

CONVENIO URBANÍSTICO APE S-1

En la Casa Consistorial de Avilés a 28 de marzo de 2003 ante mí, 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.

COMPARECEN

De una parte, el Ilmo. Sr. D. SANTIAGO JESÚS RODRÍGUEZ VEGA, Alcalde de esta ciudad, con D.N.I. nº 11.384.170-K

Y de la otra, D. VICENTE ESTELLÉS VALLS, con D.N.I. nº 00.122.841-K, domiciliado, a los efectos de este documento, en Madrid, Calle General Pardiñas nº 73.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. D. Santiago Jesús Rodríguez Vega, en la representación legal del Concejo de Avilés (C.I.F. 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, cuya actuación habrá de ser ratificada por el Pleno Municipal como requisito para la eficacia del presente Convenio.

D. Vicente Estellés Valls, en representación de la Sociedad Mercantil INMOBILIARIA URBIS, S.A., constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha 6 de abril de 1946, autorizada por el Notario de Madrid D. Alejandro Santamaría y Rojas, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 516 general, 129 de la sección tercera, folio 45, hoja número 1094, con domicilio social en Madrid, C/General Pardiñas nº 73 – 28006 Madrid y C.I.F.: A-28040020.

Acredita la representación con la que actúa, en virtud de la escritura de poder otorgada el 27 de octubre de 2000, ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez Sanz.

Ambas escrituras se incorporan al expediente mediante fotocopias compulsadas de las mismas.

EXPONEN

I. En el Polígono nº 10 “Villalegre” del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés actualmente vigente, se encuentran ubicados varios terrenos cuyos propietarios y superficies se describen a continuación con la documentación causal y datos registrales de sus derechos.

1. Inmobiliaria Urbis, S.A. es propietaria de las fincas registrales siguientes:

1ª.- Finca nº 1:

. Descripción:

“Finca de labor llamada LA LLOSA, sita en términos de Villalegre, Avilés, de cabida OCHENTA Y CUATRO AREAS (8.400 m2), que linda: al Este, con la carretera vieja; Sur, camino y en una línea de cuarenta y siete metros, con el resto de la finca de donde ésta se segregó; Oeste, resto de dicha finca en una línea de cincuenta y cuatro metros, y con el camino de Los Amanteles al río al que le queda un frente de treinta y tres metros; y Norte, finca de don José García-Maribona”

. Título:

Escritura de adjudicación previa y compraventa autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Oviedo, con residencia en Avilés, Don Faustino García Bernardo Landeta, el día 11 de noviembre de 2002, nº 1.350 de su protocolo.

. Inscripción:

Registro de la Propiedad de Avilés 2, al Tomo 2333, Libro 401, Folio 220, Finca nº 28252, inscripción primera.

2ª.- Finca nº 2:

. Descripción:

“Terreno sito en el Alto del Vidriero, del pueblo de Villalegre, concejo de Avilés, de cabida noventa y seis áreas treinta y seis centiáreas y diecisiete miliáreas, que linda al Norte, resto de la finca principal de donde se segregó y mas de Don Silverio Solís Alvarez; Sur, Carlos Alvarez Rodríguez, bienes de herederos de Don Francisco Rodríguez Maribona; Este, con la calle del Carmen; y al Oeste, Carlos Alvarez Rodríguez, Don Manuel Macias y Don Amaro Menéndez Fernández”.

Título:

Escritura de compraventa autorizada por la Notario del Ilustre Colegio de Oviedo, con residencia en Avilés, Doña Inmaculada Pablos Alonso, el día 11 de abril de 2002, nº 591 de su protocolo.

. Inscripción:

Registro de la Propiedad de Avilés 2, al Tomo 2118, Libro 299, Folio 14, Finca nº 7010, inscripción tercera.

3ª.- Finca nº 3:

. Descripción:

“Terreno sito en el Alto del Vidriero, del pueblo de Villalegre, concejo de Avilés, de cabida treinta y dos áreas sesenta y cuatro centiáreas y ochenta miliáreas, que linda al Este, calle del Carmen; al Oeste, José García Muñiz, Pedro García de la Vega y Cándida Fernández Paredes, hoy además; al Norte, Plaza del Vidriero, Silverio Alvarez Vega, Constantino Fernández Vallina, Pedro García de la Vega, Cándida Fernández Paredes y patios de la casa nº 3 del Alto del Vidriero de Don Julio García Fernández; y al Sur, con finca de Don Julio García Fernández”.

