

CONVENIO URBANÍSTICO ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE C-11, MNZ-17

En la Villa de Avilés, a veinticinco de mayo del año dos mil cinco.

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 Decreto 1.174/1987, de 18 de septiembre.

REUNIDOS

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

De otra parte,

DON CARLOS ANTUÑA RAMOS, mayor de edad, vecino de Avilés, con domicilio en la calle La Fruta, número 12 y DNI/NIF nº 11.413.132-A.

Y DON MANUEL EMILIO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, mayor de edad, vecino de Oviedo, con domicilio en la calle Uría, número 70 y DNI/NIF nº 77.063.970-D.

INTERVIENEN

D. Santiago Jesús Rodríguez Vega, en la representación legal del CONCEJO DE AVILÉS, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1.k) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y a reserva de la ratificación de su actuación por el Pleno Municipal y tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 213 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y a resultas de dichos trámites.

D. Carlos Antuña Ramos, en nombre y representación de la compañía mercantil “PROIECTO NORTON, S.L.”, con domicilio social en Madrid, calle Profesor Waksman nº 4, 3º izquierda, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Madrid el día 25 de junio de 2004, ante el Notario Don José Villaescusa Sanz, número 3.520 de orden de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 20.166, Folio 200, Hoja M-356088, inscripción 1ª; su CIF es B-84045137. Deriva su representación y facultades como Administrador Único de la misma, por la ya citada escritura de constitución de la sociedad.

Como requisito previo a la aprobación del presente Convenio por el Pleno Municipal, PROIECTO NORTON, S.L., deberá elevar a público los acuerdos sociales adoptados el 1 de abril de 2005, en virtud de los cuales modificó el objeto social de la entidad en los términos que se recogen en la certificación del Acta de la sesión celebrada por la misma en la fecha indicada, que se une al expediente de su razón.

D. Manuel Emilio González Rodríguez, en nombre y representación de la compañía mercantil “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”, con domicilio social en Oviedo, calle Melquiades Álvarez, número 28, 2º, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Oviedo el día 1 de diciembre de 1989, ante el Notario Don Oscar López del Riego, bajo el número 3.341 de orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, en el Tomo 1.450, Folio 102, Hoja número AS-6.842, y con CIF A-33230566. Deriva su representación y facultades como Consejero Delegado de la misma, por escritura otorgada en Oviedo, el día 16 de octubre de 2000, ante el Notario de Oviedo, Don Oscar López del Riego, con el número 2.524 de orden de su protocolo.

ANTECEDENTES

I.- Que la sociedad mercantil “TROBSA PROMOCIONES, S.A.” es dueña, en pleno dominio, de las siguientes fincas:

1.- Descripción: “Finca a labradío, llamada “EL TRUEBANO”, también a prado, en términos de su nombre con una cabida de DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, si bien, según el catastro, ocupa una superficie de TRES MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS, y, según reciente medición, efectuada a instancia de la parte compradora por técnico competente, ocupa una superficie de TRES MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Linda: al Oriente o Este, bienes de Don José Álvarez; Mediodía o Sur; de Don José Manuel García; Poniente u Oeste, casas propiedad de Don Arcadio González número 50, Don Gerardo Casares Número 52, 54 de Hermanos Menéndez; número 56 de Mariano Rodríguez, número 58 de Doña Delfina García Menéndez; y Norte, Grupo de Viviendas “Virgen de las Mareas” y casa de Doña Jesusa Álvarez.

Siendo sus linderos actuales los siguientes: Norte, calle Navío, y parcela catastral 04 del polígono 37752, propiedad en la actualidad de “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”; Sur, parcela catastral 15 del polígono 37752, propiedad en la actualidad de “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”; Este, parcelas catastrales 02 y 15 del polígono 37752, esta última propiedad de “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”; y Oeste, parcelas catastrales números 04, esta propiedad de “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 y 14 del polígono 37752, esta última propiedad en la actualidad de “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”, y Avenida de Alemania.

La finca está cercada con un muro de piedra en todos sus linderos, menos por la parte de Oriente que tiene un cerco de seto.

