

CONVENIO URBANISTICO MNZ -43

En la Casa Consistorial de Avilés, a 28 de Marzo de Dos Mil Tres, ante mí, JOSÉ VALDÉS CAO, Secretario General del Excmo. AYUNTAMIENTO DE AVILES, en ejercicio de las funciones que me asigna el artículo 2.h) del Real Decreto 1.174/1.987, de 18 de Septiembre,

COMPARECEN

De una parte, el Ilmo. Sr. DON SANTIAGO RODRIGUEZ VEGA, Alcalde de Avilés, con D.N.I. n1 11.384.170-K.

Y de la otra, DON LAUREANO ALVAREZ FERNANDEZ, mayor de edad, casado, con domicilio en l Caliero, San Cristóbal, Avilés, provisto de D.N.I. n° 11.203.401-D.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. DON SANTIAGO RODRIGUEZ VEGA en la representación del Concejo de Avilés (C.I.F. P-3300400-C) que le viene atribuida por la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su artículo 21.1.b), cuya actuación habrá de ser ratificada por el Pleno Municipal como requisito para la eficacia del presente Convenio.

DON LAUREANO ALVAREZ FERNANDEZ interviene en su propio nombre y derecho y, además, en el de su esposa DOÑA ELOISA GUTIERREZ ARGUDIN, así como en nombre y representación de DON JOSE MANUEL ALVAREZ FERNANDEZ y DOÑA MARIA-CLOTILDE FERNANDEZ ALVAREZ, DON LUIS ALBERTO ALVAREZ FERNANDEZ y DOÑA MARIA DOLORES VALDES MENENDEZ, DON ANGEL ALVAREZ FERNANDEZ y DOÑA ANA MARIA CID HEVIA y DON MARIO ALVAREZ FERNANDEZ y DOÑA MARIA AMPARO ALVAREZ-BUYLLA GARCIA, copropietario de la manzana de casas conocida como *MANZANA DE LOS ALVAREZ*, situada en Avilés y delimitada por las Calle Ruí Pérez, Calle Pedro Menéndez, Plaza de La Merced y Calle La Florida.

Acredita la representación en la que actúa en virtud de Escritura de Poder otorgado a su favor por sus expresados hermanos y sus respectivos cónyuges, autorizada en fecha 24 de Marzo de 2.003 por el Notario de Avilés Sr. DOMINGUEZ BAUTISTA, de la que se adjunta copia autorizada para su unión a este instrumento.

EXPONEN

1°.- Que DON LAUREANO ALVAREZ FERNANDEZ es copropietario en unión de sus hermanos DON JOSE MANUEL, DON ANGEL, DON ALBERTO y DON MARIO ALVAREZ FERNANDEZ, por iguales partes entre ellos, de una manzana de casas sita en Avilés, delimitada por las calles Ruí Pérez, Plaza de La Merced, calle Pedro Menéndez y calle La Florida, conocida como *MANZANA DE LOS ALVAREZ*, compuesta por seis casas unidas entre sí y que constituyen seis fincas registrales distintas.

Las edificaciones constitutivas de la manzana de casas fueron adquiridas conjuntamente por DON LAUREANO ALVAREZ FERNANDEZ y hermanos en escritura de compraventa autorizada el día 27 de Abril de 1.974 por el Notario de Avilés Sr. DE LA TORRE al número 865 de orden de su Protocolo, de la que se adjunta copia autorizada para su compulsión y unión a este instrumento.

2.- Las seis fincas registrales integrantes de la manzana de casas se describen de la siguiente forma, según consta en la escritura pública de compraventa a la que se hizo referencia, así como NOTA SIMPLE INFORMATIVA del Registro de la Propiedad, que también se acompaña:

1.- Casa de planta alta y buhardilla señalada con el número 15 (hoy, n° 11) de la Calle Ruí Pérez con un patio formando ángulo, que parte la medianería, con sus cobertizos. Mide todo trescientos metros cuadrados, de los cuales treinta y dos son de patio; linda por el frente con la calle de Ruí Pérez; por la derecha, entrando, con la calle de Pedro Menéndez; por la izquierda, con la casa número 13 que a continuación se describe, y por la trasera con la calle de Pedro Menéndez.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés al Tomo 850, Libro 97, folio 207, finca n° 5.483, inscripción 3ª.

2.- Otra casa de planta alta y buhardilla señalada con el número 13 en la Calle Ruí Pérez con su patio a la parte posterior, que mide todo doscientos setenta y nueve metros setenta y seis decímetros cuadrados, de los cuales setenta metros son de patio. Linda por su frente con la Calle Ruí Pérez; derecha, entrando, con la casa anterior; izquierda, con la que se describe a continuación, y trasera con patio de esta procedencia.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés al Tomo 850, Libro 97, folio 207, finca n° 5.494, inscripción 3ª.

