



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO. Aprobación de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito AUA-CRI06-CD. Expte. 103661M/2021.

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE URBANISMO

Anuncio

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 1 de octubre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo, relativo a la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito denominado AUA CRI06-CD, promovido por la entidad Arqura Homes Fondo de Activos Bancarios.

Antecedentes de hecho

Primero.—El 7 de marzo de 2023, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito Denominado AUA CRI06-CD.

Segundo.—A posteriori, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2024 se aprobó Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito denominado AUA CRI06-CD.

Previamente a la publicación de este último Acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, el 26 de agosto de 2024, con n.º de anotación de Registro de Entrada 2024094174, Arqura Homes Fondo de Activos Bancarios, presentó escrito, en el que comunica la existencia de un error material en el documento de la Operación Jurídica Complementaria del texto refundido del Proyecto de Compensación de Propietario Único de la Subunidad 1 de la Unidad de Actuación AUA-CRI-06 CD, concretamente en la descripción de las nuevas cargas urbanísticas de las fincas de resultado.

Tercero.—Mediante oficio de la Dirección General de Urbanismo notificado el 13 de septiembre de 2024, se requirió a la entidad promotora para la presentación de un nuevo documento de la Operación Jurídica Complementaria del texto refundido del Proyecto de Compensación de Propietario Único de la Subunidad 1 de la Unidad de Actuación AUA-CRI-06 CD, en el que se recoja la corrección del error material constatado, acompañándose de una declaración responsable de los técnicos redactores del mismo, en la que se deje constancia de que el único cambio que se produce en el Proyecto de Compensación es el relativo a la descripción de las nuevas cargas urbanísticas de las fincas de resultado.

Cuarto.—El 14 de septiembre de 2024, con n.º de anotación de Registro de Entrada 2024101425, Arqura Homes Fondo de Activos Bancarios, presentó escrito, acompañándose de un nuevo documento de Operación Jurídica Complementaria y de la declaración responsable del técnico redactor del mismo, en el que se expone que:

“Que habiéndose constatado la existencia de errores materiales en el Documento de Operación Jurídica Complementaria aprobado por la Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2024, se presenta (Doc. 2) nuevo Documento de “Operación jurídica complementaria del texto refundido del Proyecto de Compensación Subunidad 1 AUA CRI 06 CD Gijón” (fechado el 13 de septiembre de 2024) en el que únicamente se ha procedido a rectificar los errores materiales detectados, concretamente en la descripción de las nuevas cargas urbanísticas de las fincas de resultado en las que había un error material en las últimas cifras de las cargas urbanísticas, estando bien la cantidad asignada en número, como así declara responsablemente el redactor del documento...”; solicitando que previos los trámites oportunos, se apruebe el documento conforme al procedimiento legalmente establecido.

Quinto.—A su vez, el 17 de septiembre de 2024, con n.º de anotación de Registro de Entrada 2024102154, la Entidad promotora presenta un último documento de Operación Jurídica Complementaria del texto refundido del Proyecto de Compensación Subunidad 1 AUA CRI 06 CD-Rectificación error material.

Fundamentos de derecho

Primero.—De conformidad con lo dispuesto en el art. 127 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

Segundo.—El Servicio Administrativo de Urbanismo ha emitido informe en el que indica que desde un punto de vista jurídico, esta modificación en el texto del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente, así como en el documento de la operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito denominado AUA CRI06-CD, aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2024, puede ser tramitada como Operación Jurídica Complementaria (artículo 234.7 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias —ROTU—), ya que únicamente se ha procedido a rectificar los errores materiales detectados, concretamente en la descripción de las nuevas cargas urbanísticas de las fincas de resultado, y sin que contravenga el Proyecto de Compensación ni el Estudio de Detalle aprobados previamente.



El procedimiento regulado en el art. 234.7 del ROTU, establece lo siguiente:

...Las operaciones jurídicas que sean del caso, y siempre que no se opongan al Proyecto de Compensación ni al Plan que se ejecute, una vez aprobadas por la Administración urbanística precisarán certificación acreditativa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los mismos términos que se establecen en el apartado anterior...

Tercero.—Los cambios respecto al proyecto de compensación aprobado definitivamente el 7 de marzo de 2023, y al documento de la operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito Denominado AUA CRI06-CD, aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2024, son los que a continuación se transcriben:

Página 6:

"NUEVAS CARGAS URBANÍSTICAS

Esta finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto, concretamente al importe —IVA incluido— de trescientos setenta y siete mil treinta euros con ochenta nueve céntimos (377.030,89 €), y a la cuota de 40,58% que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por lo gastos de urbanización y los demás del proyecto, todo ello de conformidad con el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997."

Página 7:

"NUEVAS CARGAS URBANÍSTICAS

Esta finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto, concretamente al importe —IVA incluido— de quinientos cincuenta y dos mil cuarenta euros con setenta y nueve céntimos (552.040,79 €), y a la cuota de 59,42% que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por lo gastos de urbanización y los demás del proyecto, todo ello de conformidad con el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997.

