

EXPTE. 3.640/2007

CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESION OBLIGATORIA POR SU EQUIVALENTE EN METALICO.

En la Casa Consistorial de Avilés, a once de octubre del año dos mil siete, ante mí, D. José Valdés Cao, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigna el Artículo 2.h) del Real Decreto 1.174/1987, de 18 de Septiembre.

REUNIDOS

De una parte, la Ilustrísima Señora D^a. PILAR VARELA DIAZ, Alcaldesa de esta Ciudad, con DNI 11.392.646-X.

Y de otra, D. JOSE ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ, mayor de edad, provisto de DNI número 11.387.973-Y, y con domicilio en Avilés, C/López Ocaña 4, Bajo.

INTERVIENEN

La Ilma. Sra. Alcaldesa D^a. Pilar Varela Díaz, en la representación legal del Concejo de Avilés (CIF P-3300400-C), que le otorga el Artículo 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

D. José Antonio Rodríguez González, en su propio nombre y derecho, y en representación de:

-D^a. María Concepción Álvarez García, según delegación dispuesta en la estipulación sexta del Acuerdo unánime de los propietarios de la Unidad para la tramitación de la Propuesta de Reparcelación, por el procedimiento conjunto, la cual se adjunta al presente convenio.

-La mercantil PROCOFASE S.L., domiciliada en Avilés, C/López Ocaña 4, bajo, de duración indefinida, con C.I.F. B- 74131293; constituida en escritura de fecha 3 de marzo de 2005, autorizada ante el Notario de Avilés D^a. Inmaculada Pablos Alonso e inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, en el Tomo 3.321, Folio 10, Hoja As-31.995, inscripción 1^a, ostentando D. Jose Antonio Rodríguez González el cargo de Administrador único por tiempo indefinido, según escritura pública de constitución de la sociedad.

La partes, en la representación legal que actúan se reconocen mutua y recíproca capacidad legal para obligarse y a tal fin,

EXPONEN

I.- Que D. José Antonio Rodríguez González adquirió por mitad y proindiviso, la siguiente finca:

1.1: Descripción: Finca llamada de "Juan Viejo", sita en la parroquia de San Cristóbal. Ocupa una superficie de once áreas, veintisiete centiáreas doce y medio centímetros cuadrados. Linda al Norte con terreno de D. Eugenio Gutiérrez Alonso; Sur, bienes de Procofase S.L., antes resto de la finca de donde se segregó; Este, carretera de Avilés a Piedras Blancas; y Oeste, finca de D. Manuel Álvarez García.

Según reciente medición topográfica, la parcela tiene una superficie real de mil ochenta y cuatro metros cuadrados y dieciséis decímetros cuadrados.

Inscripción: Tomo 2.282, Libro 404, Folio 214, Finca 2096 del Registro de la Propiedad de Avilés.

Referencia Catastral: 3075607TP6237N0001YJ.

Título: El 50 % del proindiviso sobre la parcela fue adquirido por compra de D. José Antonio Rodríguez González a su antiguo propietario D. Luis Manuel Álvarez García, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Avilés, D. Fernando Ovies Pérez, el día diecisiete de junio de dos mil cinco, bajo el número de protocolo diecisiete.

II.- Que D^a María Concepción Álvarez García adquirió, por mitad y proindiviso, la siguiente parcela:

2.1: Descripción: Finca llamada de "Juan Viejo", sita en la parroquia de San Cristóbal. Ocupa una superficie de once áreas, veintisiete centiáreas doce y medio centímetros cuadrados. Linda al Norte con terreno de D. Eugenio Gutiérrez Alonso; Sur, bienes de Procofase S.L., antes resto de la finca de donde se segregó; Este, carretera de Avilés a Piedras Blancas; y Oeste, finca de D. Manuel Álvarez García.

Según reciente medición topográfica, la parcela tiene una superficie real de mil ochenta y cuatro metros cuadrados y dieciséis decímetros cuadrados.

Inscripción: Tomo 2.282, Libro 404, Folio 214, Finca 2096 del Registro de la Propiedad de Avilés.

Referencia Catastral: 3075607TP6237N0001YJ.

