







TITULO DE PROYECTO		CODIGO DE PROYECTO
TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD EN CALLE EL COMERCIO - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -		5095 / 002 / 21
		FECHA
		DICIEMBRE 2022
PARROQUIA	TERMINO MUNICIPAL	PROVINCIA
GIJÓN	GIJÓN	ASTURIAS
DOCUMENTOS	VOLUMENES	PETICIONARIO
MEMORIA PLANOS ANEJOS	1 (Y ÚNICO)	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)
AUTOR DE PROYECTO		 <p>INGENIERÍA TOPOGRAFÍA</p> <p>Avda. de los Campones, 32 33211 Gijón Asturias ☎ 985 13 19 13 ☎ 985 13 12 22 ✉ icivil@aicsl.net www.aicsl.net</p>
D. DAVID BERNALDO QUIRÓS ABOGADO. COLEGIADO Nº 2.155 D. JUAN JOSÉ GONZÁLEZ FERNÁNDEZ INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS COLEGIADO Nº 13.430		



	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 0 de 32


 Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de marzo de 2023



DOCUMENTO	INDICE.
REDACTORES	David Bernaldo de Quirós. Abogado Col 2.155 Juan José González Fernández. I.C.C.P. Col 13.430
VOLUMEN	1 (Y ÚNICO)

	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 1 de 32</p>

ÍNDICE DEL DOCUMENTO.



1.- ANTECEDENTES	3
2.-OBJETO	4
3.- AMBITO	4
4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN	5
5.- FINCAS DE ORIGEN INCLUIDAS EN EL AREA DE ACTUACIÓN	11
6.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE FINCAS DE RESULTADO.....	14
1. FINCAS DE RESULTADO PRIVATIVAS	14
2. FINCAS DE CESIÓN OBLIGATORIA – COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS.....	16
7.- CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE GIJON	22
1. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.	23
8.- GASTOS DE URBANIZACIÓN Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	29
9.- PLANOS.....	31
10.- DOCUMENTACIÓN ANEJA.	32



	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 2 de 32


 Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de marzo de 2023

DOCUMENTO	MEMORIA.
REDACTORES	David Bernaldo de Quirós. Abogado Col 2.155 Juan José González Fernández. I.C.C.P. Col 13.430
VOLUMEN	1 (Y ÚNICO)

	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 3 de 32</p>

1.- ANTECEDENTES

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 Cristalería 06 CD en la Calle El Comercio (AUA CRI 06-CD)

El instrumento de desarrollo previsto en el Plan General es un Estudio de Detalle y como Sistema de Actuación para su gestión, el de Compensación.



La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo adoptado en sesión de fecha 7 de mayo de 2019, aprobó con carácter inicial el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación CRI 06-CD (calle Diario El Comercio), formulado por la entonces promotora y propietaria de suelo Construcciones San Bernardo SA en el que se proponía, además, la división de la unidad de actuación en dos subunidades a efectos de su gestión individualizada. Y por acuerdo plenario de fecha 12 de febrero de 2020 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle con la correspondiente subdivisión, acuerdo que fue publicado en el BOPA núm. 61 de 30 de marzo de 2021.

El presente documento de gestión urbanística está referido a los terrenos que conforman la Subunidad 1 de la AUA CRI 06 CD, que incluye dos parcelas que pertenecen a una misma Mercantil, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA.

Procede pues, en cumplimiento de lo exigido en el Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril y Decreto 278/2007 de 4 de diciembre, la formulación del Proyecto de Compensación de Propietario Único.

En Junta de Gobierno celebrada el 31 de mayo de 2022 se aprobó inicialmente este Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 de la Unidad de Actuación CRI-06-CD con condiciones a incluir antes de la Aprobación de Definitiva.

En julio de 2022 se redacta y presenta una primera versión de este Texto Refundido que ya recogía todas las correcciones mencionadas en la resolución de la Junta de Gobierno, pero tras la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del ámbito AUA-CRI-06CD, en septiembre de 2022, (Expediente 10273R/2021), se recibe nuevo escrito de fecha 5 de octubre de 2022, condicionando la aprobación de ambos trámites a incorporar en el Proyecto de Compensación los datos actualizados de los costes de

	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p>MEMORIA</p>
		<p>Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p>Fecha: DIC/2022</p>
		<p>Página 4 de 32</p>

Urbanización, finalizando así la tramitación de forma simultánea y con todos los datos coincidentes.