Dentro de dicha finca existen las siguientes edificaciones:

a).- Una casa con su corral pegante a ella, señalada con el número sesenta y cuatro, fabricada en la finca anterior, con la que linda por sus cuatro costados, CASA Y CORRAL ocupan una superficie de mil doscientos veintinueve pies cuadrados, o sea, NOVENTA Y CINCO METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS, hoy dedicada a cuadra y pajar.

b).- El solar de un hórreo situado delante de la anterior casa.

c).- Y una casa de planta baja y piso alto, sin número de población, que mide CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, y linda: por todos su frente con la finca Truébano, anteriormente descrita.

En la actualidad las edificaciones mentadas bajo las letras a) y b) anteriores no existen, existiendo únicamente la edificación citada bajo la letra c).

Es la parcela 03 del polígono 37752”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés número uno, Tomo 2.199, Libro 360, Folio 36, Finca número 28.312.

Referencia catastral: 3775203TP6237N0001DJ.

Título: La adquirió por compraventa a Doña María del Carmen Marrón Suárez, en escritura otorgada ante el Notario de Oviedo, Don Óscar López del Riego, el día 20 de diciembre de 2001, número 3.340 de orden de su protocolo.

3.- Descripción: “Terreno sito en la villa de Avilés, al sitio del Fresno, con una superficie de cuatro mil veinticinco metros y ochenta y dos decímetros cuadrados.

Linda: por el Norte, con propiedad de Doña Carmen Marrón Suárez y con viviendas del Barrio de Pescadores, de la Cofradía de Pescadores de Avilés; por el Sur, con el resto de la finca de procedencia; por el Este, con calle; y por el Oeste, con Doña Carmen Marrón Suárez”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avilés número uno, Tomo 1.955, Folio 224, Libro 205, Finca 22.099.

Referencia catastral: 3775215TP6237S0001WW

Título: La adquirió por compraventa a Dña. Mª Teresa García Cano y otra, en virtud de escritura pública otorgada en Madrid el día 9 de julio de 1996, ante el Notario D. Enrique Franch Valverde, nº 1765 de orden de su protocolo.

5.b).- Descripción: “Casa de planta baja y piso primero, segundo y tercero, sita en la Avenida de Alemania, señalada hoy con el número 38, antes 46, de ésta población de Avilés, tiene una superficie de setenta y dos metros cuadrados, con su zona de acceso sin edificar, que mide veintisiete metros noventa y siete decímetros cuadrados, ésta última zona de acceso no obstante no figurar inscrita en el Registro de la Propiedad configura la realidad extraregistrar, tal como aparece en el plano acompañado, se solicita por los comparecientes la inscripción total o parcial de éste instrumento, y todo linda por su frente, Oeste, la calle de su situación o Avenida de Alemania; espalda y derecha entrando, con caminos; y por la izquierda, Norte, casa de herederos de Don Raimundo González Carvajal García”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés, Tomo 2.108, Libro 305, Folio 72, Finca número 25.941.

Referencia catastral: 3775214TP6237N.

Título: *La adquirió por compraventa a Doña María-Amalia-Isabel Vázquez Aza y Don Carlos-Manuel Vázquez Aza según escritura otorgada ante el Notario de Avilés, Don Arturo Ezama García-Ciaño, el día 16 de noviembre de 1998, número 1.043 de orden de su protocolo.*

13.- Descripción: “Terreno sito en Avilés, calle El Navío, hoy solar, que mide TRESCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS.

Linda: por la derecha entrando, con casa de Julia Granda González; izquierda y fondo, herederos de Bascarán; y frente, calle El Navío.

Dentro de dicho terreno, hay construida una casa de planta baja, que mide SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (compuesta de cocina, varios cuartos y servicio), y unos techos de ocho metros cuadrados, que linda por todos sus lados, con la finca, excepto por el frente, por donde lindan con la calle de su situación.

Dicha casa tiene asignado el número 2 de la citada calle El Navío, en Avilés”.

Inscripción: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Referencia catastral: 3775204TP6237N0001XJ.

Título: La adquirió por compraventa a Don Ángel Álvarez García, Don Manuel-Francisco Álvarez García, Don Jesús-Faustino Álvarez Peña, Don José-Antonio Álvarez Peña y Doña Magdalena Peña Pendas, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Oviedo, Doña María de las Nieves Díaz García, el día 14 de junio de 2000, número 1.531 de orden de su protocolo.

