de tres años desde la aprobación definitiva del PGOU.

SEPTIMA:



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTA MARTA DE TORMES

---

Dada la naturaleza jurídico - administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso - administrativa.

Y en prueba de conformidad, con lo que precede, firman los comparecientes el presente convenio, por cuadruplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo. Javier Cascante Roy  
(ALCALDE)

Fdo.  
Administrador-único MATOSA,S.A.



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTA MARTA DE TORMES

**ANEXO I. FICHA DE PLANEAMIENTO:**

DATOS GENERALES:

**Ámbito:** Matadero MATOSA.

**Tipo de Suelo:** Suelo urbano no consolidado y viviendas existentes con frente a la carretera de Madrid como suelo urbano consolidado sobre las cuales el reglamento de urbanismo de cyl establece el límite de aumento de edificabilidad

**Denominación:** SUNC MATADERO MATOSA:

**Instrumento de Desarrollo:** Estudio de detalle.

**Ámbito:** El comprendido por las parcelas catastrales:

- 8266013TL7386N0001TI
- 8266014TL7386N0001FI
- 8266015TL7386N0001MI

\* Del ámbito comprendido en estas parcelas se excluyen unos 292 m<sup>2</sup> aproximadamente que están dentro de la zona inundable según la delimitación establecida en el Proyecto LINDE del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

**Índice de edificabilidad bruta** (en SUNC): 0,60 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> s.

**Densidad Máxima** (en SUNC): 50 viviendas por hectárea.

**Tipología predominante:** Residencial colectivo.

**Plazo de Redacción DE INSTRUMENTO DE DESARROLLO** (en SUNC): 3 años.

**Aclaración según Pleno de fecha 04-11-10:** La Ordenanza de aplicación para el SUC será la Ordenanza Zonal 3 en Grado 2º.