CONVENIO URBANÍSTICO UZI-1. UZI-2, UZIR-3 y UZR-4

En la Casa Consistorial de Avilés a 31 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 Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Avilés.

Y de otra, D. JUAN JOSE GARCIA PEREZ, con D.N.I. nº 11.219.150-A, domiciliado a los efectos de este documento en Corvera, calle Candamo, nº 11.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. D. Santiago Jesús Rodríguez Vega, en la representación legal del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, 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. Juan José García Pérez, en nombre propio y además en representación de:

1. CONTRATAS MOTA, S.A., designado Administrador Unico, en virtud de la Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales, formalizada el día 16 de Abril de 2002, ante el Notario de Avilés Don Tomás Domínguez Bautista, bajo el número 868 de su Protocolo.

2. CANTERAS LA ATALAYA, S.L., designado Administrador Unico, en virtud de la Escritura de Constitución, formalizada el día 18 de Julio de 1995, ante el Notario de Avilés Don Tomás Domínguez Bautista, bajo el número 1.995 de su Protocolo.

3. CANTERAS ARROJO, S.L., designado Administrador Unico, en virtud de la Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales, formalizada el día 26 de Mayo de 1998, ante el Notario de Avilés Don Tomás Domínguez Bautista, bajo el número 1.282 de su Protocolo.

4. Y DE SUS HERMANOS ANGEL, ANTONIO Y JOSE RAMON GARCIA PEREZ y sus respectivas esposas, en virtud de poderes generales otorgados en fecha 8 de Noviembre de 1984 ante los Notarios de Avilés Don José Marcos Picón Martín y de Torrelavega Don Mariano Collado Soto, bajo los números 1.611 y 2.931 de sus Protocolos, respectivamente.

EXPONEN

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Avilés se encuentra en la actualidad sometido a proceso de Revisión.

2. En la zona del Municipio de Avilés, representada en el Plano anexo, se encuentran ubicados varios terrenos cuyos propietarios y superficies se describen a continuación con la documentación causal y datos registrales de sus derechos:

CANTERAS LA ATALAYA, S.L. es propietaria de la fincas registrales siguientes:

- Finca 972-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.032, libro 253, folio 143, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 23.642: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.009, libro 238, folio 22, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 24.238: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.031, libro 252, folio 173, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 22.734: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.978, libro 219, folio 46, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 22.956: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.982, libro 222, folio 177, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 22.992: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.983, libro 223, folio 62, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 23.570: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.005, libro 236, folio 27, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 23.201: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.990, libro 227, folio 204, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 6.065: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.877, libro 151, folio 118, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 699/1995 de su Protocolo.

- Finca 22.592: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.973, libro 216, folio 49, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 700/1995 de su Protocolo.

- Finca 8.151: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.928, libro 187, folio 65, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 700/1995 de su Protocolo.

- Finca 22.994: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.983, libro 223, folio 66, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 700/1995 de su Protocolo.

- Finca 24.805: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.052, libro 267, folio 191, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 2.081/1996 de su Protocolo.

- Finca 24.847: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.056, libro 270, folio 158, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 39/1997 de su Protocolo.

- Finca 24.848: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.056, libro 270, folio 160, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 39/1997 de su Protocolo.

- Finca 5.004: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.877, libro 151, folio 130, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 1.474/1997 de su Protocolo.

- Finca 24.682: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.049, libro 264, folio 165, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Fernando Ovies, bajo el número 493/1996 de su Protocolo.

- Finca 9.588: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.749, libro 121, folio 169, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 305/1999 de su Protocolo.

- Finca 25.681: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.092, libro 295, folio 193, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Juan Antonio, bajo el número 1.714/1999 de su Protocolo.

- Finca catastral 156: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.219, folio 219, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Juan Antonio, bajo el número 1.714/1999 de su Protocolo.

- Finca 27.437: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.165, libro 338, folio 59, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 1.882/2000 de su Protocolo.

- Finca 23.569: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.005, libro 236, folio 25, adquirida por escritura de compra ante el Notario de Avilés, D. Tomás Domínguez, bajo el número 2.108/2000 de su Protocolo.

