

CONVENIO URBANISTICO SGD

En la Casa Consistorial de Avilés, a treinta y uno de agosto del año dos mil cuatro, ante mí, D. 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,

REUNIDOS

De una parte, el Ilustrísimo Señor Don Santiago Jesús Rodríguez Vega, Alcalde de esta Ciudad, con DNI número 11.384.170-K.

Y de otra, Don Ovidio Montes Carrio, mayor de edad, provisto de DNI número 10.455.386, y con domicilio en Avilés, calle Ramón y Cajal, 17.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. Don Santiago Jesús Rodríguez Vega, en la representación legal del Concejo de Avilés (CIF 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 de validez del presente Convenio.

Don Ovidio Montes Carrio, en nombre y representación, como Administrador, de la entidad mercantil "CONSTRUCCIONES MONTES Y GARCIA, S.A. (MOYGARSA)", con domicilio en Avilés, calle González Abarca, 47, constituida, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 3 de Abril de 1984, ante el Notario que fue de Avilés, Don Rafael Bergillos Arjona. Inscrita en el Registro Mercantil de Asturias al tomo 486, libro 315, sección 3ª de sociedades, folio 73, hoja número 1.136. Provista de CIF A-33054867.

Acredita su representación por medio de escritura de elevación a público de acuerdos sociales de nombramiento de consejo y apoderamiento a su favor, de fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil dos, autorizado por la notario de Avilés Dña. Inmaculada Pablos Alonso, nº 2343 de su protocolo, que e inscribió en el Registro Mercantil de Asturias al tomo 1.235, folio 61, hoja AS-3724, inscripción 14.

Se unen al expediente de su razón fotocopias, debidamente compulsadas, de las escrituras referenciadas.

EXPONEN

I.- Que la sociedad CONSTRUCCIONES MONTES Y GARCIA, S.A. (MOYGARSA) es propietaria, en el término de Avilés, de la siguiente finca urbana, calificada en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como "Equipamiento" (Sistema General):

"Terreno, sito en la Avenida de Fernando Morán, en Avilés, con una superficie, según título, de cuatrocientos diecinueve metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (419,06 m²), y real, según medición efectuada, de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 m²), y que linda: al Norte, resto de la finca de donde se segregó y propiedad de herederos de Don Antonio Pérez Busto; Sur, el terreno antes descrito y que adquiere Don Samuel Rodríguez Menéndez; Este, calle particular de Doña María de las Mercedes y Don Enrique Cuervo Arango y González Carbajal, sobre la que tiene servidumbre de paso y luces y vistas; y Oeste, Avenida de Fernando Morán."

Título.- Le pertenece en virtud de escritura de división y compraventa otorgada en Avilés, el día 10 de Marzo de 1992, bajo el número 392 del Protocolo del Notario de esta plaza Don Faustino García-Bernardo Landeta.

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Avilés número 1, al tomo 1978, libro 219, folio 127, finca número 22.766.

Se une al expediente de su razón fotocopia de la referida escritura de propiedad, debidamente compulsada.

A esta finca, de acuerdo con las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, le corresponde la siguiente ficha urbanística:

Superficie	568 m ² .
Clase de suelo	Urbano.
Calificación	"Equipamiento"(Sistema General)
Coeficiente de Aprovechamiento Teórico según el Medio del	
Polígono Fiscal en el que se encuentra	1,247 m ² /m ²

Superficie Edificable	708,296 m ²
-----------------------	------------------------

II.- Que igualmente la sociedad CONSTRUCCIONES MONTES Y GARCIA, S.A. (MOYGARSA) es propietaria de las tres fincas que seguidamente se describen, que conforman un solar entre medianeras, con calificación de “manzana cerrada”, y que, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, sus suelos están incluidos en dos unidades homogéneas UH.06-103-01-CM y UH.06-103-03-PO.