Título:

Escritura de compraventa autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Oviedo, con residencia en Avilés, Don Tomás Domínguez Bautista, el día 10 de julio de 2002, nº 1.933 de su protocolo.

. Inscripción:

Registro de la Propiedad de Avilés 2, al Tomo 2328, Libro 397, Folio 1, Finca nº 7.011, inscripción tercera.

4ª.- Finca nº 4:

. Descripción:

“Una cuarta parte indivisa –con las restantes de Doña María Josefa y Don Julio Gutiérrez González y Doña María de la Guia Alonso Cano- de la finca a prado, llamada LA LLOSA y también HUERTONA, en término de Vidriero, parroquia de Molleda, concejo de Avilés, cabida según título 31 áreas y 88 centiáreas, y en realidad según manifiesta el vendedor 32 áreas 84 centiáreas; lindante: Norte, camino; Sur, Ramón Rodríguez y camino; Este, calle del Carmen, y Oeste, Ramón Gutiérrez Pérez”.

Título:

Escritura de compraventa autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Oviedo, con residencia en Avilés, Don Juan Antonio Escudero García, el día 25 de marzo de 2003, nº 420 de su protocolo.

Inscripción:

Registro de la Propiedad de Avilés 2, al Tomo 1187, Libro 150, Folio 195, Finca nº 10.617.

2. Obran en el expediente fotocopias compulsadas de los títulos de propiedad de cada una de las fincas descritas.

II. El Ayuntamiento de Avilés está tramitando en la actualidad la Revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal y, en este proceso, recogiendo la más amplia participación posible, se pretende dar carta de naturaleza a la ordenación urbanística de los terrenos a los que se ha hecho referencia.

Con esta finalidad, considerando las partes necesario el desarrollo de los terrenos ya descritos, que reúnen los requisitos adecuados para poder ser clasificados como “suelo urbano” en su categoría de “no consolidado”, así como los demás terrenos colindantes adecuados, es por lo que se contempla la delimitación de una “unidad de actuación” que los englobe.

El desarrollo y consolidación de la pieza urbanística así constituida, al ejecutar la ordenación pormenorizada que se determine permitirá el remate de la red viaria de la zona y la obtención, junto con las zonas verdes cercanas de El Pozón y La Luz, de un potente parque lineal.

La ordenación fijará, asimismo, los usos e intensidades edificatorias adecuados para que la operación sea urbanística y económicamente viable.

Por otra parte, conviene asegurar el rápido desarrollo de la referida unidad de actuación, condicionando y garantizando los plazos de ejecución de la urbanización y la edificación.

Para posibilitar la consecución de estos objetivos, se propone incluir en la revisión del planeamiento general la ordenación pormenorizada del ámbito señalado, acordando las partes formalizar el presente convenio, que se registrará por las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento de Avilés, se compromete a continuar la tramitación iniciada para la Revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal, procediendo a su aprobación inicial y definitiva, ésta última en los términos que resulten del trámite previsto en el artículo 73 de la Ley del Principado de Asturias, 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística (LSAS), incluyendo la delimitación de una “Unidad de Actuación”, a ejecutar por el sistema de “compensación”, con una superficie total aproximada de 43.400 m², en la forma que aparece grafiada en el plano que se adjunta a este convenio urbanístico, con la ordenación pormenorizada que posteriormente se detalla y zonificándola en distintas áreas destinadas a viales, zonas verdes públicas y privadas, y zonas residenciales y de equipamiento.

Esta ordenación es la que se recoge en la ficha y el plano que se unen a este convenio, prevaleciendo las determinaciones del mismo en caso de discrepancia.