- Finca 27.737: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.180, libro 346, folio 157, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 1.735/2001 de su Protocolo.

- Finca 23.427: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.001, libro 233, folio 27, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 35/2002 de su Protocolo.

- Finca 28.313: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.199, libro 360, folio 39, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 253/2002 de su Protocolo.

- Finca 22.484: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.967, libro 213, folio 55, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 563/2002 de su Protocolo.

- Finca 22.732: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.978, libro 219, folio 43, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Faustino, bajo el número 91/2003 de su Protocolo.

- Finca 22.928: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.982, libro 222, folio 87, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Faustino, bajo el número 91/2003 de su Protocolo.

- Finca 22.486: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.967, libro 213, folio 58, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, Dña. Inmaculada Pablos, bajo el número 2.088/2001 de su Protocolo.

- Finca 22.929: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.982, libro 222, folio 88, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Faustino, bajo el número 92/2003 de su Protocolo.

- Finca 23.569: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.221, libro 236, folio 25, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Faustino, bajo el número 92/2003 de su Protocolo.

- Finca 875-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 94.

- Finca 878-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 95.

- Finca 870-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 89.

- Finca 871-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 90.

- Finca 882-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 98.

- Finca 866-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 87.

- Finca 880-N Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 97.

- Finca 879-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 96.

- Finca 872-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 91.

- Finca 873-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 92.

- Finca 874-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.889, libro 159, folio 93.

- Finca 4.442: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 640, libro 75, folio 100.

- Finca 1.893: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 205, libro 26, folio 93.

- Finca 8.919: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.149, folio 26.

- Finca 8.920: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.149, folio 27.

- Finca catastral número 249.

- Finca catastral número 211.

CANTERAS ARROJO, S.L. es propietaria de la finca registral siguiente:

- Finca 23.941: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 2.025, libro 247, folio 18, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Faustino, bajo el número 284/1995 de su Protocolo.

CONTRATAS MOTA, S.A. es propietaria de las fincas registrales siguientes:

- Finca 2.270: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.368, libro 30, folio 130, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Juan Antonio.

- Finca 3.440: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.435, libro 46, folio 120, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Juan Antonio.

- Finca 22.944: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.982, libro 222, folio 145, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Faustino, bajo el número 900/1992 de su Protocolo.

- Finca 680-N: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.980, libro 220, folio 155, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. José María San Román, bajo el número 1.751/1992 de su Protocolo.

JUAN, ANGEL, ANTONIO Y JOSE RAMON GARCIA PEREZ, son propietarios de las fincas registrales siguientes:

- Finca 984: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.292, libro 13, folio 218, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. José María San Román, bajo el número 2.427/1989 de su Protocolo.

- Finca 983: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.292, libro 13, folio 215, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. José María San Román, bajo el número 2.427/1989 de su Protocolo.

- Finca 2.217: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.362, libro 29, folio 190, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. José Manuel de la Torre, bajo el número 1982/1966 de su Protocolo.

- Finca 2.930: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.904, libro 169, folio 83, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Enrique Joaquín Ros, bajo el número 1.087/1986 de su Protocolo.

- Finca 6.118: Inscrita en el Registro de Avilés, tomo 1.904, libro 169, folio 87, adquirida por escritura de compra ante la Notario de Avilés, D. Enrique Joaquín Ros, bajo el número 1.087/1986 de su Protocolo.

3. La legislación urbanística vigente reconoce la importancia de la incorporación de formas de actuación de iniciativa privada, que la experiencia ha demostrado ser efectivas, y trata de abrir nuevos cauces a la actividad y capacidad de los agentes privados que, con su colaboración y asunción de compromisos más allá de los legalmente obligatorios, coadyuvan a la consecución del interés público inherente a la ejecución del planeamiento urbanístico. Así lo contempla el artículo 6 y los artículos 156 a 160 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística. En dicha normativa se establece el marco para que las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades urbanísticas puedan introducir en el planeamiento fórmulas de urbanismo concertado, dentro de un sistema de garantías y de obligaciones que permitan seleccionar y tamizar estas actuaciones de acuerdo con sus objetivos.

