

**CONVENIO URBANISTICO DE CESION ANTICIPADA DE RAMPA Y ACCESO
DESDE GARAJES A AVENIDA GIJÓN, ZONA MERCADONA HOSPITALILLO,**

En la Casa Consistorial de la Villa de Avilés, a tres de noviembre de 2020, ante mí, D^a Alicia González González, Oficial Mayor del Excelentísimo Ayuntamiento de Avilés.

COMPARECEN

De una parte, la Ilma. Sra. D^a María Virtudes Monteserín Rodríguez, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Avilés.

Y de otra, Don Luis Miguel Prieto García, mayor de edad, con D.N.I. número 50.089.562-R, de profesión empleado, vecino de Móstoles (Madrid), C/ Doctor Luis Montes S/N, CP 28935.

INTERVIENEN

Doña María Virtudes Monteserín Rodríguez, en la representación legal del Excelentísimo Ayuntamiento de Avilés, que le otorga el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,

Don Luis Miguel Prieto García, en representación de la entidad mercantil MERCADONA S.A., constituida por tiempo indefinido, mediante escritura pública autorizada por el Notario d. Julio Pascual y Domingo el día 18 de enero de 1977, con domicilio en Tavernes Blanques (Valencia), C/ Valencia, número 5, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3073 general 389, folio 170, hoja número V-5581 y C.I.F. número A-46.103.834.

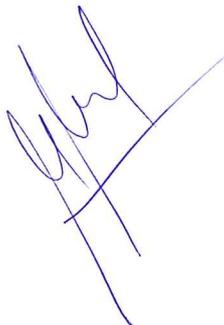
Sus facultades resultan de su condición de apoderado solidario de la citada entidad, en virtud del poder a su favor conferido en escritura autorizada por el Notario de Tavernes Blanques, D. José María Cid Fernández, el día dos de febrero de dos mil dieciocho, con el número 269 de su protocolo.

EXPONEN

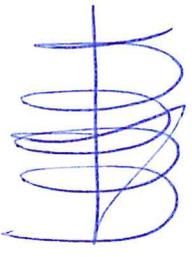
1.- TITULARIDAD DE PARCELA Y SEGREGACION.

Que MERCADONA. es dueña en pleno dominio y uso de los siguientes terrenos:

DESCRIPCIÓN:



URBANA.- Finca Número Cuatro.- COMERCIAL TERCARIO CT.- Parcela de forma rectangular, perteneciente al "Proyecto de Reparcelación Voluntaria del APR S-11, Hospitalillo de Ensidesa", en Llaranes, Avilés; que ocupa una superficie de ocho mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados, que linda: al Norte, con terreno de la Compañía Ferrocarriles Españoles de Via Estrecha, "FEVE"; al Sur, con acera incluida en la parcela resultante vial de cesión al Ayuntamiento de Avilés, que es la registral 34.157, que lo separa a su vez del vial público que es la carretera AS-19; al Este, con parcela resultante denominada "ZV1", que es la registral 34.151, y acera del bloque número trece de la calle Cabo Ortegá del Poblado de Garajes; y al Oeste, con vial de cesión al Ayuntamiento de Avilés, resultado de la reparcelación, que es la registral 34.157, que lo separa a su vez de las parcelas "ZV2" y "Terciario T", que son las registrales 34.152 y 34.155. De acuerdo a su calificación urbanística y a los parámetros establecidos en la "Modificación nº 16 del APR S-11" ya aprobada donde se establecía la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas, a esta parcela le corresponde una edificabilidad de tres mil quinientos metros cuadrados.



Tiene a su favor, en virtud del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Especial AD-3, presentada por la sociedad mercantil "Parque Empresarial Principado de Asturias, S.A.", y como más extensamente se cita en la inscripción 1ª de la finca matriz 27.834, las servidumbres a favor de la finca matriz 7.041, de la que esta procede, como predio dominante, por así indicarse en la redacción de dicha inscripción 1ª y relacionadas bajo los números: 1º.- Túneles de agua salada; 2º.- Redes aéreas de canalización, RACK; 3º.- Conducciones de agua bruta y agua potable; 5º.- Canal de agua salada; 6º.- Tendido eléctrico de alta tensión; 7º.- Edificios e instalaciones; 8º.- Ferrocarriles Aceralia; 9º.- Saneamiento y 10º.- Telecomunicaciones Aceralia. Para la descripción de las mismas, y en todo lo demás, me remito a la citada extensa.