En consecuencia, se redacta esta nueva versión del texto refundido del Proyecto de Compensación para la Aprobación Definitiva, que presenta ya valores actualizados de costes de urbanización plenamente coincidentes con el Proyecto de Urbanización, además del resto de cambios solicitados en el acuerdo de Aprobación Inicial.

2.-OBJETO



Es objeto de este Proyecto de Compensación regularizar la configuración física y jurídica de las fincas, situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según el PGO y Estudio de Detalle aprobado y efectuar las cesiones exigidas en la legislación y planeamiento urbanístico, efectuándose la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico entre parcelas resultantes.

3.- AMBITO

El de la Subunidad 1 de la Unidad de Actuación de la AUA CRI 06 CD delimitada en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

Esta subunidad se encuentra limitada al Norte por la Calle Sanz Crespo, al Sur por la calle Diario el Comercio; al Este por la Subunidad 2 y al Oeste por el Albergue de Covadonga.



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p>Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p>Fecha: DIC/2022</p>
		<p>Página 5 de 32</p>

4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

La Mercantil SAREB, en su condición de propietaria única de la totalidad de las fincas registrales incluidas en la subunidad 1 del Área de Actuación, presenta el actual Texto Refundido del Proyecto de compensación para su aprobación definitiva por el procedimiento conjunto legalmente establecido en el artículo 448 y 449 del Decreto 278/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en adelante ROTUA) una vez atendidas las consideraciones recogidas en el acuerdo de aprobación inicial, adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2022.



El presente Proyecto de Compensación recoge la distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre parcelas. Además de ello, se procede a regularizar la configuración de las fincas, situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y se definen los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres de uso público, siguiendo en todo caso las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Gijón y el planeamiento de desarrollo, el Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

En el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y subdivisión a efectos de gestión se recogía la obligación de que el Proyecto de Urbanización fuera único para las dos subunidades, si bien, éste podría ejecutarse en varias fases coordinando cada una de ellas con las diferentes subunidades de actuación.

El Proyecto de Urbanización unitario de todo el ámbito ya en tramitación (expte. 102737R/2021) contempla la ejecución de las obras de urbanización por fases y zonas, distinguiendo entre las zonas privativas de las dos subunidades cuya ejecución y costes corresponderán a cada una de ellas de manera independiente, así como una tercera zona común de las obras que discurren por terrenos de dominio y uso públicos que serán ejecutadas por los propietarios de aquella subunidad que se urbanice en primer lugar y sus costes serán sufragados y/o avalados proporcionalmente a la edificabilidad asignada a cada subunidad, correspondiéndole a la subunidad 1 que ahora nos ocupa el 60,68 % de tales costes de urbanización de zona común.

Por consiguiente, la totalidad de los gastos de urbanización que afectan exclusivamente a esta subunidad 1, así como el porcentaje del 60,68 % de los costes de urbanización de la zona común reflejada en el Proyecto de Urbanización serán sufragados por el titular o titulares de las fincas resultantes que así consten registralmente al momento de iniciación de las obras, todo ello en proporción a la edificabilidad asignada a cada una



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p>Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p>Fecha: DIC/2022</p>
		<p>Página 6 de 32</p>

de las dos parcelas lucrativas resultantes de este Proyecto de Compensación correspondiéndole, en este caso, el 49,98% al Bloque A y el 50,02% restante al Bloque B.

En este Proyecto se describe, además de las parcelas de origen y las de resultado con aprovechamiento lucrativo, las parcelas de cesión gratuita para espacios libres públicos sobre las que se establece un derecho de subedificación para la construcción de un garaje subterráneo y usos compatibles, tal y como se recoge en la ficha urbanística del PGO vigente, constituyéndose al efecto dos complejos inmobiliarios urbanísticos de conformidad con lo establecido en el artículo 1.1.24 del PGO.



Por otro lado, dentro de esta Unidad se encuentran fincas cuya superficie registral no se corresponde con la superficie real. En este punto, parece lógico que las operaciones de reparcelación del planeamiento se realicen sobre una realidad física plenamente adaptada a la situación jurídica que resulte de las comprobaciones sobre titularidad y descripción que haya llevado a cabo el propio expediente.

Esta aseveración encuentra su apoyo en lo dispuesto con carácter pleno en el artículo 8.1 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística de 4 de julio de 1997, al establecer que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.