4. Dentro de este marco, considerando las partes necesario el desarrollo de los terrenos descritos en el expositivo número 2, que reúnen los requisitos adecuados para ser clasificados como Suelo Urbanizable, y la conveniencia de su desarrollo por porciones geográfica y urbanísticamente suficientes para permitir su gestión y garantizar la adecuada inserción en la estructura general del Plan General, a través de varios Planes Parciales o bien a través de un único Plan Parcial ejecutable por fases, es por lo que se contempla la delimitación dentro del terreno reflejado en el plano anexo de diversos sectores, o alternativamente, de un único sector subdivido en 4 etapas o entidades territoriales menores.

El desarrollo gradual de los ámbitos urbanísticos así configurados facilitará la gestión y ejecución del planeamiento sobre los terrenos y permitirá la rápida obtención a través del desarrollo y ejecución del primero de los Planes Parciales en ser llevado a efecto o, en su caso de la primera fase del Plan Parcial, del Sistema General Viario previsto en la zona, y la obtención en Planes o Fases sucesivas de importantes espacios verdes integrantes del Sistema General de Zona Verde previsto en el frente de la Cantera “Atalaya”.

Con esta configuración se pretende compatibilizar el interés particular de los propietarios de los terrenos, sobre parte de los cuales se viene explotando una actividad minera a cielo abierto cuya pervivencia es posible hasta el agotamiento de sus recursos, con el interés general del Excmo. Ayuntamiento de Avilés representado por la necesidad de incorporar al mercado progresivamente a corto y medio plazo bolsas de suelo residencial e industrial, así como de obtener a corto plazo la porción de Sistema General Viario que discurre por la zona norte del ámbito a que se refiere el presente convenio y que servirá de enlace rápido con la zona portuaria; y, a medio plazo, un Sistema General de Zona Verde sobre terrenos próximos a los que hoy constituyen el frente de la Cantera “Atalaya”.

Para posibilitar la consecución y compatibilidad de estos objetivos, se propone incluir en la Revisión del Plan General de Ordenación la delimitación de cuatro sectores a efectos de su desarrollo sucesivo mediante los correspondientes Planes Parciales o, de un único sector subdividido en cuatro etapas a desarrollar en fases sucesivas (en el caso de que se opte por un Plan Parcial único), previendo como sistema para su ejecución, en cualquiera de las dos alternativas, el de Compensación de iniciativa privada. A tales efectos, las partes en el ejercicio y promoción, respectivamente, del principio de participación ciudadana que se inscribe en la actividad urbanística, con carácter previo a dicha Revisión formalizan el presente Convenio de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Avilés en el ejercicio de sus potestades administrativas se compromete a incluir y a tramitar en la Revisión del PGOU (en trámite) la delimitación de cuatro sectores o de un único sector dividido en cuatro etapas de suelo urbanizable, denominados UZI-1, UZI-2, UZIR-3 y UZR-4, los dos primeros a Uso Industrial, el tercero a Uso Industrial y Residencial, y el último a Uso Residencial. Con una superficie total de 613.100 metros cuadrados, distribuida en la forma que aparece grafíada en el plano que se adjunta a este Convenio Urbanístico, con la calificación y zonificación de las distintas áreas dedicadas a viales, zonas verdes, zonas industriales y zonas residenciales que se reflejan en dicho plano y que posteriormente se detallan. El Excmo. Ayuntamiento de Avilés se compromete a fijar en el documento de Revisión como sistema de ejecución para el desarrollo de los 4 sectores mencionados, el Sistema de Compensación de iniciativa privada.

2.- El Ayuntamiento se compromete a incluir la delimitación y ordenación citadas en el documento de Revisión del Plan General para que obtengan sus aprobaciones simultáneamente con las de éste, si bien a resultas del trámite previsto en el artículo 73.1 LSAS.

