

ESTIPULACIONES COMPLEMENTARIAS AL CONVENIO URBANÍSTICO APE N-1/N-4

En la Casa Consistorial de la Villa de Avilés, a nueve de diciembre del año dos mil diez.

Ante mí, Dña. Reyes Suárez Martínez, Directora de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigna el Decreto de Alcaldía Nº 4549/2009, de 17 de julio.

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. Alcalde en funciones, DON JOSÉ ALFREDO IÑARREA ALBUERNE, con D.N.I. nº. 10.526.174-V.

De otra parte, DON MARIO-JOSÉ FERNÁNDEZ AURAY, con D.N.I. 5.204.429-N, vecino de San Andrés del Rabanedo, León, y DON JAVIER-JOAQUÍN VEGA CORRALES, con D.N.I. 9.737.497-X, vecino de León.

INTERVIENEN

DON JOSÉ ALFREDO IÑARREA ALBUERNE, en representación del Concejo de Avilés, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1. b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y a reserva de la ratificación de su actuación por el Pleno Municipal, y tramitación conforme a lo dispuesto en el art. 213 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y art. 532.1 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y a resultas de dichos trámites.

Y DON MARIO-JOSÉ FERNÁNDEZ AURAY, y DON JAVIER-JOAQUÍN VEGA CORRALES, en nombre y representación, como CONSEJEROS-DELEGADOS-MANCOMUNADOS de la Compañía Mercantil denominada "AVILÉS COSTA, S.L.", constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada en León, el día 7 de octubre de 2005, otorgada ante el Notario D. Santiago-Alfonso González López, bajo el número 1.631 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de su Provincia al Tomo 1.060, folio 1, hoja número LE-16.323, inscripción 1ª; y domicilio social en León, Avenida Padre Isla, nº 11, 1º C Izda., y C.I.F. B-24522799.

EXPONEN

PRIMERO.- La legitimación de AVILÉS COSTA S.L. para la suscripción del presente Convenio resulta del cumplimiento de las encomiendas asumidas en el Convenio suscrito con fecha 14 de Mayo de 2003 entre el Ayuntamiento de Avilés y la Sociedad Mercantil Saint Gobain Cristalería S.A., en el que AVILÉS COSTA S.L. se subroga, para la gestión urbanística de la unidad de actuación discontinua a la que el área de planeamiento específico "APE N-1/N-4 CIUDAD JARDÍN CRISTALERÍA (ZONA MARUCA)", del suelo urbano no consolidado de Avilés se refiere.

SEGUNDO.- En escrituras públicas otorgadas ante MARÍA JESÚS GUARDO SANTAMARÍA, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, la sociedad mercantil AVILÉS COSTA S.L. adquirió todas las fincas propiedad de SAINT GOBAIN CRISTALERÍA S.A. que estaban incluidas en el ámbito del APE N1/N4, de las que se incorporan las correspondientes notas registrales como Anexo al presente Convenio, y a la consiguiente Modificación del Plan General de Ordenación, a saber:

FINCA N.º 1 (finca registral n.º 30.787)

DESCRIPCIÓN: RUSTICA: Terreno llamado Monte de las Arobias, en el término municipal de Avilés, que después de haberse segregado y vendido varios trozos queda con la cabida de cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y siete metros setenta y siete decímetros cuadrados. Que linda con finca segregada, registral 25.935, de término municipal de Avilés, sección primera, y conservando además sus linderos que son los siguientes: al Norte, línea del ferrocarril Gijón-Ferrol, que la separa de la finca acensuada de "Cristalera Española SA", Sur, finca dividida de esta procedencia, bienes de Don César García de Castro, Carretera de Ribaesella a Canero, Doña Adolfina Rodríguez y "Cristalería Español, S.A"; al Este, finca de esta procedencia dividida y vía de Ferrocarril de la RENFE; y al Oeste, la propia finca de esta procedencia dividida y camino servidero, Don José González, Don José Vega, Manuel Merediz, herederos de Rafael de la Campa y "Cristalería Española SA". Estos linderos tienen variantes naturales producidas por las diferentes segregaciones en la finca realizadas.

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L. en pleno dominio,

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 176, TOMO 2324, LIBRO 424, FINCA Nº 30787 (anterior F-80, T-1159, L-141, FINCA Nº 8945).

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés, y al pago del impuesto.

- Asimismo, está afectada por una Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA en garantía de un préstamo de CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS EUROS de principal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

FINCA N.º 2 (finca registral n.º 23.802)

DESCRIPCIÓN: RUSTICA: Trozo de terreno en términos de Jardín de la Maruca, Avilés de 118 m2, que linda al Norte, calle de nueva apertura sobre resto de la finca matriz; Sur terminando en punta, Este, finca propiedad de Cristalería Española, SA, y Oeste calle Cid Campeador.