La descripción de las fincas es la siguiente:

Finca número 1.- Solar en la calle Eduardo Carreño de esta población de Avilés, de cabida 480,80 m², que linda: al frente, en línea de 27 metros, con la calle Eduardo Carreño; fondo, en líneas de 20,20, 5,30 y 1,50 metros, con otra finca propiedad de Don Fernando Sampedro Heras; derecha entrando, en línea de 19,50 metros, con edificio de la Cooperativa Juan Carreño Miranda; e izquierda entrando, en líneas de 6,50, 1 y 12 metros, resto de la finca de donde se segrega.

Título.- Escritura de compraventa otorgada el día 10 de Mayo de 1990, bajo el número 568 del Protocolo del Notario de Avilés Don Faustino García-Bernardo Landeta.

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Avilés número 1, al tomo 1.858, libro 145, folio 15, finca 18.552.

Finca número 2.- Finca o solar en la calle Eduardo Carreño de esta Villa de Avilés, que tiene una superficie aproximada de 140 m², después de varias segregaciones y de la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Avilés de 1.169,70 m² para viales. Linda: al frente y Oeste, con la calle Eduardo Carreño; Este, con finca hoy de la sociedad compradora MOYGARSA, derecha entrando; Sur, solar de la sociedad Montajes Eléctricos del Cantábrico, S.L., hoy MOYGARSA; y por la izquierda entrando, con terrenos para viales y éstos con la carretera a San Cristóbal.

Título.- Escritura de compraventa otorgada el día 27 de Julio de 1989, bajo el número 438 del Protocolo del Notario de Avilés Don Eloy Menéndez Suárez.

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Avilés número 1, al tomo 1.881, libro 153, folio 151, finca número 8.359.

Finca número 3.- Finca en El Quirinal, de este municipio de Avilés, que tiene de frente 14,70 metros a la carretera de Piedras Blancas; fondo, 39,19 metros por la línea del Sur, en total 657,15 m²; que linda al Norte, con dicha carretera a Piedras Blancas; Sur, finca de Don José García González del Valle, hoy de particulares y más del aquí vendedor; Oeste, los mismos; y al Este, herederos de Antonio Suárez. Dentro de la misma y formando un solo predio de carácter urbano se comprende una casa de planta baja que tiene 7,50 metros de frente y 9 metros de fondo, que linda por todas las partes con la finca sobre la que está construida.

La finca descrita está afecta a la cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Avilés, para viales, en una superficie aproximada de 126 m².

Título.- Escritura de compraventa otorgada el día 27 de Julio de 1989, bajo el número 437 del Protocolo del Notario de Avilés Don Eloy Menéndez Suárez.

Inscripción.- Registro de la Propiedad de Avilés número 1, al tomo 1.943, libro 199, folio 104, finca número 9.165.

Se incorporan al expediente de su razón copias compulsadas de los títulos de propiedad de cada una de las fincas descritas, así como nota simple informativa y

certificado de dominio y cargas de la descrita en primer lugar, que habrá de ser cedida al Concejo de Avilés.

Las tres fincas anteriormente descritas constituyen una unidad física, cuya ficha urbanística es la siguiente:

Superficie	1.180,65 m ²
Clase de Suelo	Urbano.
Calificación	Edificación Cerrada.
Superficie de Suelo Edificable	873,75 m ²
Superficie en Suelo en Patio de Manzana	306,90 m ²
Coefficiente de Aprovechamiento	5,26 m ² /m ²

Superficie Edificable	4.595,925 m ²
Número máximo de plantas	Siete (bajo + 6 plantas).

III.- El Excmo. 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 que han quedado descritos con anterioridad.

Con este propósito, es deseo del Excmo. Ayuntamiento de Avilés la rápida obtención de la finca calificada como “Equipamiento” (Sistema General).