3.- La ordenación proyectada y reflejada en el Plano anexo, contiene la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de los distintos sectores, estableciendo en cuanto a su clasificación, superficies, usos característicos, zonificación y aprovechamiento de cada uno de ellos las siguientes determinaciones:

SECTOR 1 (UZI-1)

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACION	SECTOR INDUSTRIAL DELIMITADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	60.260 m^2
INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,35 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	56.091 m2
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
PLAZO DE EJECUCIÓN	Primer Cuatrienio
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,210
SUPERFICIE S.G. VIARIO	17.370 m2

SECTOR 2 (UZI-2)

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACION	SECTOR INDUSTRIAL DELIMITADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	73.800 m^2
INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,35 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	25.830 m2
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
PLAZO DE EJECUCIÓN	Segundo Cuatrienio
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,210

SECTOR 3 (UZIR-3)

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACION SECTOR	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL DELIMITADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	198.540 m^2
INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,35 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	69.489 m2
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL	37.489 m2

NUMERO DE VIVIENDAS	200
PLAZO DE EJECUCIÓN	Segundo Cuatrienio
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2745

SECTOR 4 (UZR-4)

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACIÓN	SECTOR RESIDENCIAL DELIMITADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	180.500 m^2
INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,35 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	63.175 m2
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
PLAZO DE EJECUCIÓN	Segundo Cuatrienio
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,350
SUPERFICIE S.G. VIARIO	34.175 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO A DESARROLLAR:	613.100 m2.

4.- Siendo uno de los objetivos del presente Convenio Urbanístico compatibilizar la continuidad de la explotación de la industria extractiva “Atalaya” que se desarrolla sobre parte de los terrenos sujetos al mismo, con la liberación progresiva del suelo vacante para su incorporación al mercado, y en garantía de dicha continuidad, el Ayuntamiento de Avilés se compromete a no establecer condiciones o prescripciones sobre la actividad extractiva que representen limitación o restricción alguna, por razones urbanísticas, por encima de las temporales resultantes del presente convenio, o de las impuestas por los órganos de la Administración Autonómica competente en materia extractiva.

Por su parte, las empresas y particulares firmantes del presente Convenio, continuarán con la explotación de la industria extractiva “Atalaya”, dentro de la concesión minera del mismo nombre, número de registro 947 B, con sometimiento en todo momento a lo previsto en la legislación, reglamentación y normativa minera vigente para el sector, por lo que deberá presentar los proyectos, planes de restauración y planes anuales de labores pertinentes para su aprobación por los órganos de la Administración del Principado de Asturias, competentes en la materia. De las Resoluciones que se emitan por aquéllos en relación con la actividad, darán traslado al Ayuntamiento de Avilés, a los efectos de su conocimiento.

5.- Los propietarios del suelo firmantes de este documento se comprometen a constituirse en promotores y formular propuesta de Plan Parcial de desarrollo del Sector 1, en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, y a realizar cuantas trámites están previstos en el artículo 66 de la Ley 3/2002 para la aprobación de planes de iniciativa particular hasta su aprobación definitiva. De igual modo, procederán respecto de los Planes Parciales de los Sectores 2, 3 y 4, si bien el plazo para su formulación se sitúa en el tiempo dentro del segundo cuatrienio en los casos de los Sectores 2 (UZI-2), 3 y 4 (UZIR-3 y UZR-4). De modo, que los propietarios se comprometen a que respecto del último de los sectores en ser desarrollados, se habrá iniciado la tramitación para la elaboración de su Plan Parcial dentro del plazo de 8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Avilés.

Una vez aprobados definitivamente los respectivos Planes Parciales, se comprometen a invitar al resto de los propietarios de suelo incluido en el sector de que se trate, a adherirse a su iniciativa, a fin de procurar un acuerdo unánime que permita tramitar la Reparcelación por el procedimiento conjunto regulado en el artículo 121 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias, y poder así prescindir de la constitución de una Junta de Compensación y de la tramitación separada de los Proyectos de Actuación y Reparcelación.