Título: El 50% del proindiviso pertenece a D^a. María Concepción Álvarez García, por adjudicación de la herencia de sus padres: D^a. María Concepción García Rodríguez y D. Manuel Álvarez García, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Gijón D. Fernando Ovies Pérez, el día 9 de junio de dos mil cinco, bajo el número de protocolo mil trescientos cuarenta y cuatro.

III.- Que la sociedad mercantil PROCOFASE S.L. es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas:



3.1: Descripción: Finca llamada de "Juan Viejo", sita en la parroquia de San Cristóbal. Ocupa una superficie de quince áreas once centiáreas. Linda al Este, carretera de Avilés a Piedras Blancas; Sur, Manuel, María Teresa y Carmen Gamba Muñiz; Oeste, Avelino García Remí; y Norte, resto de la finca de donde se segregó.

Según reciente medición topográfica, la parcela tiene una superficie real de mil quinientos veinticinco metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados.

Inscripción: Tomo 2.269, Libro 399, Folio 140, Finca número 2.235 del Registro de la Propiedad número uno de Avilés, inscripción tercera.

Referencia catastral: 3075623TP6237N0001RJ.

Título: Adquirida por compra a los anteriores propietarios, D^a Camila Rodríguez Iglesias, D. Claudio Fernández Rodríguez y D. Francisco Fernández Rodríguez, mediante escritura pública otorgada en Avilés ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García, el día cuatro de abril de dos mil cinco, bajo el número de protocolo quinientos ochenta y nueve.

3.2: Descripción: Finca llamada de "Juan Viejo", sita en la parroquia de San Cristóbal. Ocupa una superficie de diez áreas. Linda al Este, carretera de Avilés a Piedras Blancas; Sur, Lino Fernández Rodríguez; Norte, Manuel Álvarez García; y Oeste, Avelino García Remí.

Según reciente medición topográfica, la parcela tiene una superficie real de mil veintinueve metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados.

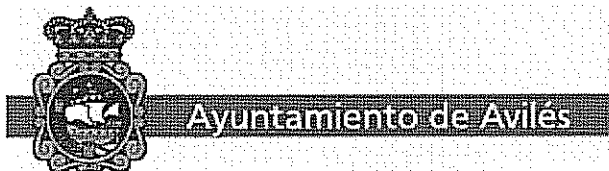
Inscripción: Tomo 2.277, Libro 402, Folio 48, Finca número 2.210 del Registro de la Propiedad número uno de Avilés, inscripción segunda.

Referencia Catastral: 3075622TP6237N0001KJ.

Título: Adquirida por compra a los anteriores propietarios, los cónyuges D^a. María Luisa González García y D. Luis Álvarez Alonso, mediante escritura pública otorgada en Avilés ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García, el día cuatro de abril de dos mil cinco, bajo el número de protocolo quinientos noventa.

IV.- Las tres parcelas anteriores componen la Unidad Homogénea 06-218-05. El Plan General de Ordenación del municipio de Avilés aprobado por acuerdo del Pleno de 9 de junio de 2007 (BOPA de 15 de julio de 2007) mantiene, para este ámbito, las determinaciones del PGOU'86, es decir:

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
<i>Polligono:</i>	6, EL QUIRINAL
<i>Zonificación:</i>	1, RESIDENCIAL
<i>Tipología:</i>	Unifamiliar
<i>Unidad homogénea:</i>	1805
<i>Aprovechamiento:</i>	0,508 m ² /m ²
<i>Altura máxima:</i>	2 plantas (B+1)
<i>Parcela mínima:</i>	314 m ²
<i>Emplazamiento:</i>	Variable, según retranqueos y retiros por luces rectas



V.- Que al amparo de lo dispuesto en los artículos 150 y 151, del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (TROTUAS) se ha tramitado la delimitación de la Unidad de Actuación aprobada definitivamente por Decreto de la Alcaldía nº 4303 de 31 de julio de 2007, y fijando como sistema de actuación el sistema de compensación.

