

OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACION SUBUNIDAD 1 AUA CRI 06 CD GIJON



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL – 1 de octubre de 2024

PROMOTORA: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

REDACTOR: David Bernaldo de Quirós González (Abogado)

FECHA: SEPTIEMBRE 2024

0.- INDICE

I.- Antecedentes urbanísticos

II.- Justificación y conveniencia de la operación jurídica complementaria

III.- Objeto y alcance de la operación jurídica complementaria

IV.- Cuenta de liquidación provisional tras reajuste de edificabilidades de los solares

V.- Compromiso del promotor de la operación jurídica complementaria

VI.- ANEXOS

- ANEXO I – Plano de parcelas resultantes (sin modificación de superficies)
- ANEXO II Notas simples registrales
- ANEXO III – Documentación del Catastro
- ANEXO IV- Acuerdo de aprobación definitiva del TR. Proyecto de Compensación
- ANEXO V- Informe Municipal de consulta urbanística



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL – 1 de octubre de 2024

I.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Plan General de Ordenación del Término Municipal de Gijón, aprobado con carácter definitivo por acuerdo plenario de 30 de enero de 2019, y publicado en el B.O.P.A de 14 de febrero siguiente, contempla entre otros ámbitos de desarrollo sistemático en el suelo urbano, la Unidad de Actuación Cristalera 06 CD en la Calle El Comercio (AUA CRI 06-CD)

En desarrollo del citado Planeamiento General se tramitó el Estudio de Detalle de la unidad de actuación AUA-CRI-06CD (calle El Comercio) en el que se planteaba la división de la Unidad de actuación en dos subunidades a efectos de su gestión individualizada. Este instrumento de desarrollo fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Gijón adoptado en sesión de fecha 12 de febrero de 2020 y publicado en el B.O.P.A de fecha 30 de marzo de 2021.

Con posterioridad a ello, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, en sesión de fecha 7 de marzo de 2023, adoptó acuerdo de aprobación definitiva Texto Refundido del Proyecto de Compensación de propietario único de la Subunidad 1 de la Unidad de actuación AUA CRI06-CD, acuerdo que fue publicado en el B.O.P.A de fecha 10 de abril de 2023.

El citado Proyecto de Compensación se inscribió en el Registro de la Propiedad nº2 de Gijón en fecha veintiséis de junio del año dos mil veintitrés previa la protocolización del Proyecto mediante escritura pública formalizada el día 1 de junio de 2023 ante el notario de Gijón D. Carlos García Melón al número 1.045 de su protocolo.

Paralelamente, fue tramitado el correspondiente Proyecto de Urbanización del AUA CRI 06-CD que obtuvo la aprobación definitiva por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión de fecha 3 de octubre de 2023 y publicado en el B.O.P.A de fecha 30/ de octubre 2023.

II.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA

Una vez aprobados todos los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística de la Subunidad 1, la actual propietaria de los dos solares resultantes del Proyecto de Compensación de la Subunidad 1, La sociedad ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, ha procedido a realizar el correspondiente estudio de la promoción edificatoria, llegándose a la conclusión de que, para un mejor aprovechamiento de los derechos edificatorios resulta conveniente una redistribución de la edificabilidad entre las dos parcelas resultantes lucrativas de esta subunidad 1, de manera distinta a la inicialmente contemplada en el Texto Refundido del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado.

Al objeto de dotar de mayor seguridad jurídica en el procedimiento y documento urbanístico legalmente exigible para llevar a cabo la pretendida redistribución de edificabilidades entre las dos parcelas resultantes lucrativas de la subunidad 1, se realizó la pertinente Consulta Urbanística a la Administración urbanística actuante. En contestación a dicha Consulta, el Ayuntamiento de Gijón ha remitido Información Urbanística de las parcelas de resultado Bloque A, Bloque B, ELP1 y WLP2 de la Subunidad 1 del ámbito AUA-CRI06-CD, en el seno del expediente administrativo 127377C/2023, dando traslado, a su vez, de los Informes del Servicio Técnico de Urbanismo y Servicio Administrativo de Urbanismo, emitidos en los siguientes términos:



- Informe del Servicio Técnico de Urbanismo

“Como ya se ha indicado el Estudio de Detalle divide el ámbito en dos subunidades, y ordena cada una de ellas generando unas parcelas privadas en las que materializar la edificabilidad máxima permitida por el PGO.

Así en la subunidad 1 resultan dos parcelas privativas denominadas bloque A y bloque B a los que se les asigna una edificabilidad máxima destinada a uso terciario y a uso residencial.