El presente Proyecto se ajusta estrictamente a las determinaciones contenidas en el TROTU e incorpora toda la documentación legalmente exigible conforme al artículo 474 del ROTU al contener una Memoria, relación de propietarios, en este caso único, Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente, relación de gastos de urbanización, cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización atribuibles por parcelas, así como la planimetría gráfica correspondiente.

Asimismo y de conformidad con la ficha urbanística de la AUA CRI 06 CD recogida en el Plan General vigente los propietarios del suelo deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Urbanística Actante el 10% del aprovechamiento lucrativo en concepto de rescate de plusvalías, si bien sólo del incremento de la edificabilidad lucrativa homogeneizada resultado de la ordenación con respecto a la asignada y en su día ejecutada sobre la base de planeamientos anteriores con su correspondiente homogeneización, todo ello atendiendo a los datos catastrales de las parcelas de origen y los metros cuadrados de edificaciones construidas que en el Catastro vienen reflejados.



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 7 de 32</p>

En el presente caso y comoquiera que ese aprovechamiento de cesión obligatoria no es susceptible de ejecución individualizada, será sustituido por su equivalente en metálico para lo cual se recoge en el presente documento la valoración de dichos aprovechamientos, debiendo formalizarse al efecto un convenio entre la Administración y la Entidad adquirente conforme al procedimiento establecido en el artículo 211.3 del TROTUAS.

En el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle se establece lo siguiente en relación con las afecciones:

- Inundabilidad: Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá de disponer del certificado del Registro de la Propiedad con la anotación indicando que la construcción se encuentra en zona inundable. Por consiguiente, esta afección se describe sobre las parcelas resultantes para su inscripción registral como anotación marginal.

- Contaminación del suelo a la que se alude en la ficha del PGO: conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, al haberse llevado a cabo en la parcela origen designada con la letra B actividades potencialmente contaminantes, será necesaria la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por la ENAC, que se deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización o edificación; además, este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

A tal efecto, indicar que ya has sido aportado al expediente del Proyecto de Urbanización de la Unidad el correspondiente estudio de caracterización de suelo elaborado por la empresa APPLUS Norcontrol, S.L.U. acreditada por la ENAC concluyendo que tras realizar labores de prospección, los resultados analíticos obtenidos demuestran que no se evidencia la presencia de contaminación y se cumple con los límites establecidos por el RD 9/2005 para un suelo de uso urbano, mientras que las aguas subterráneas analizadas cumplen con los valores de intervención de la normativa holandesa (Dirección General de Protección Medioambiental, Departamento de Protección del Suelo. (Soil Remediation Circular 2013). Dicho informe se adjunta igualmente a este Proyecto de Compensación en el Anexo N° 5.

Consecuentemente con ello, no se considera necesaria anotación marginal sobre las parcelas resultantes de este Proyecto respecto a una potencial contaminación del suelo ya descartada tras el informe realizado que así lo certifica.