II.- Que la sociedad mercantil “PROIECTO NORTON, S.L.” es dueña ,en pleno dominio, de las siguientes fincas:

2.- Descripción: “Finca a labradío, hoy solar llamado TRUEBANO, sita en el término de su nombre, parroquia de Sabugo, municipio de Avilés, de superficie real y según catastro de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: al Norte, calles Navío y Batel del Poblado de Pescadores; Sur, propiedades de DURSA; Este, calle Batel del poblado de pescadores y edificio número tres de la calle Pruneda; y por el Oeste, propiedad del Sr. Bacarán”.

Dentro de esta finca existe construida una edificación de planta baja de treinta y cinco metros cuadrados.

Está cerrada sobre sí de paredón, salvo por el Oeste por donde está cerrada con seto”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés, Tomo 2.255, Libro 393, Folio 63, Finca número 27.708.

Referencia catastral: 3775202TP6237N0001JR.

Título: Fue adquirida por compraventa a la entidad mercantil “ASTURIANA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.” según escritura pública otorgada ante el Notario de Oviedo, Don Tomás Domínguez Bautista, el día 26 de noviembre de 2004 bajo el número 2.866 de orden de su protocolo.

8 a).- Descripción: “Casa de planta baja y piso alto, señalada con el número setenta y ocho, hoy número cincuenta, con un trozo a huerto en la parte posterior, sita en la Avenida de San Cristóbal, hoy Avenida de Alemania, en Avilés, que mide la casa ochenta metros cuadrados, y el huerto sesenta metros cuadrados aproximadamente, y linda todo: por el frente, con dicha Avenida; fondo, con calleja y bienes de Saturnina Suárez; derecha entrando, la casa número 76 de la misma Avenida, esta pertenencia que se describe a continuación; e izquierda, otra que fue de Don José González Carvajal”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés, al Tomo 1.935, Libro 192, Folio 41, Finca número 5.937.

Referencia catastral: 3775208TP6237N0001SJ.

8 b).- Descripción: “Casa de planta baja y piso alto, señalada con el número setenta y seis, hoy cuarenta y ocho, con un trozo de terreno a huerto a la parte posterior, sita en la Avenida San Cristóbal, hoy Avenida de Alemania, en Avilés; mide la casa treinta metros cuadrados y el huerto otra igual superficie, y linda toda al frente, con dicha Avenida; fondo, calleja y bienes de Saturnina Suárez; derecha entrando, casa número 74 que fue de Don José González Carvajal; y por la izquierda, con la descrita precedentemente”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés, al Tomo 1.935, Libro 192, Folio 42, Finca número 8.249 bis.

Referencia catastral: 3775209TP6237N0001ZJ.

Título: Adquirió una tercera parte indivisa de las dos fincas anteriormente descritas por compraventa a Don Juan Luis Fernández González y, las dos restantes terceras partes indivisas, por compraventa a Don José Pedro Acevedo Suárez y Don Alberto Fernández González, según escritura otorgada ante el Notario de Oviedo, Doña Inmaculada Pablos Alonso, el día 20 de enero de 2005, número 36 y 37 de orden de su protocolo, respectivamente.

8 c).- Descripción: URBANA- “UNA CASA compuesta de bajo y piso con un patio a la parte posterior, señalada hoy con el número cuarenta y seis, antes setenta y cuatro de la Avenida de San Cristóbal (hoy Avenida de Alemania) en esta villa de Avilés, que mide setenta metros cuadrados de superficie y linda: por su frente, con la Avenida de su situación; por la derecha entrando, con la casa número 72 de la misma Avenida, propiedad que fue del vendedor, hoy Benito Carreño Campa; por la izquierda, con la casa y huerta señalada con los números 76 y 78 en la dicha Avenida de San Cristóbal, propiedad también de Don José González Carvajal y Campa; por el fondo o trastera, con calleja”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés, Tomo 2.271, Libro 400, Folio 36, Finca número 29.879.

Referencia catastral: 3775210TP6237N0001EJ.

Título: La adquirió en virtud de contrato de compraventa a Doña María Josefa Armesto Barril y Don Manuel Cabaleiro Teijeiro, según escritura otorgada ante el Notario de Oviedo, Don Tomás Domínguez Bautista, el día 18 de enero de 2005, número 202 de orden de su protocolo.