En este sentido, el apartado 5 relativo a la normativa de aplicación indica que las edificabilidades asignadas en el presente Estudio de Detalle para cada bloque podrán ser redistribuidas entre aquellos que se sitúen dentro de una misma finca resultante, con la condición de que la edificabilidad máxima del conjunto de los mismos se mantenga.

Por su parte se indica en el apartado 4 relativo a los cuadros de superficies y edificabilidades que estos parámetros podrán ser reajustados en el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Revisado el Proyecto de Compensación que cuenta con aprobación definitiva, recoge el mismo reparto de edificabilidades que el Estudio de Detalle.

De todo ello se desprende que dichas superficies podrán ser redistribuidas entre los bloques A y B de la subunidad 1 mediante la modificación del Proyecto de Compensación, o en todo caso con la figura que desde el punto de vista jurídico se estime más oportuna.”

- Informe del Servicio Administrativo de Urbanismo

*“Como complemento al Informe emitido por el Servicio Técnico de Urbanismo se indica que, dado que el Estudio de Detalle ya contempla la posibilidad de reajustar las edificabilidades de los solares resultantes, que ese cambio no altera su descripción ni superficie, la propuesta que plantea la consulta ahora efectuada, podría resolverse **mediante una operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación aprobado en su día, prevista en el artículo 234 del Decreto 63/2022 (Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias)**, siempre que, por seguridad jurídica frente a posibles terceros adquirentes de buena fe, la presente para su tramitación el único propietario de ambos solares con el compromiso de no transmitirlos a un tercero en tanto no esté aprobado el documento y practicada la inscripción registral que recoja ese cambio; el documento que se presente, siempre que no altere las demás circunstancias (superficie y linderos) del Proyecto de Compensación, será aprobado por la Junta de Gobierno Local y remitido, una vez firme, al Registro de la Propiedad para modificar únicamente el dato de la edificabilidad”*

Por otro lado, la legislación aplicable a la presente operación jurídica complementaria es el artículo 234 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, en el cual se establece que:

“7. Las operaciones jurídicas complementarias 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 los efectos de su inscripción



en el Registro de la Propiedad, en los mismos términos que se establecen en el apartado anterior.”

III.- OBJETO Y ALCANCE DE LA OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA

La presente operación jurídica complementaria del Texto Refundido del Proyecto de Compensación de propietario único de la Subunidad 1, de la Unidad de actuación AUA CRI06-CD, tiene por objeto modificar la edificabilidad asignada en el citado documento reparcelatorio a cada una de las dos parcelas de resultado lucrativas, las parcelas denominadas Bloque A y Bloque B, sin alterar su superficie ni linderos. Si bien resulta preciso modificar las cargas urbanísticas reajustando las afecciones reales al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de manera proporcional a la nueva edificabilidad asignada a cada una de ellas en virtud de la presente Operación Jurídica Complementaria.

Expuesto lo anterior, se procede a desarrollar la presente operación jurídica complementaria:

PARCELA BLOQUE A - RESULTANTE del TR del PROYECTO de COMPENSACION

DESCRIPCION REGISTRAL (no se altera):

“URBANA: PARCELA RESULTANTE BLOQUE A DEL PROYECTO DE COMPENSACION DE PROPIETARIO UNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE EJECUCION AUA-CRE 06 CD –C/ EL COMERCIO-, EN GIJON.- Parcela urbana de setecientos veinte metros con setenta y ocho decímetros cuadrados, que linda por el Norte, Este y Sur, con parcela de cesión obligatoria destinada a espacio libre de uso público -ELP 1-; y Oeste, con parcela donde se localiza el Albergue Covadonga.- COORDENADAS DE LA FINCA: 283981.52 4824147.51, 283962.19 4824130.7, 283980.36 4824109.4, 283999.89 4824126.37, 283981.52 4824147.51.

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 bis 4) del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, se hace constar la finca de este número se encuentra en ZONA INUNDABLE.”

TITULAR: ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, C.I.F. V88359286.

Participación: 100,000000% en PLENO DOMINIO.

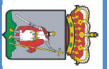
Datos Registrales: Tomo: 1.954, Libro: 1.129, Folio: 33. Finca registral 39082 (sección 3ª) inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Gijón.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 33023001057918

Inscripción: 2ª de fecha 31 de julio de 2023

Título: COMPRAVENTA formalizada en ESCRITURA PÚBLICA de fecha 21 de junio de 2023 ante el Notario de Madrid D. MANUEL RICHI ALBERTI, al número 1.852 de su protocolo.

Referencia catastral: 4143706TP8244S0001YW



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.

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.