3.- Casa de piso alto y buhardilla señalada con el número 11 (hoy, n° 9) de la Calle Ruí Pérez, con su patio a la parte posterior; mide doscientos setenta y nueve metros setenta y seis decímetros cuadrados, de los cuales corresponden al patio setenta metros cuadrados. Linda por su frente con dicha calle Ruí Pérez; derecha, entrando, con la casa anterior; izquierda, con la que se relaciona a continuación, y por la espalda, con patio de otra casa de esta procedencia.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés al Tomo 850, Libro 97, folio 212 vuelto, finca n° 5.495, inscripción 3ª.

4.- Casa también de piso alto y buhardilla, señalada con el número 9 (hoy, número 7) de la Calle Ruí Pérez, con su patio a la parte posterior; mide todo doscientos ochenta y tres metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, de los cuales setenta metros corresponden al patio; linda por el frente, con la Calle Ruí Pérez; por la derecha, entrando, con la casa antes descrita; por la izquierda, con la calle de La Florida, y por atrás, con patio de otra casa de esta procedencia.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés al Tomo 850, folio 216 vuelto, finca número 5.496, inscripción 3ª.

5.- Casa de piso alto y buhardilla señalada con el número 11 de la Calle Ruí Pérez (hoy, n° 4 de la Plaza de La Merced), con su patio a la parte posterior; mide todo doscientos ochenta y tres metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, de los cuales mide el patio setenta metros cuadrados. Linda por su frente con dicha calle; derecha, entrando, con Calle de La Florida; izquierda, con la casa que a continuación se describe, y espalda, patio de la casa anterior.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés al Tomo 850, Libro 97, folio 221, finca n° 5.497, inscripción 3ª.

6.- Casa de piso alto y buhardilla señalada con el número 13 de la Calle Pedro Menéndez con su patio a la parte de atrás; mide todo doscientos sesenta y siete metros veinte decímetros cuadrados, de los cuales ciento dos metros cuadrados son de patio, formando llave según las líneas de las paredes medianeras; linda por su frente con dicha calle de Pedro Menéndez; derecha, entrando, con la casa anterior; izquierda, con la calle de Pedro Menéndez, y por atrás, patio de otra casa de esta procedencia.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés al Tomo 850, Libro 97, folio 225, finca n° 5.498, inscripción 3ª.

3.- El AYUNTAMIENTO DE AVILES está tramitando en la actualidad la Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACION de su término municipal así como la elaboración del Plan Especial de Protección, Conservación y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés y Ensanches, y en ese proceso, recogiendo la más amplia participación posible, se considera conveniente afrontar y resolver definitivamente el problema de la denominada *MANZANA DE LOS ALVAREZ*, situada en pleno centro urbano y que por su estado de conservación supone un fuerte impacto negativo en el entorno.

4.- DON LAUREANO ALVAREZ FERNANDEZ, actuando en nombre propio y en representación de la comunidad que tiene constituida con sus expresados hermanos, se dirigió al AYUNTAMIENTO DE AVILES alegando que los propietarios de la expresada manzana de casas conocida como *MANZANA DE LOS ALVAREZ* consideran de sumo interés alcanzar un Convenio con el AYUNTAMIENTO DE AVILES, consistente en una revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA de Avilés, formulando al efecto una Propuesta que, afectando a varias unidades homogéneas del vigente P.G.O.U. comprendidas en el área central, permita incrementar ligeramente el aprovechamiento mediante una reordenación de volúmenes, debiendo adoptarse las medidas oportunas que hagan legalmente viable la actuación a través del Plan Especial de Protección, excluyendo su ámbito de la declaración de B.I.C. y de la catalogación correspondiente para efectuar una actuación asistemática sobre la *MANZANA DE LOS ALVAREZ*.

Las unidades homogéneas afectadas del POLIGONO 1 "SABUGO", calificadas en su totalidad en el Planeamiento como edificables según tipología de Cerrada Baja, se localizan delimitadas por el Norte con la Plaza de la Merced; al Sur, con la Calle Ruí Pérez; Este, con la Calle Pedro Menéndez, y Oeste, con la Calle La Florida. El objeto de la propuesta es el cambio de calificación del suelo para la *MANZANA DE LOS ALVAREZ*, incluida en el POLIGONO SABUGO, incrementando ligeramente su edificabilidad y, en consecuencia, alterando en su caso la tipología de Cerrada Baja, puesto que como resultado del cambio propuesto se incrementaría el número de las plantas actualmente permitidas sobre rasante, según ordenación detallada que se propone, ofreciendo entre las contraprestaciones voluntarias que se ofrecen y a las que se aludirá oportunamente la posibilidad de aumentar a su vez y de forma paralela la superficie de equipamientos en otra unidad homogénea, exigiéndose como requisito previo a tal actuación la descatalogación de los edificios incluidos en la *MANZANA DE LOS ALVAREZ*.