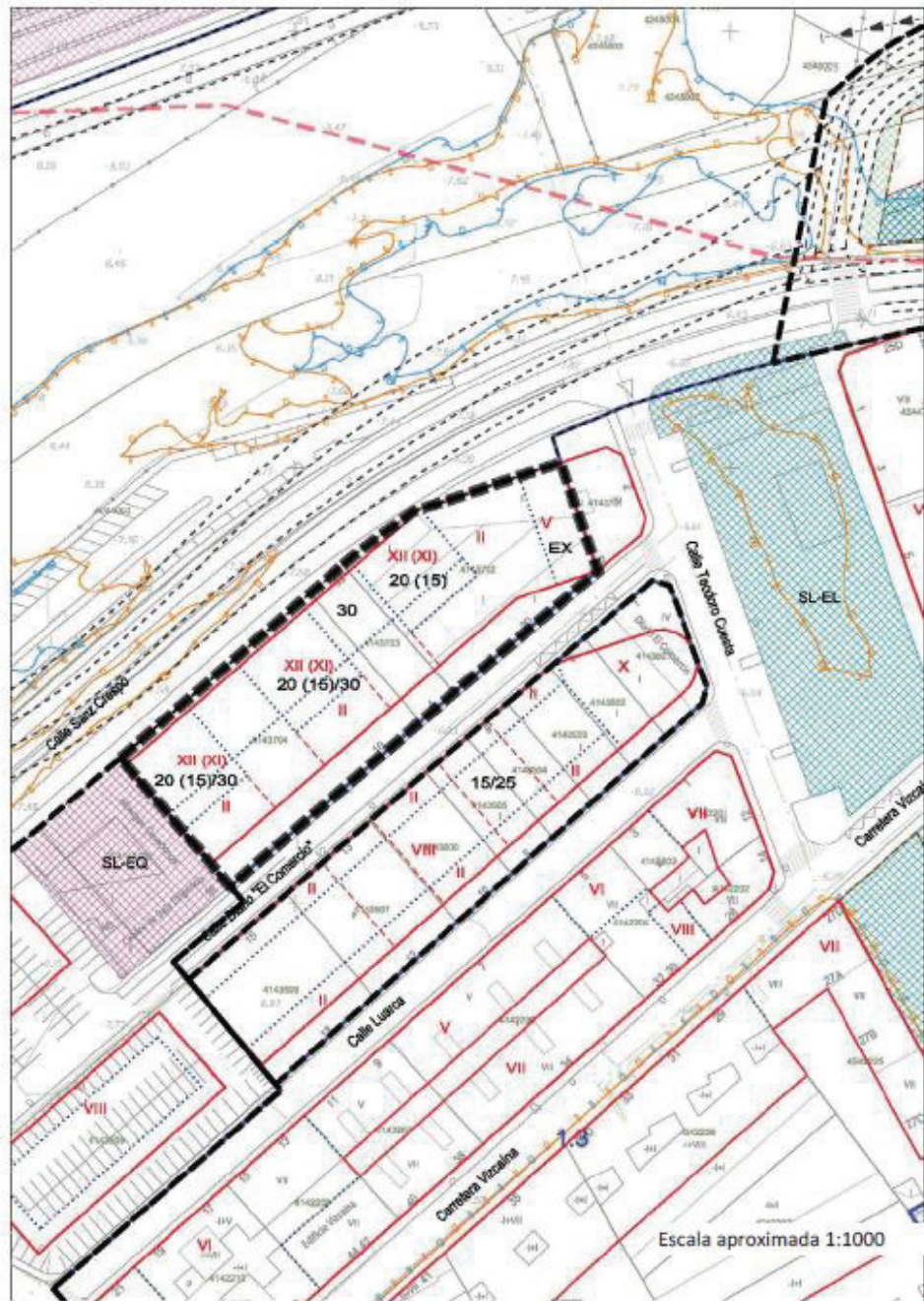
A continuación, se incorpora la ficha urbanística de la Unidad de Actuación AUA CRI 06 CD recogida en el Acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O. de Gijón publicado en el B.O.P.A de 14 de febrero de 2019.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

SUELO URBANO: ÁREAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN -AUA-

CRISTALERÍA 06 CD

AUA-CRI-06CD



 	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 9 de 32

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA SUELO URBANO: ÁREAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN -AUA-

CRISTALERÍA 06 CD	AUA-CRI-06CD
--------------------------	---------------------

POLÍGONO/MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	PLANO
41137	02,03,04	SC2-14-11-16

SUPERFICIES M2				
BRUTA DEL ÁMBITO M2	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	SUPERFICIE NETA (Sup.Bruta-D.P.Ex)
4.311,00				4.311,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONES PARTICULARES