III.- Se unen al expediente de su razón fotocopias de todas las escrituras de las fincas a que se hace referencia en los expositivos I, II y V, debidamente compulsadas, y Notas Simples Informativas de titularidad y cargas expedidas por el Registro de la Propiedad correspondiente, con la advertencia expresa de que la superficie real de dichas fincas es la que se hace figurar en el plano topográfico que se une al convenio como Anexo número Dos. Igualmente se unen fotocopias compulsadas de las escrituras de apoderamiento a que se ha hecho referencia.

IV.- La actual Escuela Municipal de Cerámica nació con la vocación de ser Museo-Escuela, permitiendo no sólo evitar la pérdida de una actividad tradicional en nuestra región, sino también dar a conocer a las nuevas generaciones un rico Patrimonio Cultural. Sin embargo, este segundo objetivo se vio lastrado por la falta de espacio suficiente que permitiese que la importante colección de cerámica tradicional, así como el resto de bienes de interés artístico-cultural propiedad del Ayuntamiento de Avilés, pudieran ser expuestos.

Se presenta ahora la posibilidad de vincular a esta Escuela un nuevo edificio destinado a equipamiento museístico y que se situaría justamente en el solar colindante, propiciando así la recuperación del objetivo original, con un nuevo equipamiento que generaría un efecto sinérgico con el ya existente y, por tanto, multiplicaría sus efectos como importante referente cultural en el ámbito regional.

Además, el inmueble se concibe como una dotación municipal capaz de reforzar el itinerario existente en el Avilés intramuros, y del que forman parte, entre otros, los siguientes edificios históricos: Ayuntamiento de Avilés, Palacio de Ferrera, Palacio de Camposagrado, Capilla de Los Alas, Iglesia de los Padres Franciscanos, Palacio de Valdecarzana y Palacio de Llanoponte.

En este orden de consideraciones, es indudable tanto el interés urbanístico como social que para el municipio de Avilés supone la obtención de este nuevo equipamiento museístico, y ello en cuanto que va a facilitar la participación y el disfrute de todos los ciudadanos en el Patrimonio Cultural, al permitir de manera continuada la exhibición de la amplia colección de cerámica tradicional y otros bienes de interés artístico-cultural propiedad del Ayuntamiento de Avilés, que nunca se pudieron exponer de manera completa por falta de un local adecuado para ello.

Asimismo, junto con los intereses sociales concurrentes en la actuación, existen otra serie de criterios de índole puramente urbanístico que justifican una nueva ordenación de la Unidad de Actuación a que se refiere el presente Convenio.

En este sentido, la homogeneidad del desarrollo urbanístico, la tipología y usos edificatorios existentes y proyectados, las características geográficas e infraestructurales y las nuevas cesiones previstas, justifican un incremento del aprovechamiento lucrativo del área, suficiente para que las actividades de gestión urbanística a desarrollar resulten materializables. A tal efecto, en la estipulación cuarta del presente Convenio se consensuan unos plazos de gestión que garantizan la efectiva consecución de la nueva ordenación.

V.- “PROIECTO NORTON, S.L.” hace posible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, las siguientes fincas, una de las cuales es colindante con el solar que alberga la actual Escuela Municipal de Cerámica:

A).- Descripción: URBANA- “Casa con planta baja y buhardilla, hoy Solar, por ruina de la edificación, señalada con el número 33 de la calle Marqués del Pinar del Río, hoy de La Ferrería, en Avilés. Tiene una superficie de ciento ocho metros y siete decímetros cuadrados, según su título, si bien, en la realidad, su superficie es de ciento veinticinco metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: por el Frente, (Este), con la calle de sus situación; por la derecha entrando, (Norte), con la calle de Martínez Anido, hoy de San Bernardo; por la izquierda, (Sur), con casa de esta misma herencia, descrita anteriormente, también número 33 de la calle de La Ferrería; y por el fondo, (Oeste), con la casa que se describirá a continuación, número 28 de la calle de San Bernardo”.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Avilés, al Tomo 2.402, Libro 432, Folio 66, Finca número 29.867.

Referencia catastral: 4170003-TP6247S-0001KY.

B).- Descripción: URBANA- “Casa de piso alto y bajo, hoy Solar, por ruina de la edificación, señalada con el número 28 de la calle de Martínez Anido, hoy de San Bernardo, en Avilés. Tiene una superficie de treinta y cinco metros y ochenta y siete

decímetros cuadrados, según su título, pero según certificación catastral que se unirá a esta escritura, su superficie es de cincuenta y tres metros cuadrados.