5.- Con tal finalidad, por DON LAUREANO ALVAREZ FERNANDEZ, actuando en su propio nombre y en representación de sus poderdantes, se ha presentado para su aprobación por el Pleno Municipal, una PROPUESTA DE ACTUACION en la manzana de casas comprendida entre las Calles Pedro Menéndez, La Florida y Ruí Pérez, propiedad de la familia ALVAREZ FERNANDEZ, elaborada por el Arquitecto Superior DON ALFREDO GARCIA MENENDEZ, que afecta a las unidades homogéneas 2.701 C.B., 2.702 V y 2.703 C.B. del POLIGONO 1 SABUGO, ámbito que en la actualidad se encuentra totalmente urbanizado, por lo que dispone de la totalidad de infraestructuras propias del suelo urbano consolidado.

6.-El objeto es posibilitar una alteración del planeamiento que garantice una edificabilidad máxima de 5.000 metros cuadrados en el ámbito de la manzana objeto del Convenio, conforme a una ordenación que se detallará en el Plan Especial en redacción.

Por los Sres. ALVAREZ FERNANDEZ se propone la formalización de un CONVENIO URBANISTICO con el AYUNTAMIENTO DE AVILES, que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

I.1.- El Excmo. 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, esta última en los términos que resulten del trámite previsto en el artículo 73 de la Ley del Principado de Asturias 3/2.002, de 19 de Abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística (LSAS), así como también en los términos que resulten del trámite previsto en el artículo 55.2 de la Ley del Principado de Asturias 2.001, de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural, y a realizar igualmente idénticos trámites para la aprobación del Plan Especial de Protección, Conservación y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés y Ensanches, procedimientos también iniciados, así como del Catálogo Urbanístico, de necesaria aprobación con la Revisión del Planeamiento General, en idénticos términos, contemplando e incluyendo la Propuesta elaborada por el Arquitecto Superior DON ALFREDO GARCIA MENENDEZ, que persigue una actuación asistemática para los inmuebles objeto de este Convenio, uniéndose un ejemplar de tal Propuesta firmada por los otorgantes como una parte integrante del Convenio, que será Visado por su Colegio Profesional una vez reciba el Visto Bueno de los Servicios Técnicos Municipales.

I.2.- El Ayuntamiento promoverá e impulsará, en todos sus trámites, las actuaciones necesarias para la consecución de los objetivos fijados en este Convenio.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIONES O CESIONES

II. 1.- En atención a que la actuación prevé un incremento de edificabilidad en la *MANZANA DE LOS ALVAREZ*, los propietarios firmantes de este Convenio se obligan a las siguientes contraprestaciones, diferenciando entre los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio y las que asumen voluntariamente en el propio Convenio. En consecuencia, se distingue entre las contraprestaciones impuestas por mandato legal y las asumidas voluntariamente, reseñando unas y otras.

A.- POR MANDATO LEGAL

Las correspondientes al suelo urbano consolidado; esto es, a solicitar la Licencia de edificación en el plazo que señale el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la Estipulación TERCERA de este Convenio, así como completar en su caso la urbanización y edificar los terrenos en las condiciones y plazo establecidos en la licencia.

B.- EN VIRTUD DEL CONVENIO

1.- CESIONES

a) Los Sres. ALVAREZ FERNANDEZ ceden gratuitamente al Concejo de Avilés la finca que a continuación se describe, situada en el POLIGONO 5 VERSALLES, para su destino a espacio libre público e incrementar de esta forma la superficie de terrenos municipales destinados a dotaciones públicas, y que se formalizará en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística más detallado de aquellos a los que se hace mención en la Estipulación Primera, y a requerimiento del Ayuntamiento

PARCELA DE TERRENO de doscientos cincuenta metros cuadrados, procedente de la finca y casa nº 87 (Registral nº 996-N), en la Ería de Corros, al sitio de Llosa Nueva, en La Magdalena, término municipal de Avilés.

LINDEROS: Por el Norte, con resto de la finca matriz, propiedad de las sociedades CASAS Y HOTELES VERDEASTUR, S.L., PROMOCIONES EL MARAPICO, S.L. y CORTES EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L.; por el Sur, con finca que se transmitió a la sociedad HOTEL PALACIO DE FERRERA, S.A., hoy cedida al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILES; por el Este, con edificación destinada a plazas de garaje o aparcamiento de vehículos de varios particulares, y por el Oeste, con finca de Don José de la Campa Armuy

TITULO: Por compra a las sociedades CORTES EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L., con C.I.F. nº B.33.034.661.A, en cuanto a un cincuenta por ciento; PROMOCIONES EL MARAPICO, S.L., con C.I.F. nº B.33.364.217, en cuanto a un treinta por ciento, y CASAS HOTELES VERDEASTUR, S.L., con C.I.F. nº B.33.568.627, en escritura pública autorizada el 18 de Marzo de 2.003 por el Notario de Avilés DON JUAN ANTONIO ESCUDERO al nº 399 de orden de su Protocolo.