Cuarto.—Se deben mantener en los demás términos, los cambios introducidos a través de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito denominado AUA CRI06-CD, aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de julio de 2024, relativos a la modificación de la edificabilidad asignada a cada una de las dos parcelas resultantes lucrativas, las parcelas denominadas Bloque A y Bloque B, sin alterar su superficie y linderos:

PARCELA BLOQUE A-RESULTANTE DEL TR DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Nueva edificabilidad asignada

Un total de 4.777,25 m² de edificabilidad repartidos del siguiente modo: 3.907,98 m² para uso residencial y 869,27 m² para uso terciario.

PARCELA BLOQUE B-RESULTANTE DEL TR DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Nueva edificabilidad asignada

Un total de 6.994,75 m² de edificabilidad repartidos del siguiente modo: 6.686,81 m² para uso residencial y 307,94 m² para uso terciario.

Quinto.—En el documento de la Operación Jurídica Complementaria presentada, en el apartado V se recoge el compromiso de la sociedad Arqura Homes Fondo de Activos Bancarios, único propietario de ambos solares, de no transmitirlos a un tercero en tanto no esté aprobado el documento y practicada la inscripción registral de la presente operación jurídica complementaria, asumiendo las responsabilidades que legalmente pudieran derivarse en caso de incumplimiento del citado compromiso.

Sexto.—Aprobada la presente Operación Jurídica Complementaria, deberá publicarse el Acuerdo en el BOPA, para expedir la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, y a continuación efectuar el trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Séptimo.—Consta en el expediente el documento acreditativo del aval constituido por importe de 372.023,25 €, para garantizar la correcta y completa ejecución de las obras de urbanización del ámbito, tal y como se había recogido en el Acuerdo de aprobación definitiva, en cumplimiento de lo recogido en el artículo 217 del ROTU.

Vistos, expediente de razón, antecedentes y fundamentos de derecho, la Junta de Gobierno

A C U E R D A

Primero.—Aprobar la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito Denominado AUA CRI06-CD, promovida por la entidad mercantil Arqura Homes Fondo de Activos Bancarios, de acuerdo con lo señalado en los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho anteriores.

Segundo.—Mantener en los demás términos, los cambios introducidos a través de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del Ámbito denominado AUA CRI06-CD, aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de julio de 2024, relativos a la modificación de la edificabilidad asignada a cada una de las dos parcelas resultantes lucrativas, las parcelas denominadas Bloque A y Bloque B, sin alterar su superficie y linderos:



PARCELA BLOQUE A-RESULTANTE DEL TR DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Nueva edificabilidad asignada

Un total de 4.777,25 m² de edificabilidad repartidos del siguiente modo: 3.907,98 m² para uso residencial y 869,27 m² para uso terciario.

PARCELA BLOQUE B-RESULTANTE DEL TR DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Nueva edificabilidad asignada

Un total de 6.994,75 m² de edificabilidad repartidos del siguiente modo: 6.686,81 m² para uso residencial y 307,94 m² para uso terciario.

Tercero.—Publicar el Acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* (BOPA), notificándolo asimismo a todos los interesados con expresión de los recursos que contra el mismo procedan, y expedir la certificación administrativa, con todas las modificaciones introducidas en el texto del Proyecto de Compensación, a la que se refiere el art. 7 del Reglamento Hipotecario Urbanístico previo abono de la tasa correspondiente, según Ordenanza Fiscal 3.01: Tasa por la expedición de documentos administrativos, en cumplimiento de lo previsto en el art. 234.6 y 7 del ROTU, una vez sea firme en vía administrativa; salvo que la Entidad mercantil promotora proceda a la protocolización notarial del documento.

Cuarto.—La entidad promotora, se compromete de manera expresa a no transmitir las dos parcelas resultantes lucrativas a un tercero, en tanto no esté aprobada la Operación Jurídica Complementaria y practicada la inscripción registral, asumiendo las responsabilidades que legalmente pudieran derivarse en caso de incumplimiento del citado compromiso.

Quinto.—Remitir al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística adscrito a la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, un ejemplar completo y actualizado de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Compensación a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 23 del TROTU.

Sexto.—Dar traslado al Servicio Técnico de Urbanismo de la copia del Acuerdo y de un ejemplar completo del Documento. Asimismo remitir copia del Acuerdo al Servicio de Licencias y Disciplina (Licencias), a los efectos oportunos.

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos, significándose que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra el presente acto, que agota la vía administrativa, puede interponerse ante el órgano que resuelve, con carácter potestativo, el recurso potestativo de reposición regulado en los artículos 123 y 124 de la citada Ley, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Gijón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este acto. Si el acto de que se trata es relativo a las materias de responsabilidad patrimonial, personal, propiedades especiales y sanciones, y el demandante tiene su domicilio en un municipio asturiano distinto al de la demarcación de Gijón, será competente de igual forma, a elección del demandante, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Oviedo. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estime pertinente.

Si se trata de uno de los sujetos obligados recogidos en el artículo 14 de la citada Ley 39/2015 el recurso ha de presentarse por medios electrónicos salvo lo establecido en la disposición transitoria tercera de la misma.

En Gijón, a 3 de octubre de 2024.—La Secretaría General.—Cód. 2024-08643.