Linda: por el frente, con la calle de su situación; por la derecha, saliendo, con la casa descrita bajo el número anterior (número 33 de la calle de La Ferrería); por la izquierda, con otra de herederos de Don Armando Mareuse; y, por el fondo, con casa de esta misma propiedad, que es la descrita anteriormente (número 33 de la calle de La Ferrería).

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Avilés, al Tomo 2.402, Libro 432, Folio 68, Finca número 29.868.

Referencia catastral: 4170002-TP6247S-0001OY.

Título: Adquirió doscientas dieciséis partes de las dos fincas descritas anteriormente por título de compraventa a don Guillermo Menéndez- Abascal y demás herederos de don Secundino Menéndez Carreño, en virtud de escritura otorgada en Avilés el día 30 de junio del año 2004, a la fe del Notario don Juan-Antonio Escudero García, número 990 de orden de su protocolo.

Título: El resto, esto es, ocho partes, las adquirió por título de compraventa a doña Consuelo Cabiedes Miragaya e hijos, en virtud de escritura otorgada en Oviedo el día dos de julio del año 2004, a la fe del Notario don José Antonio Caicoa Cores, número 1.856 de orden de su protocolo.

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

Por acuerdo del Pleno de 5 de noviembre de 2004, en el que se resolvían las alegaciones presentadas y se aprobaba nuevamente el proyecto de revisión, se corrigió un error en cuanto al aprovechamiento de la UE C-1 que pasó de 11.940 a 11.187 m2 construidos.

VII.-Con fecha de 22 de noviembre de 2002, la entidad mercantil “TROBSA PROMOCIONES S.A.” presentó una solicitud interesando el cambio de sistema de actuación de la Unidad de Cooperación a Compensación.

Por Decreto de la Alcaldía, de fecha 20 de febrero de 2003, se acordó aprobar inicialmente la modificación del sistema de actuación y someter el expediente a información pública por espacio de 20 días hábiles.

Finalmente, se operó el cambio de sistema de actuación por Decreto de la Alcaldía de fecha 28 de febrero de 2005, en el que se dictó resolución expresa confirmatoria de la aprobación definitiva por silencio administrativo de la modificación del sistema de actuación.

VIII.-En el proceso de revisión del planeamiento general a que se ha hecho referencia y en la línea, ya iniciada, de concitar la más amplia participación posible en el proceso de elaboración del referido instrumento de ordenación, el Ayuntamiento de Avilés ha llegado a un acuerdo con los propietarios de los inmuebles descritos para su ordenación y gestión urbanística, que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, formaliza con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Régimen Urbanístico del Suelo.-

El Ayuntamiento de Avilés asume el compromiso de continuar la tramitación iniciada para la Revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal, procediendo a su aprobación definitiva, si bien en los términos que resulten de los trámites previstos en los artículos 87.1 y 213 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, y en el artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y a su posterior publicación en la forma legalmente establecida, incluyendo, entre sus determinaciones, la delimitación de un “Área de Planeamiento Específico” (APE C número 12), a ejecutar por el sistema de “Compensación”, con una única “Unidad de Actuación”, con la delimitación y superficie grafiada en el plano topográfico que se adjunta a este convenio como Anexo número Uno, con la ordenación y parámetros urbanísticos que se detallan en la ficha que también se adjunta como Anexo número Dos, cuyas prescripciones prevalecerán sobre cualquier otra determinación del Convenio, y con la ordenación pormenorizada que se contiene en el plano que igualmente se adjunta como Anexo número Tres.

Los parámetros urbanísticos de las parcelas en las que se ubicará el museo a que se refiere la estipulación tercera, apartado 3, letra B), del presente Convenio, se definen en la ficha “Modificación de la Normativa zonal número 17”, que se adjunta con el Anexo número tres del presente Convenio.

Segunda.- Gestión Urbanística.-

1.-Los propietarios del suelo firmantes de este Convenio, que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, se comprometen a constituirse en “*Comisión Gestora de la Unidad*”, en el plazo máximo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General e invitar al resto de los propietarios incluidos en su ámbito a adherirse a dicha Comisión con la finalidad de llegar a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y, en aplicación del artículo 174 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, poder prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación de los “*Proyectos de Actuación y Compensación*”.

En el supuesto de que sea posible dicho procedimiento conjunto, los propietarios firmantes del presente Convenio asumen el cumplimiento de sus deberes en los términos y plazos a que se hará referencia en la estipulación cuarta, letra A) del presente Convenio.