Obra nueva terminada

Referencia Catastral: 6366026TP6266N0001GS.

Finca con representación gráfica inscrita comunicada al Catastro, con fecha veintidos de noviembre de dos mil diecisiete.

Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro.

INSCRIPCIÓN: Tomo 2699, libro 552, folio 5, finca nº: 34154.-

Código registral único (CRU): 33021002211780

TITULAR:

MERCADONA SA, con C.I.F.: A46103834, el 100%, en pleno dominio. Inscripción 3ª, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve.

Con la finalidad de ceder de forma anticipada al Ayuntamiento de Avilés terrenos para destino de ESPACIO LIBRE PÚBLICO, la entidad MERCADONA S.A. propone la cesión VOLUNTARIA de uso anticipada, condicionada a la Modificación de PGO del siguiente trozo de terreno:

Superficie de terreno de 130,82m2, sito en el término municipal de Avilés. Linda al NORTE, SUR y OESTE con terrenos de donde se segrega, propiedad de MERCADONA S.A, y al OESTE, con terrenos viarios del poblado de Garajes.

Dicha porción de terreno se identifica en el Plano que se adjunta como Anexo 1.

Después de la cesión de uso anterior, el terreno la finca matriz queda con una cabida de 8.742,18 m2, y todos sus linderos se mantienen excepto por el Este, que ahora linda, además, con el Ayuntamiento de Avilés.

La superficie a ceder voluntariamente ha sido urbanizada por Mercadona en el año 2020 con licencia concedida en el expediente municipal 10905/2019 y habiendo dado el Servicio de mantenimiento municipal el visto bueno a las obras ejecutadas para su uso público.

2.- SOLICITUD DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

El vigente Plan General de Ordenación califica dichos terrenos como Suelo Urbano Comercial Terciario..

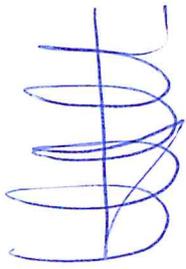
Con fecha 4 de febrero de 2010, la mercantil MERCADONA S.A. propuso durante la tramitación de licencia de construcción del supermercado que se ubica en la parcela aquí referida, en uno de los Anexos al Proyecto Básico y de Ejecución la cesión de este tramo de terreno con el fin de mejorar la conexión peatonal del poblado de Garajes con la Avenida de Gijón y su supermercado, pero conservando el aprovechamiento de dicho suelo, de manera voluntaria y gratuita.

Esta cesión no puede realizarse de manera eficaz sin la previa modificación del PGO, ya que la parcela no cumple condiciones de parcela mínima y no sería posible dejarla sin aprovechamiento.

Es por esto que entre que se tramita la Modificación de PGO y se llevan a cabo los trámites necesarios se propone este convenio urbanístico de cesión de uso anticipada del terreno.

En su virtud, los comparecientes han decidido la formalización del presente Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes:





CLAUSULAS

PRIMERA.- Viabilidad y modalidades de los Convenios Urbanísticos.

Los artículos 210 a 214 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 (en adelante, TROTU) y 527 a 534 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 (en adelante, ROTU) posibilitan que los Ayuntamientos suscriban, en el ámbito de sus competencias, convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

La regulación citada permite distinguir dos tipos de convenios urbanísticos: convenios llamados "de gestión urbanística", cuyo objeto es determinar el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, y convenios "de planeamiento", que pueden tener por objeto modificaciones urbanísticas parciales, siempre que con ello no se ponga en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del Concejo. Estos últimos tienen carácter excepcional y, consecuentemente, requieren constancia expresa de las razones de interés público que justifican la modificación proyectada.