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 145, TOMO 2014, LIBRO 241, FINCA Nº 23802.

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés, y al pago del impuesto.

- Asimismo, está afectada por una Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA en garantía de un préstamo de DIEZ MIL SESENTA Y CUATRO euros de principal

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

FINCA N.º 3 (finca registral n.º 30.788)

DESCRIPCIÓN: RUSTICA; Finca a matorral, llamada Tablada del Cuélebre en San Cristóbal, Avilés, de cinco áreas, setenta y ocho centiáreas, y veintidós miliáreas. Linda al Norte y Oeste, propiedades de la Sociedad Carbonífera de Valdearroyo y Huescas S.A.; Este, sobrinos de Don Jesús Álvarez García, y Sur carretera.

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L. (100%, PLENO DOMINIO)

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 174, TOMO 2324, LIBRO 424, FINCA Nº 30788 (anterior F-2, T-1142, L-137, FINCA Nº 8651)

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés, y al pago del impuesto.

- Asimismo, está afectada por una Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA en garantía de un préstamo de NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO EUROS de principal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

FINCA N.º 4 (finca registral n.º 5.306)

DESCRIPCIÓN: RUSTICA; Terreno sito en términos de Avilés, parroquias de San Cristóbal y de Sabugo, de superficie dieciocho mil quinientos setenta y siete metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados.

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L. (100%, PLENO DOMINIO)

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 198, TOMO 2322, LIBRO 423, FINCA Nº 5306 (anterior F-20, T-1525, L-68 FINCA Nº 5306).

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés, y al pago del impuesto.

- Asimismo, está afectada por una Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA en garantía de un préstamo de TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS de principal

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

FINCA N.º 5 (finca registral n.º 31.261 (8.909 del Convenio))

DESCRIPCIÓN: FINCA A PRADO llamado "PRADO DE LA VIÑA DE CANTOS" sita en Sabugo, Avilés, de cabida ciento ochenta metros cuadrados. Linda, al oeste, carretera de Ribadesella a Canero y por los demás vientos bienes de don Carlos Larrañaga y otros.

NOTA: (Conforme a la descripción y datos aportados en la Nota Simple, no es la finca registral 8909 como se dice en el Convenio sino la anterior registral 8908, actual 31.261 que se describe)

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L. (100%, PLENO DOMINIO)

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 52, DEL TOMO 2342, LIBRO 435, FINCA Nº 31261 (anterior registral 8908, 8.909 del Convenio).

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

FINCA N.º 6 (finca registral n.º 30.790)

DESCRIPCIÓN: RUSTICA; Finca de prado y monte llamada Monte de Cantos, en término de su nombre, parroquia de Sabugo, municipio de Avilés, de doce áreas, ochenta y cinco centiáreas, y noventa y un miliáreas.

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L. (100%, PLENO DOMINIO)

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 180, TOMO 2324, LIBRO 424, FINCA Nº 30790 (anterior F-108, T-621, L-71, FINCA Nº 4217)

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés, y al pago del impuesto.

- Asimismo, está afectada por una Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA en garantía de un préstamo de DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS de principal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

FINCA N.º 7 (finca registral n.º 30.789)

DESCRIPCIÓN: URBANA; Trozo de terreno a prado llamado Bravón, en términos de Avilés, de cabida doce áreas cincuenta y ocho centiáreas. Dentro de esta finca existe construida una casa de planta baja y piso, que mide seis metros de frente por siete de fondo, o sea cuarenta y dos metros cuadrados.

TITULARIDAD: AVILÉS COSTA, S.L. (100%, PLENO DOMINIO)

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Avilés Nº1, al FOLIO 177, TOMO 2324, LIBRO 424, FINCA Nº 30789 (anterior F-221, T-180, L-23, FINCA Nº 8635).

CARGAS: - Consta en el Registro, como carga, que está afecta a las obligaciones establecidas por el convenio urbanístico suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Avilés, y al pago del impuesto.

- Asimismo, está afectada por una Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA en garantía de un préstamo de DOSCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS de principal

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Incluida en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en el Área de Planeamiento Específico APE N-1/N-4 del suelo urbano no consolidado de Avilés.

A efectos de acreditar titularidad de AVILÉS COSTA S.L., se aportan como **ANEXO I notas simples** expedidas por el Registro de la Propiedad, considerándose suficiente para su identificación, a efectos del presente Convenio, la documentación gráfica correspondiente al **plano parcelario de las fincas titularidad de AVILÉS COSTA S.L.** que son objeto de Convenio, aportado como **ANEXO II.**

De conformidad con dicha documentación, AVILÉS COSTA S.L. aglutina la propiedad del 98,0523% del Suelo Urbano No Consolidado APE N-1/N-4, con una edificabilidad máxima según el vigente P.G.O. de 35.106,86 m² construidos, fruto del Convenio al que se ha hecho referencia anteriormente, incorporado al Plan General de Ordenación.