2.-En caso de no conseguir la total adhesión o unanimidad, los propietarios firmantes del presente Convenio asumen el cumplimiento de sus deberes en los términos y plazos a que se hará referencia en la estipulación cuarta, letra B) del presente Convenio.

Tercera.- Derechos y deberes de los propietarios.-

1.-Los derechos y deberes de los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación serán los correspondientes al “*suelo urbano no consolidado*” y al desarrollo de la actuación por el sistema de “*Compensación*”.

En consecuencia, de conformidad con lo prevenido en el artículo 119 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, los deberes de los propietarios serán:

A) Cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del ámbito de la Unidad de Actuación, cuya localización se determinará en el Proyecto de Compensación o en la escritura de reparcelación en el supuesto del artículo 174 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

No obstante lo anterior, las partes pueden permutar dicho aprovechamiento por otro que puedan ofrecer los propietarios de valor equivalente, en otras áreas del término municipal de Avilés. La permuta que, en su caso, derive de este compromiso se ajustará a lo establecido en los artículos 217 y 218 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril y siempre que se cumplan los requisitos legales de tal negocio.

B) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

C) Cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés de todo el suelo zonificado como “*viales*” (V), que se representa en los planos incorporados al presente Convenio, como Anexo número Cuatro.

D) Urbanización de los viales, a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, con los requisitos que seguidamente se indican:

a) La urbanización de la Avenida de Alemania se circunscribe al ámbito delimitado en la ficha de ordenación, con el contenido previsto en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

b) El viario, que enlaza la calle La Cámara con El Nudo, tendrá carácter peatonal y se ejecutará con la definición contenida en el Proyecto de Urbanización que en su día se apruebe.

c) La urbanización del vial de cinco metros de anchura que discurre paralelo al perímetro norte de la Unidad se adecuará del mismo modo que el resto de la parcela libre de edificación.

E).- Edificación de los solares resultantes en los plazos que posteriormente se indican.

2.- Además de los referidos deberes legales, los propietarios firmantes asumen los siguientes:

A).-A realizar las siguientes obras en la Avenida de la Constitución:

a) Implantación del arbolado de red semafórico de la glorieta.

b) Traslado y adecuación de los pasos peatonales.

B).- A costear y ejecutar todas las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, en los términos y condiciones que resulten de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

C).- Satisfacer una contraprestación económica de cuatrocientos mil euros (400.000 euros). Dicha contraprestación económica, que será satisfecha por cada uno de los firmantes del Convenio a partes iguales, deviene del imperativo legal de que las plusvalías que se generen reviertan a la comunidad. Esta cantidad será destinada a cualquiera de los fines previstos en el artículo 217 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril. La citada cantidad de dinero será satisfecha por los propietarios firmantes del Convenio al Ayuntamiento de Avilés en el plazo de quince días naturales a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación del término municipal de Avilés, actualmente en trámite.

3.- “PROIECTO NORTON, S.L.” asume de manera expresa los siguientes compromisos:

A).-Aporta en este acto la cesión unilateral formalizada en escritura pública a favor del Ayuntamiento de Avilés de las fincas descritas en el antecedente V, subordinada a las condiciones suspensivas de la ratificación por el Pleno municipal del presente Convenio y a la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Avilés, en los términos consignados en la estipulación primera del presente documento.

Se une al expediente de su razón copia auténtica de al referida escritura.

B).-A realizar, a su cargo, sobre dichas fincas las obras de edificación de un Museo definidas en el documento que se acompaña al presente Convenio como Anexo número Cinco en las siguientes condiciones:

a) El alcance e importe de estas obras que inicialmente se estima en la cantidad de un millón cuatrocientas sesenta y una mil ochocientas veintinueve euros (1.461.829 euros), según valoración efectuada en el documento que se ha unido al presente Convenio como Anexo número Cinco, se concretará con la elaboración del Proyecto Técnico de las obras y su aprobación por la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo del Principado de Asturias y del Ayuntamiento junto con la concesión de la correspondiente licencia municipal, y posterior liquidación de las obras, según certificaciones expedidas por sus Técnicos Directores, conformadas por los Servicios Técnicos Municipales.

