

CONVENIO URBANISTICO AP C-9

En la Villa de Avilés, a treinta y uno de agosto del año dos mil cuatro.

Ante mi, D. José Valdés Cao, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigne el art. 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre.

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. D. SANTIAGO JESÚS RODRÍGUEZ VEGA, Alcalde de esta ciudad.

De otra parte:

D. JOSE RAMON GONZALEZ GARCIA, mayor de edad, con DNI 11.346.875-D y su esposa Dña. MARIA CRISTINA VALDES GARCIA, mayor de edad, con DNI 11.341.658-J, vecinos de Avilés, c/ Cabruñana nº 30, 5ºB.

D.JOSE GONZALEZ VARGAS, mayor de edad, con DNI 11.333.243-Q y su esposa Dña. DULCE NOMBRE CORDOBA REINA, mayor de edad, con DNI 11.349.425-Y, vecinos de Avilés, c/ Rivero 106, 1º Izda.

Y D. JOSE ENRIQUE ALVAREZ ESPINA, mayor de edad, soltero, vecino de Avilés c/ Doctor Jiménez Díaz nº 14, 7ºC, con DNI 11.436.653-H y Dña. ROCIO FERNANDEZ ALVAREZ, mayor de edad, soltera y de la misma vecindad y domicilio que el anterior, provista de DNI 11.442.866-K.

INTERVIENEN

D. Santiago Jesús Rodríguez Vega, en representación del Concejo de Avilés, en uso de las atribuciones que le confiere el art. 21.1K de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y a reserva de la ratificación de su actuación por el Pleno Municipal, como requisito de validez del presente Convenio.

Todos los demás reunidos actúan en su propio nombre y derecho.

EXPONEN

I.- D. José Ramón González García y su esposa Dña. María Cristina Valdés García son dueños de las fincas que se describen así en su título:

1) *Un trozo de terreno de prado y pumarada, llamado "El Padrón", sito en el término de su nombre, parroquia de La Magdalena, concejo de Avilés, cabida de seis áreas, que linda al Norte, con terreno de Doña. María de las Mercedes Rodríguez García; Sur, finca del comprador Don José Ramón González García, antes herederos de Don Francisco Fernández García; Este, Pabellón de Ganados, antes el río, que hoy está canalizado, en línea de diez metros, y Oeste, con carretera, en línea de diez metros cincuenta centímetros.*

Título.- Escritura de compra-venta otorgada ante el Notario que fue de Avilés, D. Tomás Aguilera de La Cierva, el día 20 de marzo de 1987, nº 645 de su Protocolo.

Inscripción.- Registro de la Propiedad nº 2 de Avilés al Tomo 1.233, Libro 167, Folio 103, Finca nº 8.103, Inscripción 3ª.

Cargas.- Libre de cargas y gravámenes.

2) *Finca llamada el "Padrón", sita en el término de su nombre, parroquia de La Magdalena, municipio de Avilés, de dieciocho áreas, con su frente a la carretera de treinta y seis metros y medio y por la parte del río treinta y cuatro metros, linda al Este, Pabellón Municipal de ganados, antes noria del molino; Sur, prado de Celestino González Martínez, antes de Francisco Victorero, y después de Genaro Blanco; Oeste, carretera, y Norte, prado de Florentina G. Barbón López.*

Título.- Escritura de compra-venta otorgada ante el Notario, que fue de Avilés, D. Rafael Bergillos Arjona, el día 19 de noviembre de 1985, nº 2405 de su protocolo.

Inscripción.- Registro de la Propiedad nº 2 de Avilés al Tomo 560, Libro 65, Folio 65, Finca nº 3901, Inscripción 4ª.

Cargas.- Libre de cargas y gravámenes.

Se unen al expediente de su razón fotocopias, debidamente compulsadas, de los títulos de propiedad, y de la información catastral, así como Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad nº 2 de Avilés, fechada el día 16 de julio de 2004.

II.- D. José González Vargas y su esposa Dña. Dulce Nombre Córdoba Reina son dueños de las fincas que, en su título, se describen así:

1) Finca de prado y pumarada, llamada "El PADRON", sita en el término de su nombre, parroquia de la Magdalena de Corros, municipio de Avilés, cabida de seis áreas; que linda al Norte, con otra porción igual, que se adjudicó a la sucesión de Don José Antonio Rodríguez, hoy herederos; Sur, con otra que se da a Doña Dolores Rodríguez; Este, en línea de diez metros, y al Oeste, con el río, hoy canalizado, en línea de diez metros treinta y tres centímetros, con calle o carretera.