VI.- De conformidad con el artículo 174 del TROTUAS, por existir acuerdo unánime entre los propietarios incluidos en la Unidad de actuación, puede prescindirse de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de compensación, siendo, en consecuencia, suficiente la propuesta de una reparcelación voluntaria en escritura pública conforme al procedimiento previsto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

VII.- Con fecha 27 de junio de 2007 se ha presentado en el Registro General de este Ayuntamiento Propuesta de Reparcelación de la referida Unidad de Actuación formalizada en escritura pública otorgada ante el Notario de Avilés D. Fernando Ovies Pérez de fecha 25 de junio de 2007. De la propuesta de reparcelación resultan nueve parcelas con aprovechamiento lucrativo, edificables en tipología de vivienda unifamiliar, con superficie superior a la parcela mínima, dos parcelas destinadas a viales privados de uso común y una última parcela de cesión al Ayuntamiento para ensanchamiento de viario existente.

El aprovechamiento total correspondiente a este ámbito, según las determinaciones contenidas en el Plan General de Avilés, es de 1.771,95 m², siendo el aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% municipal de 177,18 m², el cual, es insuficiente para que se le pueda asignar al Ayuntamiento una parcela independiente de tamaño igual o superior a la mínima.

VIII.- De conformidad con el artículo 119.2 TROTUAS "el propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquel adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico."

IX.- De conformidad con el artículo 211.3 del TROTUAS "en los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido, deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración."


Mediante informe del Arquitecto del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se ha cuantificado la valoración de los aprovechamientos objeto de cesión en 85.016,70 euros, la cual, se incorpora como anexo al presente convenio.

En virtud de todo lo expuesto, los comparecientes, de conformidad con la legislación aplicable,

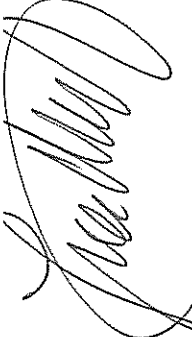
ACUERDAN

PRIMERO.- La mercantil PROCOFASE, S.L., aquí representada, ofrece al Ayuntamiento de Avilés la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a dicha Corporación local se materialice mediante su monetarización con arreglo al valor en euros que a dicho aprovechamiento le corresponde.

En consecuencia, está dispuesta a satisfacer al Ayuntamiento de Avilés la cantidad de **OCHENTA Y CINCO MIL DIECISEIS EUROS CON SETENTA CENTIMOS (85.016,70 EUROS)**, en la forma y condiciones que en este convenio se establezcan.



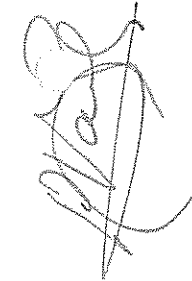
SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Avilés acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que en el desarrollo de la unidad de actuación, en lugar de recibir terrenos, recibirá la cantidad señalada de acuerdo con las siguientes condiciones:



1º.- Con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación la promotora del desarrollo de la unidad de actuación deberá ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante cheque bancario a nombre del Ayuntamiento de Avilés.

2º.- Una vez se tenga constancia del abono de la cantidad de que se trate se expedirá la carta de pago correspondiente, y se adoptará acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

TERCERO.- La cantidad obtenida por el Ayuntamiento tendrá el régimen y destino establecido para el Patrimonio Público del Suelo en virtud del artículo 216.1.h) del TROTUAS.



CUARTO.- Con la aprobación definitiva del presente convenio se da cumplimiento a la obligación impuesta en el artículo 119 del TROTUAS.

QUINTO.- El presente convenio se tramitará conforme al procedimiento establecido en el artículo 210 y ss. del TROTUAS y será incorporado al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

SEXTO.- La eficacia de este convenio será efectiva un vez se haya producido su aprobación por el órgano competente.

SEPTIMO- El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Su régimen jurídico será el previsto en sus estipulaciones y en el Decreto Legislativo 1/2002, de 22 de abril, y en sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

OCTAVO.- En caso de enajenación de las fincas a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, los propietarios vendrán obligados a hacer



constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme a lo regulado en el artículo 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se derivan del presente Convenio. Con la finalidad indicada, el Convenio, una vez formalizado, se inscribirá por cuenta de la propiedad en el Registro de la Propiedad, según lo dispuesto en el artículo 212 TROTUAS.

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, los presentes firman el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

D. JOSE ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jose Antonio Rodriguez Gonzalez".

LA ALCALDESA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pilar Varela Diaz".

Dña. Pilar Varela Díaz

EL SECRETARIO GENERAL

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pilar Varela Diaz", written over a circular official seal. The seal contains the text "AYUNTAMIENTO DE AVILÉS" and "SECRETARÍA GENERAL".