b) En cualquier caso, la cantidad de 1.461.829 euros se fija como límite máximo que “PROIECTO NORTON, S.L.” destinará a la financiación de las obras, de modo que, de no alcanzar la ejecución del Proyecto la cantidad anteriormente fijada, se reintegrará al Ayuntamiento, en metálico, la diferencia.

c) La licencia de obras se solicitará al Ayuntamiento de Avilés dentro del plazo máximo de tres meses, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés.

d) El edificio se construirá en el plazo máximo de veinticuatro meses, contados a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo de concesión de la correspondiente licencia de obras.

e) La entrega del edificio se formalizará, en la correspondiente escritura pública, en el plazo señalado en el apartado anterior, siendo de cuenta y cargo de “PROIECTO NORTON, S.L.” todos los gastos que se derivasen de la referida formalización y cesión al Ayuntamiento, incluso el Impuesto sobre el Valor Añadido, que se ingresará en la Caja Municipal.

f) El edificio descrito deberá entregarse totalmente terminado y a satisfacción del Ayuntamiento, conforme al Proyecto Técnico y sus posibles modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo del Principado de Asturias.

Cuarta.- Plazos.-

Los propietarios firmantes del presente Convenio habrán de dar cumplimiento a los deberes legales y voluntarios, ya mencionados, en los siguientes plazos:

A).- En el supuesto de que sea posible el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, los propietarios firmantes del presente Convenio asumen el cumplimiento de sus deberes en los siguientes términos y plazos:

a) Un mes, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación para otorgar “*la escritura pública de reparcelación voluntaria*” de la Unidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 174 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, y con los requisitos previstos en el artículo 7 de las NCRH, y presentarla en el Ayuntamiento para su tramitación.

b) Quince días, a contar desde la notificación de la resolución definitiva de la propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública, y entrega de la certificación acreditativa de tal resolución para “*presentar en el Registro de la Propiedad la escritura de reparcelación*” aprobada.

c) El “*Proyecto de Urbanización*” deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento para su aprobación en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de reparcelación voluntaria de la Unidad.

d) En el mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se solicitarán las correspondientes “*licencias de construcción*”, adjuntando los pertinentes proyectos de edificación. En el caso de que se opte por la construcción por fases, el plazo anterior se referirá exclusivamente a la 1ª fase, debiendo solicitarse las licencias de las siguientes fases en los veinticuatro meses siguientes a la concesión de licencia de la 1ª fase.

e) El plazo para la “*edificación de los solares*” se fijará por el Ayuntamiento en las correspondientes licencias de construcción, en atención a las características de cada uno de los edificios a ejecutar, que en ningún caso, será inferior a treinta y seis meses, a contar desde la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.

B).- En el supuesto de que no fuera posible la adhesión del resto de los propietarios no firmantes del Convenio y, en consecuencia, no resultase legalmente viable el procedimiento conjunto previsto en el apartado anterior, los propietarios firmantes asumen los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes legales y voluntarios ya mencionados:

a) Presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Avilés, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación, el “*Proyecto de Actuación*” de la Unidad, previsto el artículo 172 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, suscrito por todos los propietarios firmantes o quienes se subroguen en su lugar en los términos fijados en la estipulación sexta del presente Convenio, que, necesariamente, incluirá los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

b) Constituir la “*Junta de Compensación*” y cumplimentar todos los trámites necesarios para la inscripción del “*Proyecto de Compensación*” en el Registro de la Propiedad en los plazos que señale el Ayuntamiento en los actos administrativos aprobatorios de los distintos trámites. En todo caso, el plazo para la presentación del “*Proyecto de Compensación*” no podrá ser superior a dos meses desde la constitución de la Junta.

c) Presentar en el Registro General del Ayuntamiento el “*Proyecto de Urbanización*” para su aprobación en el plazo de cuatro meses a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

d) En el mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se solicitarán las correspondientes “*licencias de construcción*”, adjuntando los pertinentes proyectos de edificación. En el caso de que se opte por la construcción por fases, el plazo anterior se referirá exclusivamente a la 1ª fase, debiendo solicitarse las licencias de las siguientes fases en los veinticuatro meses siguientes a la concesión de licencia de la 1ª fase.

e) El plazo para la “*edificación de los solares*” se fijará por el Ayuntamiento en las correspondientes licencias de construcción, en atención a las características de cada uno de los edificios a ejecutar, que en ningún caso, será inferior a treinta y seis meses, a contar desde la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.