Segunda: Los propietarios de suelo firmantes de este documento se comprometen a constituirse en “Comisión Gestora de la Unidad de Actuación”, en el plazo máximo de un mes desde la publicación de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General e invitar al resto de los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad a adherirse a dicha Comisión con la finalidad de llegar a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y, en aplicación del artículo 121 LSAS, poder prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación de los “Proyectos de Actuación y Compensación”.

En caso de no conseguir la total adhesión o la unanimidad, los propietarios firmantes y adheridos redactarán y tramitarán ante el Ayuntamiento, en el plazo de dos meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, el “Proyecto de Actuación” que, conforme a lo previsto en el artículo 119 LSAS, incluirá las reglas básicas de funcionamiento de la Junta de Compensación, los criterios a seguir en el desarrollo de la actuación y las bases del Proyecto de Compensación completo o los acuerdos que hayan alcanzado ya para la reparcelación. En todo caso, deberá fijarse el plazo para la presentación del Proyecto de Compensación, si no se incluye, que no podrá ser superior a dos meses desde la constitución de la Junta.

Tercera: La “Junta de Compensación”, que deberá constituirse en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación, redactará y someterá al Ayuntamiento para su aprobación el “Proyecto de Compensación” en el plazo de dos meses desde su constitución, y en el de cuatro meses el “Proyecto de Urbanización” conjuntamente con el proyecto básico de edificación de la primera fase, solicitando de inmediato la licencia de construcción para comenzar la edificación de manera simultánea o en el momento en que administrativamente y de acuerdo con las condiciones físicas de la obra de urbanización, sea admisible su concesión.

Cuarta: En el “Proyecto de Compensación” se recogerá la cesión del 10% de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento en la forma legalmente establecida, mientras que los gastos de las obras de urbanización se verán incluidos en la cuenta de liquidación, no sólo los legales de los sistemas locales, sino también los provenientes de las obras de los sistemas generales, introducidos en dicha cuenta como mejora, que, en defecto de conformidad de los demás propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación no firmantes de este Convenio, serán asumidos por los firmantes.

Quinta: En resumen, las obligaciones de los propietarios firmantes de este Convenio son las siguientes:

A) Por imperativo legal, las correspondientes al suelo urbano no consolidado y al desarrollo de la actuación por el sistema de compensación.

B) Voluntarias:

- Ejecución de todas las obras de urbanización de los Sistemas Generales.

- Garantía del cumplimiento del plazo de comienzo de las obras de edificación.

- Garantía de la operación mediante inmediata constitución de aval.

Sexta: Los propietarios firmantes del presente Convenio, se comprometen a ejecutar, en el plazo de seis meses, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, las obras de urbanización de los sistemas generales, y a constituir, en garantía de esta obligación, aval bancario solidario, por importe de seiscientos setenta y cinco mil euros (675.000 €), en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación y a requerimiento del Ayuntamiento.

Los efectos garantes de este aval quedarán condicionados suspensivamente al cumplimiento de los plazos fijados en la estipulación siguiente.

Igualmente, asumen el compromiso de ejecutar las restantes obras de urbanización del ámbito de la actuación en el plazo de un año, también a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Séptima: El Excmo. Ayuntamiento tiene la intención de aprobar inicialmente el documento de Revisión del Plan General en el primer semestre del 2003 y, tras los preceptivos informes comunitarios y de publicidad, obtener la aprobación definitiva en el segundo semestre del mismo año.

En el caso de que no se consiguiese esta última aprobación en el referido plazo, el Ayuntamiento se compromete a tramitar y remitir al Principado de Asturias, un proyecto de Modificación del P.G.O.U. vigente, en el que se recojan las condiciones urbanísticas y de ordenación pormenorizada acordadas en este Convenio, así como a aprobarla definitivamente, con carácter inmediato, una vez obtenidos los informes favorables preceptivos, cumpliendo en todo caso los requisitos que, para este tipo de alteraciones, establece el artículo 84 LSAS.

Octava: En el caso de enajenación de las fincas a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, la persona que los ha asumido vendrá obligada a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme a lo que determina el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen de 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.

Novena: El Convenio se someterá a información pública simultáneamente con la información pública de la Revisión del P.G.O.U. de Ordenación, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Y en prueba de conformidad firman el presente Convenio en el lugar y fecha indicados, de que certifico.