Asimismo, los Convenios Urbanísticos pueden tener el contenido expresamente previsto en la normativa urbanística o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren directa o indirectamente la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas.

SEGUNDA.- Objeto, fines y justificación de la conveniencia del Convenio.

El objeto de este Convenio es la cesión voluntaria por parte de Mercadona para la ampliación del suelo de uso y dominio público de manera gratuita y anticipada una porción de terreno urbanizado para su destino a espacio libre público y mejorar la conexión peatonal del barrio de Garajes y las demás vías públicas.

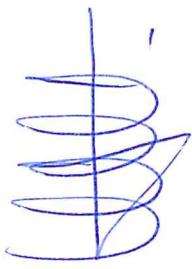
En concreto, es de interés municipal obtener de manera anticipada y gratuita este terreno que facilita los accesos peatonales de los vecinos del barrio, por, todo lo cual se considera totalmente justificado para el interés público.

El presente convenio tiene por objeto alterar el planeamiento en vigor, sin ampliar los aprovechamientos privados ni las volumetrías ya permitidas por el Plan en vigor..

TERCERA.- Fundamentación legal del convenio, y régimen jurídico aplicable.

Los Convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

El presente convenio se fundamenta en la capacidad de las particulares para obligarse, según dispone el Código Civil, y que en el caso de la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Avilés, encuentra la correspondiente habilitación en su cualidad de representante del Ayuntamiento, en relación con el artículo 86 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



CUARTA.- Del compromiso de las partes.

El Ayuntamiento de Avilés se compromete a iniciar la tramitación de la Modificación del Plan General de Ordenación referida con la máxima agilidad, realizando todas las actuaciones administrativas y documentos necesarios y precisos para lograr su aprobación, así como la posterior licencia de segregación para la cesión definitiva de este terreno registralmente.

Desde el momento de la entrada en vigor de este convenio y la cesión anticipada del uso, el Ayuntamiento de Avilés se encargará del mantenimiento de la zona, de todas aquellas obras que se puedan hacer y que no menoscaben lo que ya hay urbanizado, siendo responsable del uso público del mismo y, por tanto, responsable de los eventuales o posibles daños y perjuicios ocasionados a sus usuarios, así como daños y desperfectos materiales..

MERCADONA S.A., por su parte, se compromete a la cesión anticipada del uso y disfrute del terreno como público ya urbanizado y adaptado a las normativas de accesibilidad de espacios públicos y a la inscripción registral posterior de la segregación y cesión definitiva.

El Ayuntamiento en los trámites administrativos y Mercadona SA en los trámites de inscripción, se comprometen a llevar a cabo estas actuaciones con los costes que de ellas se deriven, siempre que la Modificación Puntual referida se apruebe definitivamente en un plazo máximo de 4 años.

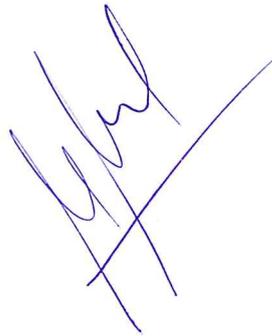
QUINTA.- Cesión anticipada de terrenos.

MERCADONA S.A. CEDE EL USO anticipadamente al Ayuntamiento de Avilés, libre de cargas y gravámenes, la finca colindante al poblado de garajes de 130,82 m2 que se describe en el Exponendo 1 y señalada en el plano adjunto, a cuenta de la cesión definitiva de la titularidad que se realizará con posterioridad a la Modificación de Plan General y su segregación, y sin merma de los derechos urbanísticos que le corresponde a la citada Sociedad en la parcela matriz, consintiendo desde este momento la ocupación de los mismos, sin perjuicio de los trámites notariales o registrales que se consideren necesarios para formalizar dicha cesión.

SEXTA.- Aceptación de los terrenos cedidos.

Doña María Virtudes Monteserín Rodríguez, en representación legal del Excelentísimo Ayuntamiento de Avilés, ACEPTA en este acto los terrenos objeto de cesión en el presente convenio por la mercantil MERCADONA S.A .