Título.- Escritura de compra-venta otorgada ante el Notario, que fue de Avilés, D. José M^a San Román San Román, el día 10 de junio de 1988, n° 178 de su protocolo.

Inscripción.- Registro de la Propiedad n° 2 de Avilés al Tomo 1919, Libro 205, Folio 67, Finca n° 8110, Inscripción 3^a.

Cargas.- Libre de cargas y gravámenes.

2) Trozo de terreno de prado y pumarada llamada "EL PADRON", sito en el término de su nombre, parroquia de la Magdalena, concejo de Avilés, cabida de seis áreas, que linda al Norte, con bienes de herederos de Joaquín Muñiz; Sur, con otra porción igual de Doña Mercedes Rodríguez García Barbón; al Este, con el río, en línea de diez metros y al Oeste, con calle o carretera, en línea de diez metros treinta y tres centímetros.

Título.- El mismo que la finca anterior

Inscripción.- Registro de la Propiedad n° 2 de Avilés al Tomo 1919, Libro 205, Folio 69, Finca n° 3904-N, Inscripción 4^a.

Cargas.- Libre de cargas y gravámenes.

Se une al expediente de su razón fotocopias, debidamente compulsadas del título de propiedad y Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad n° 2 de Avilés, fechada el día 2 de agosto de 2004.

III.- D. José Enrique Álvarez Espina y Dña. Rocío Fernández Álvarez son dueños, por mitad y proindiviso, de la finca que, en su título, se describe así:

Finca de labradío y prado, llamada "Del Padrón", sita en el Barrio de Piqueros de Abajo, número 3, en La Magdalena, concejo de Avilés, cabida de diecisiete áreas, ochenta y dos centiáreas, y sesenta decímetros cuadrados, que lida al Oeste, carretera de la Magdalena y finca segregada de ésta y adjudicada a Doña Josefina de los Angeles Joaquina Rodríguez Muñiz; al Norte, Adriano García Campa y Jaime Alvarez; al Este, el citado Jaime y bienes del Ayuntamiento de Avilés; al Sur, Mercedes Rodríguez y finca segregada de la que se describe y adjudicada a la citada Doña Josefina María de los Angeles Joaquina Rodríguez Muñiz. Dentro de ésta finca existen las siguientes edificaciones: a) .- Una casa de piso alto y cuadra debajo, señalada con el número tres; miden la casa sesenta metros cuadrados, aproximadamente, y la antojana ciento cinco metros cuadrados, y linda al Norte, Adriano Campa y a los demás vientos con resto de la finca en al que está enclavada.- b) Y una panera con bodega debajo, que ocupa unos treinta metros cuadrados, enclavada en el subsuelo de ésta finca y con la cual linda por todos sus lados.

Título.- Escritura de compra-venta otorgada ante el Notario de Avilés, D. Juan Antonio Escudero García, el día 22 de agosto de 2002, n° 1209 de su protocolo.

Inscripción.- Registro de la Propiedad n° 2 de Avilés al Tomo 1883, Libro 190, Folio 123, Finca n° 15.738, Inscripción 2^a.

Cargas.- HIPOTECA para garantizar un préstamo a favor de BANCO HERRERO S.A., por la cual queda respondiendo de 64.000,00 euros de capital; de 12.160,00 euros por intereses ordinarios; de 13.120,00 euros por intereses de demora; y de 9.600,00 euros para costas y gastos. Tipo de interés inicial: 4,50%. Vencimiento: uno de septiembre de dos mil doce. Tasada en 91.459,20 euros. Formalizada en virtud de escritura otorgada ante Juan Antonio Escudero García el día 22/08/2002 con el número 1210 de protocolo, que causó la inscripción 3^a, con fecha cuatro de noviembre de dos mil dos.

Aportan escrito del Banco Herrero, a cuyo favor figura la garantía hipotecaria a que se ha hecho alusión, mediante el cual dicha entidad bancaria presta conformidad a la liberación parcial de la hipoteca para la cesión de 84 m² de la superficie de la finca para su destino a viario público.

Se unen al expediente de su razón fotocopias, debidamente compulsadas del título de propiedad, de Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad n° 2 de Avilés, fechada el día 19 de julio de 2004, del escrito del Banco Herrero aceptando la liberación parcial de la hipoteca que grava la finca y plano topográfico de la misma.

IV.- El Plan General de Ordenación Urbana, actualmente vigente, determina para las fincas descritas las siguientes condiciones:

- Suelo urbano no consolidado.

- Tipología unifamiliar.
- Parcela mínima 1000 m².
- Edificabilidad neta 0.6 m²/m².