TERCERO.- En consecuencia, en virtud de lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en aplicación de la Estipulación Quinta del Convenio suscrito con SAINT GOBAIN CRISTALERÍA S.A., la sociedad mercantil AVILÉS COSTA S.L. ha de tenerse por subrogada en todos los derechos y obligaciones del mismo, relativos a las fincas descritas en el Expositivo Segundo.

CUARTO.- Por las razones que se explicitan en la Memoria del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación, cuya propuesta de ficha urbanística para el APE N-1/N-4 se adjunta de forma anexa al presente Convenio, es necesario modificar el Plan General de Ordenación vigente, en las determinaciones que en el referido Proyecto igualmente se detallan y, consecuentemente, modificar el Convenio Urbanístico anterior.

En efecto, el Plan General de Ordenación de Avilés actualmente vigente, aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA del día 15 de julio 2006, clasifica y califica los terrenos sitios en el ámbito del APE N-1/N-4 Ciudad Jardín-Cristalería (Zona Maruca) - Jardín de Cantos objeto del presente Convenio de acuerdo a lo expuesto en la **ficha urbanística actualmente en vigor** aportada como **ANEXO III.**

El interés público del convenio queda patente en base a los siguientes motivos:

- La obtención de un porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección muy por encima del mínimo legalmente establecido.
- La garantía de obtención de cesiones superiores a las mínimas previstas en el ordenamiento jurídico para el Suelo Urbano No Consolidado.
- La inclusión en el ámbito de la Unidad de Actuación del Camino Viejo a Pravia, con la sección prevista en el Plan General, de forma que se garantice su ejecución con dimensiones acordes al aumento de edificabilidad previsto.
- La distribución de las zonas verdes en la zona de Jardín de Cantos garantiza mayor permeabilidad visual de las viviendas existentes, que la prevista inicialmente.

Con base en todo lo expuesto, las partes comparecientes acuerdan otorgar las presentes **ESTIPULACIONES COMPLEMENTARIAS AL "CONVENIO URBANÍSTICO APE N1/N4"**, en

las que se concretan los recíprocos compromisos, que asumen para el ejercicio de la actuación pretendida, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Subrogación de AVILÉS COSTA S.L.

AVILÉS COSTA S.L. se subroga en todos los derechos y deberes de SAINT GOBAIN CRISTALERÍA S.A. relativos a las fincas descritas anteriormente, comprometiéndose a constituir los avales que garantizaban el cumplimiento de los citados deberes, como requisito previo a la formalización del presente Convenio.

SEGUNDA.- Régimen urbanístico del suelo.

Para hacer viable el Convenio urbanístico de referencia, y por las razones expuestas, el Ayuntamiento de Avilés asume el compromiso de tramitar, aprobar, y publicar el Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación en el APE N-1/N-4, cuya ficha urbanística se adjunta al presente Convenio como **Anexo IV**, sin perjuicio de los términos que resulten del trámite previsto en el artículo 87.1 TROTUAS, y 245.1. ROTU (informe preceptivo de la CUOTA), y de los informes de la Administración sectorial competente (Administración Hidrológica, Ministerio de Fomento –afecciones al ferrocarril y a la Carretera N-632-, Ministerio de Industria, Turismo, y Comercio, y Consejería de Industria y Empleo del Principado de Asturias).

TERCERA.- Derechos y deberes.

Los derechos y deberes de la empresa promotora y propietaria de las fincas son los previstos en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, artículo 119 TROTUAS, y artículos 315, 316, y concordantes ROTU.

Además de los referidos deberes legales, y de los ya establecidos en el Convenio anterior con SAINT GOBAIN CRISTALERÍA S.A., como voluntarios o extra-legales AVILÉS COSTA S.L. asume los siguientes:

- AVILÉS COSTA S.L. se compromete a que la reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50,29 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística del APE N-1/N-4.

Como requisito previo a la concesión de la licencia de construcción deberá acreditarse la obtención de la calificación provisional como vivienda protegida, otorgada por el Principado de Asturias, y de la calificación definitiva, con carácter previo a la licencia de primera ocupación. La denegación de las licencias por incumplimiento de este requisito, en ningún caso generará responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

- El Proyecto de Urbanización analizará especialmente la zona verde situada en el ámbito de Jardín de Cantos, y resolverá su conexión con las calles Nuberu y Cuélebre, de forma que se facilite su disfrute por los propietarios de viviendas en esa zona.