En caso de no conseguir la total adhesión o la unanimidad, los propietarios firmantes y adheridos redactarán y tramitarán ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de cada uno de los Sectores, y se constituirán en Junta de Compensación, y en tal condición formularán el Proyecto de Compensación en el plazo de 4 meses desde la constitución de la misma, siempre que ello resulte legalmente posible por haber concluido, en caso de resultar necesaria la tramitación del procedimiento expropiatorio de aquellos propietarios de suelo en el sector que rehúsaren incorporarase a la Junta.

La respectivas Juntas de Compensación constituidas, en su caso, para la gestión y desarrollo de cada uno de los Sectores o etapas, redactarán y someterán al Ayuntamiento de Avilés para su aprobación, el Proyecto de Urbanización en el plazo de dos meses desde la presentación del de Compensación.

En el caso de que se opte por delimitar un único sector subdividido en cuatro etapas con las características definidas en la estipulación tercera del presente convenio, el Plan Parcial se formulará en el plazo máximo de cinco meses desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, e incorporará un programa para la ejecución por fases sucesivas de cada uno de las etapas, cuyo calendario se ajustará a los hitos temporales reflejados en dicha estipulación tercera. De modo, que los propietarios se comprometen a que las gestiones para el desarrollo y ejecución del último de las etapas, se iniciarán dentro del plazo de 8 años, a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Avilés.

6.- En los respectivos Proyectos de Reparcelación de cada uno de los sectores o etapas definidas, se recogerá la cesión del 10% de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Avilés, en la forma legalmente establecida, mientras que respecto de los gastos de las obras de urbanización se incluirán en la cuenta de liquidación de la Junta, no sólo los legales de los sistemas locales, sino también los provenientes de las obras de ejecución de los Sistemas Generales de Viario y Zona Verde, que serán introducidos como mejora y que, en defecto de conformidad de los demás propietarios incluidos en el ámbito del Sector o Sectores no firmantes de este Convenio, serán asumidos por los firmantes del mismo.

7.- Los propietarios de suelo firmantes del presente Convenio, se obligan a la ejecución siguiendo y respetando la cota actual del terreno, del Sistema General Viario que discurre por los terrenos del Sector o, en su caso, Etapa 1 (UZI-1), en el tramo comprendido entre la entrada del túnel (excluida ésta) y la glorieta inicial de dicho sector o etapa, con ejecución del enlace a la Avenida de Lugo en el tramo posterior a la curva de la Cristalería en el sentido Avilés-Piedras Blancas. Se procederá a la ejecución de dicho tramo del Sistema General, con ocasión de la ejecución de dicho sector o etapa, que será de los cuatro sectores o, en su caso, etapas, definidos en el presente Convenio, el primero en el tiempo en ser ejecutado.

Igualmente se obligan, a la ejecución del Sistema General de Zona Verde previsto en el frente de la cantera “Atalaya”, cuya cesión y ejecución tendrá lugar parcial y progresivamente, conforme se vayan ejecutando cada uno de los sectores o etapas definidas en el presente Convenio, dentro de cuyo ámbito se encuentran ubicados los terrenos destinados a la ejecución del mencionado Sistema General.

8.- En resumen, las obligaciones de los propietarios firmantes establecidas en este Convenio son las siguientes:

Por imperativo legal:

- Constitución de Junta/s de Compensación, salvo acuerdo unánime, y localización y cesión a favor del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo neto.

- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos aportados destinados a Sistemas Generales.

- Obligación de Equidistribución de beneficios y cargas urbanísticos según los respectivos Proyectos de Reparcelación.

- Obligación de urbanizar y ceder los sistemas locales en proporción a su participación en la Junta/s de Compensación.

- Prestación de las garantías legales.

Voluntarias:

- Formulación de los Planes Parciales de cada uno de los 4 sectores o, en su caso, de un único Plan Parcial que integre un plan de etapas para su desarrollo.

- Ejecución de las obras de urbanización del Sistema General Viario, definido en la estipulación séptima y de los Sistemas Generales de zonas verdes que resulten de la ordenación pactada, en las condiciones y plazos temporales reflejados en el presente Convenio.

- Garantía del cumplimiento del compromiso mediante constitución de aval.