V.-El Ayuntamiento de Avilés está tramitando en la actualidad la Revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal, que fue aprobada inicialmente por el Pleno municipal, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2003, y sometido el expediente a información pública mediante edictos publicados en el BOPA de 3 de mayo de 2003 y en el diario “ El Comercio” de fecha 11 de abril de 2003.

VI.- En el trámite de información pública aludido, presentó la correspondiente alegación D. José Ramón González García, interesando la modificación de las condiciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, que se mantenían en la Revisión aprobada inicialmente.

VII.- El mantenimiento de los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana vigente no parece adecuado, ya que las viviendas resultantes, tendrían al menos una superficie construida de 600 m². Teniendo en cuenta las magnitudes que se manejan habitualmente en la construcción de viviendas unifamiliares, esta dimensión puede considerarse desproporcionada, puesto que una vivienda unifamiliar de 600 m², a día de hoy, al menos duplica la superficie media que demanda el mercado para esta tipología.

En consecuencia, parece procedente que, estimando la alegación presentada, la Revisión del Plan General en trámite determine para los referidos terrenos las condiciones urbanísticas que posteriormente se detallan, habida cuenta, por otro lado, que los terrenos han de clasificarse como suelo urbano consolidado, al cumplir los requisitos que señala el art. 114.2 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTUAS). Las condiciones citadas son:

- Suelo urbano consolidado.
- Tipología unifamiliar.
- Parcela mínima 600 m².
- Edificabilidad neta 0.5 m²/ m².

VIII.- El Ayuntamiento de Avilés, en la línea, ya iniciada, de concitar la más amplia participación posible en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación en trámite, ha llegado a un acuerdo con los propietarios de los inmuebles descritos, para la ordenación urbanística de los mismos con las condiciones ya indicadas, que formaliza, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 210 y siguientes TROTUAS, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª Régimen Urbanístico del suelo.

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, sin perjuicio de los términos que resulten de trámite previsto en el art. 87.1 TROTUAS, y posterior publicación, incluyendo, entre sus determinaciones, la ordenación de las fincas descritas como una “Área de Planeamiento Específico” de “suelo urbano”, en su categoría de “consolidado”, con la ordenación que figura en el plano P01, que se une al presente convenio, como Anexo I, debidamente firmados por todas las partes intervinientes.

2ª Derechos y deberes de los propietarios de las fincas objeto del presente convenio.

Serán los previstos en los artículos 118 y 197.1 TROTUAS, que se concretan en la cesión gratuita al Concejo de Avilés de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento, solicitar la licencia de edificación en el plazo legalmente establecido y edificar los terrenos en las condiciones y plazo señalados en la licencia.

En este caso, la cesión gratuita de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento, que, para los propietarios de suelo urbano consolidado, determina el art. 197.1 TROTUAS, se concreta en la cesión de las superficies que se grafían en el plano que se adjunta al presente convenio, como Anexo II, igualmente firmado por todas las partes intervinientes.

3ª Anticipación del deber de cesión de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

Los propietarios firmantes ceden gratuitamente, en este acto, la superficie de terrenos de las fincas propiedad de cada uno de ellos, que se grafían en el Plano-Anexo al presente convenio, según el siguiente detalle:

D. José Ramón González García y su esposa

Dña. M^a Cristina Valdés García..... 313 m².

D. José González Vargas y su esposa

Dña. Dulce Nombre Córdoba Reina..... 182 m².

D. José Enrique Álvarez Espina y

Dña. Rocío Fernández Álvarez..... 84 m².

4ª Cerramiento de los solares.

Los propietarios firmantes del presente convenio se comprometen a ejecutar a su costa las obras necesarias para el cerramiento de sus fincas en las condiciones que fija el Plan General de Ordenación Urbana, simultáneamente con las obras que ejecute el Ayuntamiento para la adecuación del vial que une Piqueros de Abajo con la c/ La Amistad.

5ª Liberación de la hipoteca que grava la finca propiedad de D. José Enrique Álvarez Espina y Dña. Rocío Fernández Álvarez.

D. José Enrique Álvarez Espina y Dña. Rocío Fernández Álvarez se comprometen a formalizar en escritura pública la liberación parcial de la hipoteca que grava su finca, en lo que afecta a la superficie objeto de cesión al Concejo de Avilés, en el plazo de seis meses, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación en trámite.

6ª Régimen Jurídico.

El presente Convenio se regirá por lo previsto en sus estipulaciones y en el 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, 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, firman el presente Convenio todos los intervinientes, formalizado en siete folios numerados correlativamente y los dos Anexos mencionados, en el lugar y fecha indicados, de que certifico.