SEPTIMA.- Tramitación.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.C del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el presente Convenio será autorizado previamente por el Pleno del Ayuntamiento, y se someterá a información pública por plazo de un mes, según dispone el artículo 532.1 ROTU. Su contenido será publicado en la forma prevista en el artículo 532.3 ROTU., e incorporado al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

El órgano competente para la aprobación será el Pleno Corporativo, en relación con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Disposición Adicional Novena del Texto

Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El Ayuntamiento, visto lo dispuesto en el artículo 533 del ROTU, está obligado a tramitar la modificación del planeamiento urbanístico a la que se haya comprometido. Si finalmente, no se llegara a aprobar definitivamente la modificación, el Convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar que, en ningún caso, podrán comprender la indemnización por reducción o pérdida de aprovechamiento, sino sólo el resarcimiento de los gastos realizados devenidos inútiles.

OCTAVA.- Condición Resolutoria.

La cesión anticipada DEL USO de los terrenos objeto del presente convenio está condicionada a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación en el plazo de 4 años ya referido y en el caso de no aprobarse la entidad MERCADONA S.A. podrá impedir los usos públicos del citado acceso.

NOVENA.—Subrogación.

En el caso de enajenación de las fincas, a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, los propietarios firmantes quedan obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquéllos, conforme a lo que determina el artículo 145 de Decreto Legislativo 1/2004, de 22 abril, que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias, debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se derivan del presente Convenio.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

Fdo. MARÍA VIRTUDES MONTERERÍN

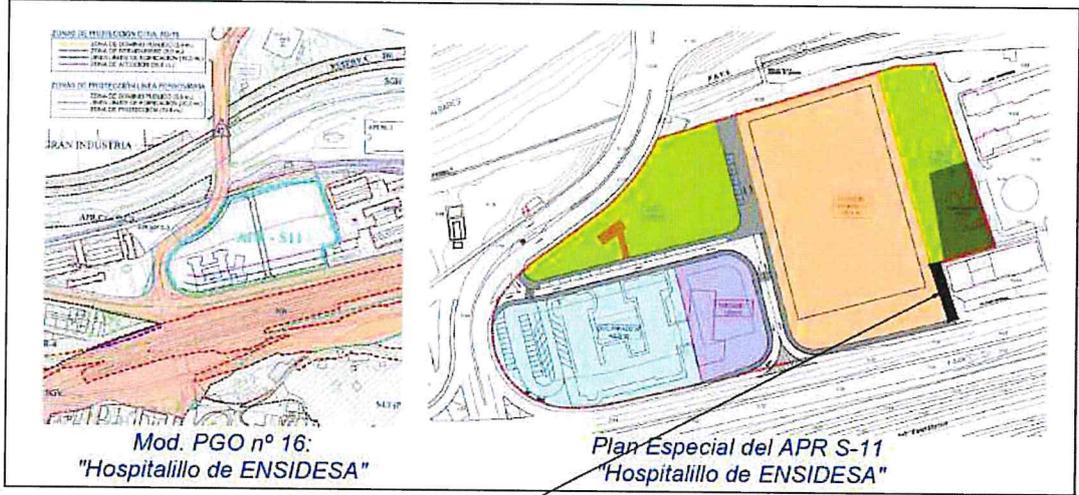
MERCADONA S.A.