- Finalización de todas las tareas de explotación de la industria extractiva, a que afecta el presente Convenio, y dentro del término municipal de Avilés, en el plazo máximo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de la Revisión del Plan General de Ordenación a que se hace referencia en este Convenio.

9.- Los propietarios firmantes del presente convenio se comprometen a cumplir sus obligaciones garantizándolas mediante la constitución de sendos avales bancarios, cuyo depósito se verificará en el momento de la aprobación definitiva de cada uno de los Planes Parciales de desarrollo de los Sectores descritos en el presente Convenio. En caso de desarrollo por Plan Parcial único, a desarrollar por etapas, se presentará aval referido únicamente a la primera de las etapas, y una vez ejecutada ésta y con carácter previo a la aprobación del instrumento que permita la ejecución de la siguiente etapa, será cancelado y sustituido por sucesivos avales referidos a la siguiente y sucesivas etapas hasta la ejecución de todas ellas. El Ayuntamiento de Avilés

podrá condicionar la efectividad de la aprobación de él o los Planes Parciales a la efectiva prestación del aval correspondiente.

La cuantía de cada uno de los citados avales alcanzará el 100% del presupuesto total de las obras de urbanización previstas para cada sector, y cubrirá esencialmente las obras de urbanización del mismo, incluidas las de ejecución de los Sistemas Generales comprendidos en su ámbito territorial. Los avales serán soportados por los propietarios de terrenos en el sector, en proporción a su participación en el mismo, excepto los correspondientes a la garantía de las obras de urbanización de los sistemas generales, que serán soportados por los firmantes del presente Convenio.

A la presentación de cualquier documentación administrativa que necesite legalmente ser garantizada mediante aval, se constituirá aval específico para dicha garantía, devolviendo el Ayuntamiento del aval inicial constituido, la parte equivalente del depósito voluntario. La garantía remanente será devuelta por el Ayuntamiento en el momento del cumplimiento efectivo de la obligación garantizada a requerimiento de los depositantes.

10.- El Excmo. Ayuntamiento de Avilés tiene la intención de aprobar inicialmente el documento de Revisión del Plan General en el primer semestre de 2003 y, tras los preceptivos informes autonómicos y trámites de publicitación, obtener la aprobación definitiva antes de diciembre de 2004. En el caso de que no se consiguiese esta última aprobación en el referido plazo, el Excmo. Ayuntamiento se compromete a aprobar inicialmente y a remitir al Principado de Asturias, un proyecto de Modificación Puntual del PGOU vigente en el que se recojan las condiciones urbanísticas y de ordenación pormenorizadas acordadas en este Convenio, así como a aprobarla definitivamente con carácter inmediato, una vez obtenidos los informes favorables preceptivos. En este último caso, deberán cumplimentarse los requisitos que señala el artículo 157.4 de la Ley 3/2002 del Principado de Asturias, para el tipo de Convenios a que se refiere, que se entenderá formalizado con los efectos que especifica dicho precepto.

11.- El presente Convenio será inscrito en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 158 de la Ley 3/2002 del Principado de Asturias, artículo 307 del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo de 1992, y artículo 1 del Decreto 1903/97, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

12.- Los firmantes del presente Convenio serán los responsables ante el Ayuntamiento de las obligaciones previstas en el mismo, que excedan de las legalmente exigibles.

13.-En cualquier caso, las distintas alternativas que plantea el presente Convenio, que constituyan determinaciones propias de Plan General, se concretarán, de común acuerdo entre los firmantes, en momento inmediatamente anterior al trámite previsto en el artículo 73.1 LSAS, en cuyo momento habrá de analizarse, además la compatibilidad de las garantías previstas en el presente Convenio con las derivadas de la legislación minera.

14.- En caso de enajenación total o parcial de los terrenos objeto del presente Convenio, los adquirentes quedarán subrogados en el lugar y puesto de los propietarios firmantes en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los restantes compromisos que éstos últimos han acordado con la administración a medio del presente Convenio.

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes el presente convenio, por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados, de todo lo cual, como Secretario, certifico.