Por otra parte, el resto de los terrenos descritos reúnen los requisitos necesarios para poder absorber el aprovechamiento urbanístico teórico correspondiente a la parcela calificada como “Equipamiento” (Sistema General), ya que se encuentran en una manzana situada entre las calles González Abarca y Eduardo Carreño, haciendo esquina entre ambas, a la que resulta aplicable la Ordenanza de “Edificación con emplazamiento fijo” en la tipología de “Edificación Cerrada”.

Para posibilitar la consecución de estos objetivos, se propone incluir en la Revisión del planeamiento general, actualmente en trámite la obtención de la parcela calificada como Sistema General, y la transferencia de su aprovechamiento teórico a las situadas en la esquina entre las calles González Abarca y Eduardo Carreño, acordando las partes formalizar el presente Convenio, que se registrá por las siguientes,

ESTIPULACIONES

1ª.- Cesión de la finca calificada como “Equipamiento” en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Por virtud del presente Convenio, Construcciones Montes y García, S.A. cede a favor del Concejo de Avilés el pleno dominio de la parcela descrita en el expositivo I anterior, de forma gratuita, es decir, sin que la presente cesión comporte coste alguno a satisfacer por parte del Concejo cesionario, libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes de cualquier título, salvo la situación de servidumbre que se refleja en el título de adquisición, de la que la finca cedida es predio dominante, según se desprende todo ello de la certificación de dominio y cargas que se acompaña como Anexo a este Convenio.

La eficacia de tal cesión queda condicionada a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Avilés, en la que se recoja el aprovechamiento urbanístico que se especifica en la estipulación siguiente del presente Convenio para el espacio físico constituido por las tres fincas propiedad de construcciones Montes y García, S. A.. descritas en el expositivo II del presente Convenio, así como a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de dicha Revisión en la forma y con el contenido previstos en el art. 124 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el art. 97 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

2ª.- Aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación en trámite.

Consecuentemente, 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 definitiva y posterior publicación, sin perjuicio de los términos que resulten del trámite previsto en el artículo 87.1 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, incluyendo en sus determinaciones la transferencia, del aprovechamiento teórico de la parcela cedida, al ámbito constituido por las tres fincas propiedad de Construcciones Montes y García, S. A., descritas en el expositivo II anterior, de suerte que la ficha urbanística correspondiente a tal espacio físico será la siguiente:

Superficie	1.180,65 m ² .
Clase de Suelo	Urbano.
Calificación	Edificación Cerrada y patio cero.
Superficie de Suelo Edificable Sobre Rasante	873,75 m ² .
Superficie de Suelo en Patio de Manzana	306,90 m ² .
Coeficiente de Aprovechamiento	6,07064 m ² /m ² .
Superficie Máxima Edificable	5.304,22 m ² .
Número Máximo de Plantas	Ocho (Bajo + 7).

3ª.- Gastos e impuestos

Todos los gastos e impuestos que origine la formalización de la cesión prevista en la estipulación 1ª serán de cuenta y cargo de la Sociedad Mercantil Construcciones Montes y García, S. A., incluso el impuesto sobre el Valor Añadido que correspondiera abonar al Concejo de Avilés, si tal operación lo devengara.

En garantía del ingreso en la caja municipal del importe correspondiente al IVA que correspondiera abonar al Concejo de Avilés, Construcciones Montes y García, S. A., constituirá en el Ayuntamiento, en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación en trámite y a requerimiento municipal, aval bancario por un importe mínimo de quince mil veintiséis euros (15.026 €)

4ª.- Respeto al principio de indisponibilidad de la potestad de planeamiento.

A los efectos establecidos en el Artículo 211.4 del Decreto Legislativo 1/2004, se hace constar expresamente que el presente Convenio no pone en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del concejo.

5ª.- Subrogación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de enajenación de las fincas a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, Construcciones Montes y García, S.A. vendrá obligada a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquél, conforme a lo determinado en 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.

6ª.- Régimen jurídico.

El presente convenio se registrará por lo previsto en sus estipulaciones y en el Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, y en sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento y los planos anexos en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento, de lo que certifico.