LIBRE DE CARGAS.

INSCRIPCIÓN: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad si bien la finca matriz figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de los de Avilés, al Tomo 2.027, Libro 254, folio 103, finca nº 996.

2.- URBANIZACIÓN

Además, asumen la ejecución simultánea con las obras de edificación, de las obras de urbanización de las Calles de La Florida en la totalidad de su trazado y Pedro Menéndez en el tramo colindante con las edificaciones que integran la manzana de casas de su propiedad, siendo la superficie a urbanizar la que se refleja en el Plano correspondiente obrante en la Propuesta de Actuación. Tal obligación incluye la financiación de los correspondientes proyectos y direcciones de obras.

II.3.- A fin de garantizar la ejecución de las obras de urbanización que asumen, se obligan a constituir en la Caja Municipal, en cualquier momento anterior a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística más detallado de aquellos a los que se hace mención en la Estipulación Primera, y a requerimiento del Ayuntamiento, AVAL BANCARIO SOLIDARIO por importe de 99.693'88 Euros, por ser la indicada suma la cantidad en la que se estima el costo de ejecución de las obras de urbanización de las Calles La Florida y Pedro Menéndez.

TERCERA.- PLAZO PARA LA EDIFICACION DEL SOLAR

III. 1.- Los Sres. ALVAREZ FERNANDEZ asumen el compromiso de edificar el solar delimitado por las Calles Ruí Pérez, La Florida, Plaza de Pedro Menéndez y Plaza de La Merced, obligándose a solicitar licencia de construcción en el plazo de seis meses, a contar desde la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la aprobación definitiva del instrumento de Ordenación más detallado, y a ejecutar las obras de edificación y urbanización de las Calles La Florida y tramo de Pedro Menéndez colindante con sus edificaciones en el plazo máximo de cuarenta y ocho meses, salvo causa justificada de fuerza mayor, a contar desde la notificación del acuerdo de concesión de la licencia de construcción.

CUARTA.- SUBROGACION

IV. 1.- En caso de enajenación de todo o parte de los terrenos objeto de esta actuación a terceros no intervinientes en el presente Convenio, el o los adquirentes quedarán subrogados en el lugar y puesto de los anteriores propietarios, Sres. ALVAREZ FERNANDEZ, en todos los derechos y obligaciones vinculados al proceso de revisión y elaboración de los instrumentos de planeamiento indicados, así como en los restantes compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído la propiedad con la Administración urbanística competente.

QUINTA.- INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

V. 1.- El presente Convenio deberá inscribirse en el registro de la Propiedad a efectos de lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, conforme a los procedimientos y requerimientos establecidos en el art. 307 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, y en el real Decreto 1093/97, de 14 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

SEXTA.- RESOLUCION DEL CONVENIO

VI. 1.- El incumplimiento de las cláusulas del presente Convenio por causa no imputable al Ayuntamiento de Avilés, facultará a éste para optar entre su resolución o exigir el cumplimiento; en todo caso, siempre quedará en beneficio del Ayuntamiento cualquier resultado del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo para los promotores, sin perjuicio de cualquier otra actuación que la Administración actuante considere oportuna.

VI. 2.- El incumplimiento por parte de los Sres. ALVAREZ FERNANDEZ de cualquiera de las obligaciones que para ellos se establecen en el presente Convenio determinará, sin más, la obligación de indemnizar al AYUNTAMIENTO DE AVILES en la cantidad de 60.000 EUROS y, para garantizar tal obligación resarcitoria deberán constituir en la Caja Municipal aval bancario solidario por igual importe, en momento anterior a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística más detallado de los señalados en la Estipulación Primera, y a requerimiento del Ayuntamiento.

La devolución del aval depositado deberá realizarse una vez otorgada la Licencia de Primera Ocupación del edificio a construir en la MANZANA DE LOS ALVAREZ.

SEPTIMA.- PUBLICACION DEL CONVENIO

VII. 1.- El Convenio se someterá a información pública por el plazo de Dos Meses, conjuntamente con la información pública del Proyecto de Revisión del P.G.O.U. en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, e incorporado al Registro Público de planeamiento y gestión urbanística de Asturias.

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes por triplicado el presente CONVENIO, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento, de todo lo cual, como Secretario, certifico.