Fdo. LUIS MIGUEL PRIETO GARCÍA

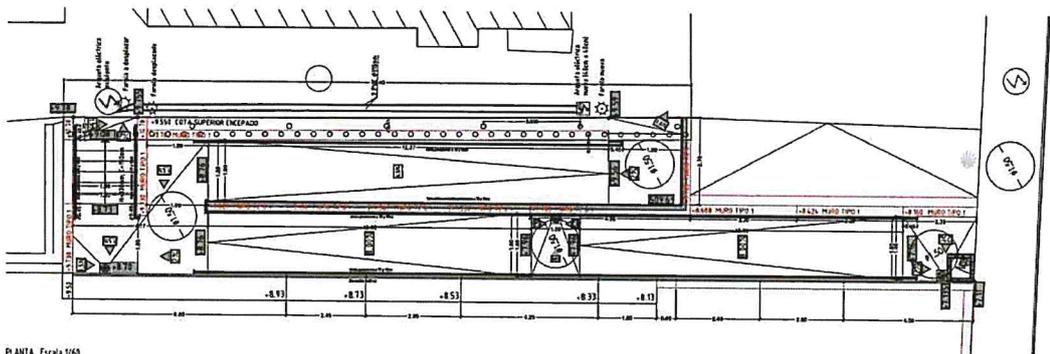
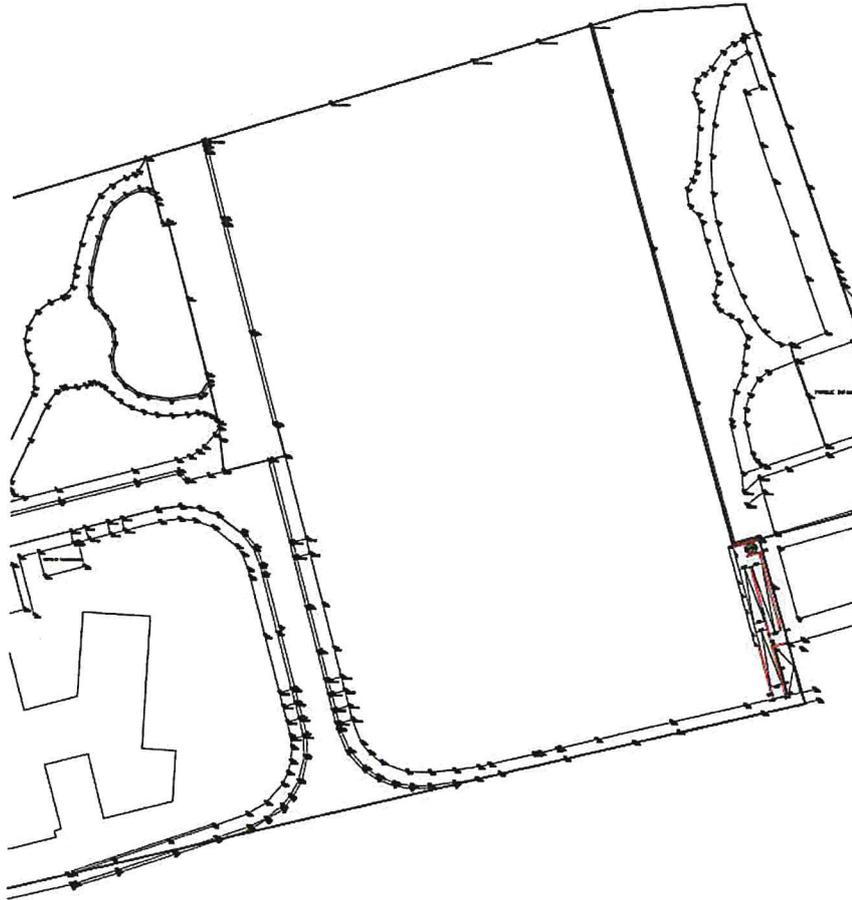
**ANTE MI
LA OFICIAL MAYOR**

ALICIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ

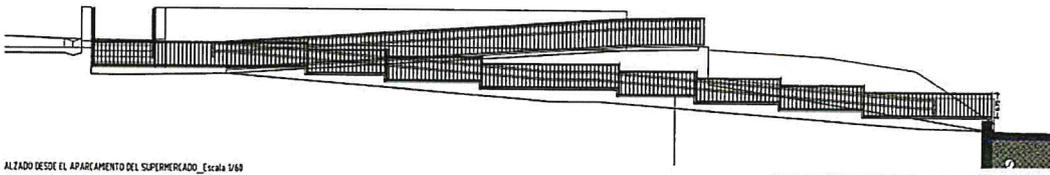
Anexo 1. Planos:



RAMPA



PLANTA_Escala 1/60



ALZADO DESDE EL APARCAMIENTO DEL SUPERMERCADO_Escala 1/60

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.