

CONVENIO URBANÍSTICO APE S-2

En la Casa Consistorial de la Villa de Avilés, a 28 de marzo de 2003, ante mí, D. JOSÉ VALDÉS CAO, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigna el art. 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre,

COMPARECEN

De una parte, el Ilmo. Sr. DON SANTIAGO JESÚS RODRÍGUEZ VEGA, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, con D.N.I./N.I.F. nº 11.384.170-K.

Y de otra DON FLORENTINO FERNÁNDEZ DEL VALLE, mayor de edad, español, casado, con D.N.I. 10.537.170, en nombre y representación de la sociedad DURO FELGUERA, S.A., cuyo poder para este acto se establece en la escritura de fecha 05.09.2000 otorgada por Duro Felguera, S.A., a favor del mismo ante el notario D. Julio Orón Bonillo con el nº 3116 de su protocolo.

INTERVIENEN

D. Santiago Jesús Rodríguez Vega, en la representación legal del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE AVILÉS, que le otorga el artículo 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, cuya actuación habrá de ser ratificada por el Pleno Municipal como requisito para la eficacia del presente Convenio.

D. Florentino Fernández del Valle, en representación de la entidad mercantil DURO FELGUERA, S.A. constituida por tiempo indefinido, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Oviedo D. Secundino de la Torre el día 22 de abril de 1900 con domicilio en Oviedo, C/Marqués de Santa Cruz, 14, 1º, e inscrita en el Registro Mercantil de Asturias al Tomo 1967 del Archivo, Libro 0, de la Sección 8 de Sociedades, Folio 103, Hoja AS-14638, y C.I.F. nº A-28004026. (En adelante DF).

Acredita la representación con la que actúa en virtud de escritura de protocolización y elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada el día 19 de marzo de 2003 ante el Notario del Ilustre Colegio de Oviedo D. Santiago Méndez Ureña, que se incorpora al expediente. Asimismo se incorpora fotocopia compulsada de la escritura de constitución de la Sociedad.

EXPONEN

1.- TITULARIDAD Y DESCRIPCIÓN REGISTRAL.-

Que DURO FELGUERA, S.A., es dueña en pleno dominio y uso de terrenos en Villalegre (Avilés), denominados “La Azucarera”, constituidos por dos parcelas, una de 1.751 metros cuadrados de suelo urbano no consolidado, y otra de 20.869 metros cuadrados de suelo urbanizable, no programado.

“Coto de terreno, radicado en el término de Villalegre, parroquia de Molleda, municipio de Avilés, de una extensión superficial aproximada de dos hectáreas veintiséis áreas y veinte centiáreas, y que linda, al Este, con el río, monte propiedad de Conde Peñalver y camino de fuente de Marcos; al Sur, con monte de Paropico y canteras de Don Jacinto Rodríguez Miyeres y el mismo camino a la fuente; al Oeste, con vía férrea de Avilés a Villabona; y al Norte, huertos de Dña. Rosa Gutiérrez y herederos de Manuel Fernández Heres. Dentro de los expresados linderos se comprende un edificio Fábrica, construido hacia la parte Oeste, una Casa para las calderas de vapor; Presa de Aguas, Muros de Contención y demás obras Hidráulicas, vías auxiliares, otra casa, un edificio almacén distante unos veinte metros de la fábrica y unido a este por un puente y en comunicación con las vías del ferrocarril del Norte por medio de otro puente, dividido este edificio en dos pisos, bajo y primero; y otro edificio que limita con el patio posterior de la fábrica, a que está unido por un puente”.

El titular reseñado adquirió la finca por compra en escritura otorgada el día 30 de abril de 1993 ante el Notario de Posada de Llanera Don Inocencio Figaredo de la Mora, copia de la cual se presentó a las once horas del día veinticinco de mayo de mil novecientos noventa, asiento 220, del diario 12, causando con fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y cinco, la inscripción 1ª a que antes me refiero.

II.- ANTECEDENTES, SITUACIÓN ACTUAL.-

II.a.- Antecedentes.-

El P.G.O.U. de Avilés de 1986 califica la zona objeto de este documento como una Unidad de Ejecución denominada: Azucarera de Villalegre, que esta situada en el Polígono 11 Llaranes Zona Sur. En la ficha del P.G.O.U. se definen una serie de Unidades Homogéneas, con determinación de su uso, superficie aprovechamiento etc. Del análisis de este documento se desprendían una serie de hechos:

a) Las superficies de las Unidades Homogéneas y de la Unidad de Actuación son inferiores a la realidad.

b) Se mezclan dos tipos de suelos: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, dándose la paradoja que algún vial calificado de urbanizable da acceso a zonas urbanas.

c) La calificación de la tipología de Jardín se asocia a viviendas en itinerario que ni existen ni se pueden crear.

d) Aprovechamientos y tipologías fuera de realidad, como por ejemplo la calificación de vivienda unifamiliar, en una zona con edificios de considerable altura.

