



Datos del expediente:	Asunto:
103661M/2021 Proyecto y Junta de Compensación	PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AUA-CRI 06 CD (C/ EL COMERCIO)
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01002774 Fecha Emisor: 07/03/2023	

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

De conformidad con lo previsto en el artículo 126.4 de la Ley 7/85 la concejalía designada para el desempeño de la secretaría certifica que por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón/Xixón se adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo en fecha 7 de marzo de 2023:

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO: La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2022, adoptó el Acuerdo de aprobar inicialmente el Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del ámbito denominado AUA CRI06-CD, presentado por la Entidad Mercantil GESTARNAL 1 S.A., en representación de LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB).

SEGUNDO: Seguida la tramitación preceptiva y practicada la oportuna información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (B.O.P.A.) y en el diario de Gijón "La Nueva España" de 22 de junio de 2022, según consta en el Certificado expedido al efecto, durante el plazo otorgado al efecto no fue presentado escrito alguno de alegaciones.

TERCERO: El 29 de julio de 2022, los promotores presentaron un documento refundido para dar cumplimiento a las condicionales recogidas en el acuerdo de aprobación inicial. El 13 de septiembre procedieron a efectuar el abono por transferencia a favor del Ayuntamiento de Gijón de la cantidad de **512.900,94 €** en concepto de compensación económica equivalente al aprovechamiento urbanístico municipal. Finalmente el 21 de diciembre de 2022 presentan un último documento que se limita a actualizar los datos del presupuesto de urbanización, en concordancia con los recogidos en el Proyecto de urbanización que se tramita simultáneamente pero en expediente aparte.

CUARTO: El 24 de febrero de 2023, ha tenido entrada el escrito presentado por Juan José González Fernández, en nombre de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), mediante el que solicitan la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, acompañando el poder otorgado por SAREB a favor de Serviland Gestión Urbanística S.L.U. que nombra como apoderado a Mario Fuentes Guirado, el cual con la solicitud manifiesta el compromiso de presentar aval complementario, en el supuesto de que los costes de urbanización se vean incrementados en el Proyecto de Urbanización que sea objeto de aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO: De conformidad con 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: La Arquitecta del Servicio Técnico de Urbanismo, emite informe favorable a la aprobación definitiva con las condicionales que se transcriben en la parte dispositiva.

TERCERO: Se hace constar que, tras la aprobación definitiva del presente Proyecto de Compensación, el trámite que ha de seguirse a continuación es el de la inscripción registral de las parcelas de resultado, para lo cual el documento se formalizará en escritura pública a la que se acompañará la certificación del acuerdo de aprobación definitiva que adopte la Junta de Gobierno Local. Ha de tenerse en cuenta que de conformidad con lo establecido en el art. 9 b) de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario Urbano, la inscripción contendrá las siguientes circunstancias:

"... Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o segregación, expropiación forzosa o deslinde que determine una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices..."

"...Para la incorporación de la representación gráfica al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca..."

Asimismo, según el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

"...a) La delimitación geográfica de las fincas, deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.

b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse, con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que consten en la escritura..."

VISTOS, expediente de razón, antecedentes y fundamentos de derecho, la Junta de Gobierno **acuerda**:

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 del ámbito denominado AUA CRI06-CD con las siguientes condicionales:

- El espacio libre con derecho a subedificación previsto por el Estudio de Detalle en consonancia con las determinaciones de la ficha del PGO, se resolverá mediante la fórmula adecuada de complejo inmobiliario de acuerdo con el artículo 1.1.24 del PGO, y constructivamente mediante la existencia de una costra mínima de un metro de profundidad sobre la cota superior del forjado de sótano, que deberá tener una capacidad portante que garantice el uso por el servicio de extinción de incendios. Los daños que pudieran surgir en el garaje, por humedad, infiltraciones de agua, fisuras en la estructura que surjan por el uso normal de los espacios públicos no serán asumidas por el Ayuntamiento.

- A efectos registrales se han de tener en cuenta las afecciones de inundabilidad existentes y lo que al respecto recoge la legislación sectorial correspondiente.

- La correcta y completa ejecución de la obra urbanizadora, se garantizará antes de un mes desde la notificación del Acuerdo de aprobación definitiva (art. 217 del ROTU), mediante **aval bancario** según el modelo que la Tesorería de este Ayuntamiento tiene establecido al efecto, por importe de **372.023,25 € (IVA incluido)**.

En caso de que los costes de urbanización se vean incrementados en el Proyecto de Urbanización que sea objeto de aprobación definitiva, deberá presentarse aval complementario por la diferencia.

- La garantía de la obra de urbanización debe quedar constituida con carácter previo a la expedición de cualquier licencia de obras, y al inicio de las obras de urbanización. Asimismo **debe de estar constituida antes de presentar en el Registro de la Propiedad el documento para la inscripción de las parcelas de resultado**, de forma que las parcelas se puedan inscribir libres de cargas y gravámenes.

- El aval que se constituya podrá ser devuelto una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización, previa la constitución de otro, por el importe que en el momento de dicha recepción determine el Servicio de Obras Públicas, para responder de los posibles defectos que puedan surgir durante el periodo de garantía de un año a que se refiere el art. 195, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril. De este modo las parcelas resultantes serán inscritas en el Registro de la Propiedad, libres de cargas y gravámenes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 19.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, (Reglamento Hipotecario Urbanístico).



Datos del expediente:	Asunto:
103661M/2021 Proyecto y Junta de Compensación	PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AUA-CRI 06 CD (C/ EL COMERCIO)
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01002774 Fecha Emisor: 07/03/2023	

SEGUNDO: Aceptar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que, a tenor de lo previsto en el art. 177 del TROTU, con la aprobación definitiva del documento de compensación pasan a ser de titularidad municipal libres de cargas y gravámenes y que se corresponden con las siguientes parcelas, excepto en la parte ocupada por el derecho de subedificación:

- Parcela destinada a Espacio Libre de uso público ELP1 de 557,87 m²
- Parcela destinada a Espacio Libre de uso público ELP2 de 805,36 m²

Se hace constar que el deber de conservación por parte de la Administración comenzará una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización.

TERCERO: Publicar el Acuerdo en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, notificándolo asimismo a todos los interesados con expresión de los recursos que contra el mismo procedan.

CUARTO: Remitir al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial, un ejemplar completo del Proyecto de Compensación a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 23 del TROTU.

QUINTO: Dar traslado del Acuerdo al Servicio de Patrimonio a los efectos de incorporar al Inventario General de Bienes Municipales, los terrenos que en virtud de este Acuerdo pasan a ser propiedad del Ayuntamiento. Remitir el Acuerdo y un ejemplar completo del Documento aprobado definitivamente al Servicio Técnico de Urbanismo. Asimismo remitir el Acuerdo a la Sección Técnica de Urbanismo y al Servicio de Licencias y Disciplina.

Y para que así conste se emite el presente certificado.