- Conseguir la transición entre el área del plan especial para la integración del ferrocarril y el propio barrio de Laviada mediante edificaciones de calidad y un espacio público renovado.
- El 10% de la edificabilidad se destinará a usos terciarios.
- La planta baja y primera se destinarán a usos de entre productivo terciario, dotacional privado y residencial.
- Se dejarán dos pasos peatonales entre 8,00 y 15,00 metros de ancho y dos plantas de altura que podrán ser cubiertos o no. Coincidirán sensiblemente con los marcados en la documentación gráfica. Sea como sea la alineación de los pasos, se garantizará su prolongación lineal con los previstos en la AUA-CRI-06AB, marcando el criterio el Estudio de Detalle que se apruebe con anterioridad. Estos pasos peatonales no se incluirán en el cómputo de ocupación en planta baja.
- Las alineaciones de planta baja y primera se consideran máximas, es decir, definen el área de movimiento de la edificación. El resto debe ser objeto de una solución arquitectónica unitaria fijada en el Estudio de Detalle que debe contener un apartado de condiciones de volumetría y estéticas de tratamiento de las fachadas, etc. Podrá contemplarse tanto la solución de torres de XIII plantas dos de ellas y XII la tercera, como de bloque lineal con una altura máxima de XI plantas.
- Los fondos y cambios de altura definidos en la documentación gráfica se consideran orientativos a los meros efectos de justificar la posibilidad de materialización del aprovechamiento lucrativo.
- En la zona de subedificación (100% parcela original), se preverá una capa de mínimo 1 metro de profundidad entre la rasante de calle y la cota superior del forjado de techo del primer sótano. Esta se calculará para resistir las sobrecargas habituales de los viarios públicos. Los daños en los garajes por humedad, infiltraciones de agua, fisuras estructurales que surjan por el uso normal de los espacios públicos (incluidas las sobrecargas y las plantaciones arbustivas), no serán asumidas por el Ayuntamiento.
- El espacio libre será de uso público con derecho de subedificación en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.
- La calle Diario El Comercio será peatonal.
- Al formar parte del mismo conjunto edificado a los usos compatibles -terciario y dotacional- no se les aplicarán los coeficientes de homogeneización.
- Se permiten los áticos.

OBSERVACIONES:

- El 10,00% del aprovechamiento correspondiente a la administración se aplicará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad lucrativa homogeneizada resultado de la ordenación. En atención a las conclusiones del Informe de CUOTA al documento de Aprobación Provisional, se aclara que el incremento se calculará respecto al aprovechamiento existente que, según datos catastrales resulta de 1.425,00 m2 en uso industrial y 1.423,00 m2 en uso de oficinas que, una vez homogeneizado, resulta de 2.406,57 m2 expresado en uso residencial de vivienda colectiva libre. Según estos datos, el 10,00% del incremento del aprovechamiento expresado en uso residencial de vivienda colectiva libre resulta de 1.699,34 m2.
- La Unidad de Actuación se mantiene a los meros efectos de gestión, para garantizar una actuación conjunta en el ámbito. Se trata de una actuación de reforma y mejora urbana sobre un área degradada, encaminada a la sustitución de edificaciones de usos y tipología incompatibles con las características que ha ido adquiriendo el entorno, algunas en estado ruinoso y ocupando prácticamente la totalidad de las propiedades. La solución técnica que se propone ha tenido en cuenta las actuaciones en manzanas colindantes y las propuestas del AOE-PERI-00 que constituyen un cambio radical para el barrio. Estas preexistencias y propuestas de futuro condicionan, por un lado, las alineaciones y alturas, con el fin de respetar las distancias entre edificaciones y garantizar el máximo soleamiento y ventilación de los espacios públicos y residenciales y, por otro, la tipología de las edificaciones, de transición entre manzana cerrada y bloque abierto. El análisis de soluciones de mayor altura y, por tanto, mayor superficie de espacios libres, ha concluido la incompatibilidad, por un lado con las alturas consolidadas en las manzanas adyacentes y, por otro, la competencia con las propuestas del PERI-00, propuestas que, a todas luces, alcanzan un mayor grado de singularidad. Además de la imposibilidad de cumplir con las distancias entre edificaciones resultado de la altura máxima establecida. Por tanto resulta de aplicación el artículo 172 del ROTU, así como el artículo 18.4 del TRLS 15, dado que para esta actuación de reforma interior y mejora urbana, por un lado, no caben otras soluciones técnicas que no sean similares a la propuesta y, por otro, no existen suelos disponibles en el entorno inmediato. En consecuencia, se exime la AUA-CRI-06AB de las cesiones de sistemas locales que no sean las determinadas en esta Ficha.
- El ámbito presenta afecciones por inundabilidad sujetas a las limitaciones de uso de los artículos 40, 41 y 42 del RD 1/2016, de 8 de enero y 9ter del RD 638/2016 de 9 de diciembre: Ver Anexo I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO (NNUU del PGO).
- El instrumento de desarrollo incluirá una justificación sobre la existencia de actividades realizadas en el ámbito que estén incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. En el caso afirmativo, se incluirá la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por ENAC para esta actividad y, en su caso, un estudio de riesgos. Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán, en su caso, detallar y puntualizar los estudios del planeamiento de desarrollo.