Esta serie de problemas e inconvenientes motivó que estos terrenos quedaran hasta la fecha sin desarrollo alguno, hasta que Duro Felguera, S.A., como propietaria mayoritaria de los terrenos de la referida unidad, estableció contacto con el Ayuntamiento para propiciar una adecuada ordenación urbanística a tan complicada unidad; llegándose a la conclusión de que la única fórmula posible para subsanar estos aspectos consiste en una Alteración de Planeamiento.

Dada la cercanía en el tiempo de la Revisión del P.G.O.U. de Avilés, y, en el ánimo de unificar criterios urbanísticos similares a los de todo el término municipal se llegó a la conclusión de que sería este nuevo documento el procedimiento más adecuado, para dar forma a la nueva ordenación pretendida.

II.b. Estado actual.-

El lugar está situado en el término del Municipio de Avilés en su límite con Corvera.

Dispone en su interior de unas construcciones de vivienda unifamiliar y los restos de la antigua Azucarera. Limita a un lado con el arroyo Molleda o río Arlos y al otro con las vías del ferrocarril y el área de Villalegre. Hasta la plaza de Castañedo llega desde Avilés el vial que da acceso a la zona, existiendo un ramal que pasa a nivel por encima de las vías del ferrocarril hasta llegar al Camino de la Estación, y así acceder al barrio de Villalegre. Existe además una subestación eléctrica que da servicio a la zona y hasta la plaza de Castañedo llegan dos tuberías de agua de diámetro 100 y un ovoide de 500 atraviesa la parcela de Duro Felguera, S.A. en dirección Avilés. Estos terrenos junto a otros colindantes con la misma clasificación y calificación constituyen un gran fondo de saco cuyo límite, que es a su vez el del término municipal, está formado por el río. Los terrenos cuentan con los servicios básicos establecidos en el art. 8.a de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, por lo que se considera inadecuada la clasificación de suelo urbanizable que tienen actualmente parte de los terrenos en el P.G.O.U. de 1986 de Avilés aún vigente. La existencia de servicios, y el requisito de la consolidación por la edificación, al tratarse de un ámbito edificado en todo su entorno, supone como adecuada la clasificación de todos los terrenos como urbano no consolidado.

III- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.-

III.a.- Descripción de la ordenación propuesta.-

Esta situación de lugar-término llevó a concebir unas edificaciones asentadas en forma lineal y que se remataban en una de más altura a modo de hito o término; que podía enlazar incluso visualmente con la torre que el concejo de Corvera plantea en terrenos totalmente vecinos con los de la unidad. Estas edificaciones, dispuestas casi como un tren jugaban a esta relación simbólica con el ferrocarril al que parcialmente miran y del que parcialmente se separan por motivos acústicos; y se abastecen por un vial que conecta con el existente en la plaza del Castañedo y que se remata en la chimenea que se mantiene como vestigio industrial de la Antigua Azucarera.

Pero además esta solución permite liberar una gran superficie de terreno, cuya vocación era la de un gran Parque Fluvial, que limitando con el río podía dar un gran contenido público a la propuesta; parque que recogía también como tal el actual uso peatonal de las riberas del río en su unión con el concejo vecino.

En los planos que se adjuntan, puede verse grafiada la ordenación descrita. Una mirada atenta a la misma, obtendrá que se están dibujando unos edificios con su fondo y altura. Estos, tienen carácter orientativo, pero sirven a un doble fin: demostrar lo que surge de la ordenación y del contenido edificatorio y otra de tipo más interpretativo y es la de ver que es una ordenación flexible en tanto en cuanto admite otros edificios y alturas dispuestos con este criterio de continuidad lineal y de remate visual, sin que se pierda la esencia filosófica de la propuesta. Es por tanto una ordenación abierta y flexible, que no hipoteca su desarrollo posterior.

Por criterios de gestión, se divide esta Unidad en dos: una que comprende los actuales terrenos de Duro Felguera, S.A. junto a otras pequeñas propiedades necesarias para que la unidad de ejecución tenga autonomía técnica y se pueda ejecutar el vial de acceso; y otra que comprende el resto de los que serán objeto de ordenación unitaria con el subsiguiente reflejo en las fichas de ordenación del P.G.O.U.