- El deber al que se refiere el apartado 3.6 del Convenio suscrito con la Entidad Saint Gobain Cristaleria S.A. se materializará en la zona delimitada en el **plano aportado como ANEXO V** al presente Convenio.

CUARTA.- Gestión Urbanística

La Unidad de Actuación se ejecutará por el Sistema de compensación, con la particularidad del compromiso de que AVILÉS COSTA S.L. sufragará las cantidades que, en su caso, resulten a pagar en el saldo de la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación, por los propietarios de terrenos zonificados como viario público en el ámbito de La Maruca (Estipulación Tercera, Letra B, Apartado 3.4., del Convenio anterior).

QUINTA.- Carácter sustancial de las determinaciones del Convenio

Los intervinientes reconocen el carácter sustancial de todas las estipulaciones del presente Convenio y, en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellas facultará al Ayuntamiento de Avilés, para exigir el cumplimiento del mismo o su resolución, total o parcial, incluida la modificación del sistema de actuación. No obstante, si fuese el Ayuntamiento el que incumpliere alguna de dichas estipulaciones, AVILÉS COSTA S.L. podrá ejercitar las facultades que, en materia de responsabilidad patrimonial, le otorga la legislación en vigor.

Asimismo, al reconocer las partes el carácter sustancial de todas las estipulaciones del presente Convenio, cualquier modificación sobre las mismas requerirá el previo acuerdo expreso de ambas partes.

SEXTA.- Plazos.

AVILES COSTA S.L., como propietaria de más del 50% de la superficie del ámbito, instará la gestión urbanística de la Unidad de Actuación en la que se contienen sus propiedades, presentando al Ayuntamiento el respectivo Proyecto de Actuación según lo dispuesto en el artículo 172 TROTUAS o, en su caso, iniciando el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 TROTUAS (448 ROTU). En todo caso, los plazos para el cumplimiento de los deberes serán los siguientes:

- Seis meses, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación, para presentar en el Ayuntamiento el o los correspondientes "*Proyectos de Actuación*", incluyendo los *Estatutos y Bases de Actuación*.
- La *Junta de Compensación* deberá constituirse en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación (Art. 435 ROTU), y de los Estatutos y Bases de Actuación.
- El *Proyecto de Compensación* (Art. 444 ROTU) y el *Proyecto de Urbanización* deberán presentarse en el Ayuntamiento en plazo de tres meses, a contar desde la inscripción de la Junta de Compensación, en el caso de que se incorporasen a ella todos los propietarios de la Unidad de Actuación.
- En caso de que alguno de los propietarios no se incorporase, y fuese necesaria la expropiación de sus bienes o derechos, el plazo establecido para la presentación el Proyecto de Compensación computará desde el momento en que se produzca el pago o depósito de la valoración establecida en el Proyecto de Expropiación.
- Tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para empezar la urbanización de la totalidad de la unidad de actuación.

SÉPTIMA.- Garantías.

Los avales fijados en el Convenio anterior, a formalizar como requisito previo a la aprobación del Convenio y de la Modificación del PGO.

OCTAVA.- Régimen Jurídico.

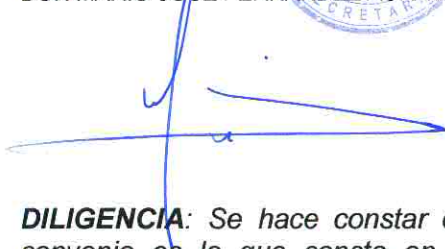
Este Convenio se registrará por lo previsto en sus Estipulaciones, por las normas del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, por las del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, por las del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, por las demás disposiciones de desarrollo y, supletoriamente, por las normas del derecho civil.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Convenio los intervinientes, formalizado en **ocho folios** numerados correlativamente y los **cinco Anexos** a los que se ha hecho alusión, en el lugar y fecha indicados, de que certifico.

ALCALDE EN FUNCIONES
DON JOSÉ ALFREDO IÑARREA ALBUERNE



DON MARIO-JOSÉ FERNÁNDEZ AURAY



DON JAVIER-JOAQUÍN VEGA CORRALES



DILIGENCIA: Se hace constar que la ficha urbanística del Anexo IV de referencia en el convenio es la que consta en el Proyecto de Modificación nº 10 del Plan General de Ordenación que se asocia al presente Convenio, y que se somete a aprobación definitiva del Pleno Municipal de 16 de diciembre de 2010 y obra a los folios 831 al 897, ambos incluidos, del expediente municipal nº 15.762/2003.

En Avilés, a 9 de diciembre de 2010,
La Directora de los Servicios Jurídicos,

Fdo.: Reyes Suárez Martínez.