PARCELA BLOQUE B - RESULTANTE del TR del PROYECTO de COMPENSACION

DESCRIPCION REGISTRAL (no se altera):

“URBANA: PARCELA RESULTANTE BLOQUE B DEL PROYECTO DE COMPENSACION DE PROPIETARIO UNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE EJECUCION AUA-CRE 06 CD –C/ EL COMERCIO-, EN GIJON.- Parcela urbana de quinientos treinta y un metros con noventa y nueve decímetros cuadrados, que linda por todos sus vientos con parcela de cesión destinada a espacio libre de uso público -ELP 2-.- COORDENADAS DE LA FINCA: 284010.84 4824135.88, 283992.47 4824157.01, 284006.81 4824169.48, 284025.18 4824148.34, 284010.84 4824135.88.

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 bis 4) del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, se hace constar la finca de este número se encuentra en ZONA INUNDABLE.-“

TITULAR: ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, C.I.F. V88359286.

Participación: 100,000000% en PLENO DOMINIO.

Datos Registrales: Tomo: 1.954, Libro: 1.129, Folio: 38. Finca registral 39084 (sección 3ª) inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Gijón.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 33023001057925

Inscripción: 2ª de fecha 31 de julio de 2023

Título: COMPRAVENTA formalizada en ESCRITURA PÚBLICA de fecha 21 de junio de 2023 ante el Notario de Madrid D. MANUEL RICHI ALBERTI, al número 1.852 de su protocolo.

Referencia catastral: 4143707TP8244S0001GW

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.



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.

IV.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL TRAS REAJUSTE DE EDIFICABILIDADES DE LOS SOLARES

De conformidad con el artículo del 251 ROTU se formula la presente CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL determinante de la afección económica que ha de gravar a los titulares de las parcelas resultantes, para su constancia en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en 19 del Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico.

En el caso que nos ocupa, la totalidad de los costes de urbanización correspondientes a la Subunidad 1 se distribuye proporcionalmente a la edificabilidad reasignada a las dos parcelas lucrativas resultantes (40,58% para el Bloque A y 59,42% para el Bloque B), quedando asegurada la obligación de urbanizar tanto con la afección real de las fincas de resultado al pago de las cargas de urbanización, como mediante la presentación de aval bancario una vez se apruebe el Proyecto de Compensación, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del Reglamento Hipotecario Urbanístico (Real Decreto 1093/1997) y artículo 193 c) del TROTU.

La cuantía total de los gastos de urbanización previstos en el Texto refundido del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado por el Ayuntamiento ascendía a la cantidad de **novecientos veintinueve mil setenta y un euros con sesenta y ocho céntimos (929.071,68 €)** incluyendo tanto los costes de ejecución material de la urbanización contemplados en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, así como el resto de conceptos como Honorarios de profesionales en la redacción del Proyecto de Compensación y Urbanización, la Dirección facultativa de las obras, Gastos de Registro de la Propiedad y publicaciones en BOPA, así como las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, en este caso, la monetarización del 10% del aprovechamiento a ceder a la Administración todo ello conforme a las determinaciones recogidas en el artículo 251 del ROTU.

La cuantía de gastos de urbanización se mantiene en la presente operación jurídica complementaria, si bien se redistribuye entre las parcelas lucrativas, a modo de cuenta de liquidación provisional, de la siguiente forma:

FINCAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	PORCENTAJE	REPARTO GASTOS
BLOQUE A	720,78 m ²	4.777,25 m ²	40,58%	377.030,89 €
BLOQUE B	531,99 m ²	6.994,75 m ²	59,42%	552.040,79 €
TOTALES	1.252,77 m ²	11.772,00 m ²	100,00%	929.071,68 €



V.- COMPROMISO DEL PROMOTOR DE LA OPERACIÓN JURIDICA COMPLEMENTARIA

La sociedad ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, único propietario de ambos solares, se compromete de manera expresa a 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.

En Gijón a 13 de septiembre de 2024

NOMBRE BERNALDO
DE QUIROS
GONZALEZ DAVID -
NIF **LOPDGDD**

Firmado digitalmente por
NOMBRE BERNALDO DE
QUIROS GONZALEZ DAVID -
NIF **LOPDGDD**
Fecha: 2024.09.17 10:40:13
+02'00'

Fdo. David Bernaldo de Quirós González
Redactor

VI.- ANEXOS

- ANEXO I – Plano de parcelas resultantes (sin modificación de superficies ni coordenadas)
- ANEXO II Notas simples registrales
- ANEXO III - Consultas descriptivas y gráficas del Catastro
- ANEXO IV - Aprobación definitiva del TR. Proyecto de Compensación
- ANEXO V- Informe Municipal de consulta urbanística



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 1 de octubre de 2024