III.b.- Justificación de la Ordenación.-

Se establece una ordenación urbanística que aúna los intereses públicos y privados, estableciendo un nivel de aprovechamiento similar al que existe en el entorno, junto a una aplicación rigurosa del principio del rescate de plusvalías

urbanísticas. Se procede, como no podía ser de otro modo, al mantenimiento de la cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito de ejecución, y se intensifica el deber urbanístico con una contrapartida económica. Frente a la posibilidad de haber aumentado el porcentaje legal establecido, el Ayuntamiento ha optado por recibir una importantísima contrapartida económica (seiscientos noventa y un mil ciento sesenta y tres euros con noventa y dos céntimos) que destinará al capítulo de inversiones del presupuesto municipal con las finalidades de obras, o en su caso dación de equipamientos que el Pleno, en su día, considere oportuno.

Por último existe interés municipal en establecer una serie de determinaciones respecto a la petición urbanística que propicie la agilización de la misma mediante la articulación de una división polygonal o de unidades de ejecución, junto a unos plazos estrictos en el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos que permitan la pronta puesta en mercado de suelos que generalmente permanecen inejecutados con los efectos en el encarecimiento del suelo que ello propicia.

III.c.- Superficies y edificabilidades.-

La superficie total de la actual Unidad es de 28.900 m². La propuesta de ordenación contempla una edificabilidad residencial de 1,11 m²/m², con límite máximo de superficie construida de 32.079 m². El cómputo de la edificabilidad en los bajos comerciales se efectuará de conformidad con la normativa urbanística del P.G.O.U. respecto al citado uso en esta área territorial.

Se contemplan dos unidades de ejecución que se han delimitado teniendo en cuenta los requisitos que han de reunir dichas áreas de equidistribución, y considerando la exigencia de una gestión rápida y eficaz que garantice especialmente la ejecución de la estructura viaria prevista hasta su entronque con la existente proveniente de Avilés hasta la plaza del Castañedo. Así, en la Unidad de Actuación 2 se incluyen otras propiedades distintas a las que corresponden a Duro Felguera, S.A., que obviamente no asumen las obligaciones extra legem contenidas en este convenio y que afectan exclusivamente a Duro Felguera, S.A.

Se establecen, por tanto, dos unidades una que llamaremos Unidad de Actuación 2 (UA 2, que comprende los actuales terrenos propiedad de Duro Felguera, S.A., más los 5.258 m² antes descritos) y otra Unidad de Actuación 1 (UA 1, que contienen los restantes terrenos comprendidos en la primitiva Unidad del P.G.O.U. de 1986).

Unidades por tanto que quedan como sigue:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1:

Superficie: 3.500 m²

Edificabilidad Residencial: 3.885 m²

Obligación de ceder::

Vial de acceso a Villalegre: 1.450 m²

Obligación de ceder y urbanizar:

Espacio verde público 420 m²

Total espacios de cesión y urbanización: 1.870 m²

La ocupación y las alturas que figuran en el plano anexo, son orientativas, y podrán ser objeto de modificación mediante un Estudio de Detalle.

Superficie ocupada por la edificación y los espacios libres privados: 1.630 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2:

Superficie: 25.400 m²

Edificabilidad Residencial: 28.194 m²

Obligación de ceder y urbanizar:

Parque Fluvial: 9.340 m²

Verde Público: 3.080 m²

Viales: 5.580 m²

Total espacios de cesión y urbanización: 18.000 m²

La ocupación y las alturas que figuran en el plano anexo, son orientativas, y podrán ser objeto de modificación mediante un Estudio de Detalle.

Superficie ocupada por la edificación y los espacios libres privados: 7.400 m².

La ficha del Plan General establece la ordenación con carácter definitivo. No obstante, las alturas y/o ocupación de la edificación puede modificarse mediante Estudio de Detalle, de tal manera que permita la ejecución material de las edificabilidades y usos aquí señalados

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

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Avilés se compromete a continuar la tramitación iniciada de la revisión del P.G.O., procediendo a su aprobación inicial y definitiva, ésta última en los términos que resulten de la cumplimentación del trámite previsto en el artículo 73.1 LSAS, incluyendo en su contenido la ordenación pactada, cuyos detalles se contienen en este documento y en el plano anexo al mismo, debiendo recogerse en la normativa y en las fichas correspondientes de la documentación del referido instrumento de ordenación los derechos y deberes derivados del presente convenio. Estos compromisos y obligaciones se cumplirán sin que en ningún caso implique un vínculo respecto a las potestades administrativas. Todo ello sin perjuicio de las competencias que según la legislación urbanística pudieran tener otras Administraciones Públicas.

SEGUNDA.- Duro Felguera, S.A., instará la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución en la que se contienen sus propiedades presentando al Ayuntamiento el Proyecto de Actuación contemplado en el Art. 119.3 de la Ley 3/2002 de 19 de abril de Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias (en adelante LSAS), o en su caso iniciando el procedimiento conjunto previsto en el art. 121 del citado cuerpo legal. En todo caso la actuación que corresponda habrá de iniciarse en el plazo que con carácter general fije el planeamiento, estableciéndose como plazo mínimo el de un año a partir de la publicación de la aprobación definitiva del P.G.O. de Avilés.