C) El cómputo de los plazos anteriores se interrumpirá en los siguientes supuestos:

a) Resoluciones judiciales que suspendan la ejecución de cualquier acto administrativo a que se refieren dichos plazos

b) Otras resoluciones judiciales que afecten a dichos plazos.

Quinta.- Garantías.-

A).-El cumplimiento de los deberes y plazos fijados en las estipulaciones precedentes, se garantizarán, por las entidades “PROYECTO NORTON, S.L.” Y “TROBSA PROMOCIONES, S.A.”, mediante los siguientes avales bancarios solidarios, a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de división, orden y excusión, y con inclusión expresa de una cláusula que declare producido el incumplimiento por la sola reclamación del Ayuntamiento de Avilés, y que pueden presentar cualquiera de los propietarios o ambos conjuntamente.

a) Aval bancario, por el importe total del presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado, en garantía de ejecución de la obra urbanizadora, a constituir en la Caja Municipal como requisito previo a la licencia de construcción, en el supuesto de que tal urbanización se decida ejecutarla simultáneamente con las obras de edificación.

b) Aval bancario, a constituir en la Caja Municipal, a requerimiento municipal y en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación del término municipal, por importe de 80.000 euros, a fin de garantizar la ejecución de las obras determinadas en la estipulación tercera, apartado 2, letras A y B del presente Convenio.

c) Aval bancario, a constituir en la Caja Municipal, a requerimiento municipal y en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación del término municipal, por importe de 61.000 euros a fin de garantizar el cumplimiento de las restantes obligaciones de gestión pactadas en el presente Convenio.

d) Aval bancario, por importe de 400.000 euros, a constituir, por mitad por cada uno de los firmantes del presente Convenio, en la Caja Municipal, a requerimiento del Ayuntamiento, y en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva

de la revisión del Plan General de Ordenación, en garantía del cumplimiento del deber pactado en la estipulación tercera, apartado 2, letra C.

B).- Asimismo, “PROYECTO NORTON, S.L.” garantiza el cumplimiento de los deberes asumidos en la estipulación tercera, apartado 3, mediante el siguiente aval bancario solidario, a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de división, orden y excusión, y con inclusión expresa de una cláusula que declare producido el incumplimiento por la sola reclamación del Ayuntamiento de Avilés:

a) Aval bancario, a constituir en la Caja Municipal, a requerimiento municipal y en momento inmediatamente anterior a la aprobación del presente Convenio por el Pleno Municipal, por importe de un millón cuatrocientos sesenta y una mil ochocientos veintinueve euros (1.461.829 euros) a fin de garantizar la ejecución de las obras de construcción de “*Equipamiento museístico*” definidas en el Anexo número Cinco de los incorporados al presente Convenio.

Sexta.- 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, los propietarios firmantes vendrán obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, o entre sí, que se subrogarán en el lugar de aquéllos, conforme a lo que determina el artículo 21 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y el artículo 145 de la Ley autonómica citada, debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se derivan del presente Convenio. Con la finalidad indicada, el Convenio, una vez formalizado y aprobado por el Pleno Municipal, se inscribirá, por cuenta de la propiedad, en el Registro de la Propiedad. A estos efectos la afección real al cumplimiento de los compromisos de carácter convencional que asume exclusivamente PROYECTO NORTON, S.L. en la estipulación tercera, apartado 3, del presente Convenio, derivada de tal inscripción, afectará exclusivamente a las fincas de su propiedad descritas en el antecedente II del mismo.

Séptima.- Características arquitectónicas de los edificios a construir en la Unidad de Actuación .-

Se cuidarán las condiciones estéticas de los acabados en fachada de los edificios. Por este motivo, se evitará la utilización de los siguientes materiales: carga y pintura, mortero monocapa y plaqueta cerámica. Por las mismas razones, no se permitirá la ubicación de tendederos en las fachadas.

Además, deberá tenerse en cuenta que el edificio o edificios, que resulten de la gestión de la unidad de actuación, responderán a una solución de continuidad dentro de la ordenación definida.

Octava.- Régimen jurídico.-

El presente Convenio se regirá 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, firman el presente Convenio los intervinientes, en todos y cada uno de los veinte folios y los cinco Anexos que lo integran, en el lugar y fecha indicados, de todo lo cual, como Secretario, certifico.