Si los trámites a seguir fueren los establecidos en el Art. 119 de la LSAS, Duro Felguera, S.A., una vez aprobado el Proyecto de Actuación procederá, en el plazo de tres meses, a formalizar la escritura de constitución de la Junta con arreglo a lo establecido en el Art. 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez constituida la Junta, tras la aprobación e inscripción prevista en el art. 163.8 del precitado Reglamento de Gestión Urbanística, Duro Felguera, S.A. presentará el Proyecto de Compensación para su aprobación municipal, si procediera, en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la inscripción de la Junta de Compensación. En todo caso el referido plazo de tres meses se contará a partir de la inscripción registral de las parcelas propiedad de quienes a tenor del art. 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística hubiesen sido expropiados por el Ayuntamiento. La Corporación Municipal de Avilés asume la obligación de extremar la diligencia en la tramitación del expediente de expropiación por tasación conjunta.

TERCERA.- Duro Felguera, S.A. se compromete y obliga a presentar el Proyecto de Urbanización correspondiente en el plazo de tres meses desde la inscripción del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o en caso del procedimiento conjunto. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de tres meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CUARTA.- Duro Felguera, S.A., además de las obligaciones legales, que como propietario de suelo urbano le corresponden, y que están descritas en el Art. 31 LSAS, se compromete y obliga a la entrega de Seiscientos noventa y un mil ciento sesenta y tres euros con noventa y dos céntimos al Ayuntamiento para que las gestione y destine de conformidad con las previsiones que los Arts. 161 y concordantes de la Ley 3/2002 de la LSAS establecen para los patrimonios públicos de suelo.

La entrega de la cantidad señalada en el primer párrafo de este apartado se efectuará en el plazo de tres meses, a contar desde la aprobación del Proyecto de Compensación. Como garantía de esta obligación, y para el supuesto de incumplimiento de la misma, Duro Felguera, S.A. afianzará la citada obligación ante la Corporación Municipal, presentando aval por el citado importe en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del P.G.O. y una vez cumplido el trámite de informe de la CUOTA; y a expreso requerimiento de la Corporación Municipal. La Corporación ejecutará el aval a su instancia en el caso de incumplimiento del plazo. Los términos y condiciones de la ejecución se contienen y deducen del texto del aval que se contiene en otra cláusula de este Convenio.

QUINTA.- Duro Felguera, S.A. se compromete y obliga a la cesión y urbanización a su exclusiva costa del parque fluvial previsto en la unidad de ejecución nº 1.

Al tener el citado parque la consideración de sistema general, y a los efectos de equidistribución, el importe de la urbanización no será objeto de reparto entre los distintos propietarios, si los hubiere de la unidad de ejecución. Duro Felguera, S.A. asume exclusivamente el coste de ejecución material de la obra urbanizadora del parque fluvial como una obligación extra legem, objeto de expreso pacto en este Convenio.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, y con similar carácter en tiempo y forma a lo establecido en la cláusula anterior respecto a la obligación de pago de la cantidad convenida, Duro Felguera, S.A. presentará aval suficiente para cubrir las obras de urbanización del parque fluvial. El aval se calculará en base a los informes de los servicios técnicos municipales respecto al coste de urbanización, que se estima con carácter orientativo en (24,04 €/m²) Veinticuatro euros con cuatro céntimos por metro cuadrado bruto de parque fluvial.

SEXTA.- Duro Felguera, S.A. se compromete y obliga a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés de los terrenos de su propiedad que resulten afectados por el sistema general ferroviario, en ejecución del Proyecto de Duplicación de vías de RENFE, redactado por el Ministerio de Fomento. Esta cesión deberá formalizarse, a requerimiento del Ayuntamiento, en momento anterior a la cumplimentación del trámite del artículo 73.1 LSAS.

SEPTIMA.- En caso de enajenación de 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.

OCTAVA.- El Excmo. Ayuntamiento tiene la intención de obtener la aprobación definitiva del documento de Revisión del Plan General antes de diciembre de 2003. En el caso de que esta aprobación no tuviese lugar en el referido plazo, el Excmo Ayuntamiento se compromete a aprobar inicialmente y a remitir al Principado de Asturias, un Proyecto de Modificación del P.G.O. 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.

NOVENA.- El convenio se someterá a información pública por plazo de dos meses, simultáneamente con la información pública de la Revisión del P.G.O. en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, e incorporado al Registro Público de planeamiento y gestión urbanística de Asturias.

Y en prueba de conformidad firman el presente convenio en Avilés a 28 de marzo de 2003.