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de marzo de 2023

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA **SUELO URBANO: ÁREAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN -AUA-**

CRISTALERÍA 06 CD **AUA-CRI-06CD**

DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS
SUELO URBANO	(SUNC) URBANO NO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE	PRIVADA	PROYECTO DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	4 AÑOS

USOS

PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIOS	COMPATIBLES
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA	SEGÚN ORDENANZA	SEGÚN ORDENANZA



ORDENACIÓN

USO PREDOMINANTE	OCUPACIÓN SUELO PLANTA BAJA - m2	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (plantas sobre rasante)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. MAX. BRUTA m2/m2	
RESIDENCIAL	2.555,00	1.3	XIII y V	19.400,00	4,50	
%VIVIENDAS PROTEGIDAS						
DENSIDAD						331
VIVIENDAS ESTIMADAS						143
INDUSTRIAL / CIENTÍFICO TECNOLÓGICO						
TERCIARIO						
DOTACIONAL PRIVADO			II			
VIARIO	1.756,00					
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES						
DOTACIONAL PÚBLICO						
TOTAL	4.311,00			19.400,00		

GESTIÓN

USO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	CESIÓN (MAX 10%)	APROVECHAMIENTO MEDIO
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	1,00	19.400,00	1.940,00	4,50
RESIDENCIAL COLECTIVA CIUDAD JARDÍN	1,10			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	1,20			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
RESIDENCIAL VP CONCERTADA	0,57			
RESIDENCIAL VP GENERAL	0,50			
RESIDENCIAL VP ESPECIAL	0,41			
PRODUCTIVO TERCIARIO OFICINAS Y HOTELES	0,84			
PRODUCTIVO TERCIARIO	1,25			
DOTACIONAL PRIVADO	1,25			
PRODUCTIVO INDUSTRIAL/CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	0,85			
TOTAL		19.400,00	1.940,00	



	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 11 de 32

5.- FINCAS DE ORIGEN INCLUIDAS EN EL AREA DE ACTUACIÓN

La Subunidad 1 de la AUA CRI 06CD está conformada por las siguientes fincas registrales:

FINCA 1.-

DESCRIPCIÓN REGISTRAL *“Trozo de terreno o solar procedente de la finca “Prados de la Braña”, tomado de La Llosa, Prado de la Braña y Balagón, comprendidos en el denominado Coto del Natahoyo, parroquia de Tremañes, concejo de Gijón, hoy aledaños de esta villa de Gijón, actualmente se identifica con el número diez de la calle Ferrocarril, hoy calle Diario El Comercio, de esta población. - Es terreno pantanoso y está atravesado por el río Cutis en una longitud de cuarenta y siete metros por cinco de ancho. Tiene este solar de línea cincuenta y siete metros sesenta y cinco centímetros por un fondo de cuarenta y cuatro metros que hacen una superficie de dos mil quinientos treinta y seis metros sesenta decímetros cuadrados, equivalente a treinta y dos mil seiscientos setenta y un pies cuarenta céntimos de pie cuadrado. De esta superficie hay que deducir la que ocupa el cauce del río Cutis que es de doscientos treinta y siete metros y medio, o sea, tres mil cincuenta y nueve pies cuadrados. Linda todo el solar: al Sur, o frente, con calle abierta en la finca de origen, llamada actualmente calle Diario el Comercio; derecha entrando, con solar de Don José LOPDGDD; por la izquierda con resto de la finca de origen propia de Herederos de Revillagigedo; y por la espalda con el Ferrocarril de Langreo, hoy con la Autopista de Gijón-Oviedo.”*



REFERENCIA CATASTRAL: 4143704TP8244S0001AW, Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios.

CARGAS: LIMITACION URBANISTICA

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se hace constar que esta finca está incluida en la Unidad de Actuación denominada AUA CRI06 CD, del vigente PGO de Gijón a gestionar por el procedimiento de Compensación Urbanística, expidiéndose Certificación de Dominio y Cargas en cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo.



	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 12 de 32

AFECCIONES. La AFECCIÓN o AFECCIONES por razón de los IMPUESTOS DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES, ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS derivada de AUTOLIQUIDACION.

PROPIETARIO. Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA

TÍTULO: La adquirió por compraventa en virtud de escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2019 ante el Notario de Madrid D. José Luis Enrique García Labajo al número 2210 de protocolo.

DATOS REGISTRALES: FINCA DE SECCIÓN 3ª N^o: **8197/A**. Tomo: 1.888 Libro: 1.063 Folio: 155 Inscripción: 9ª. CÓDIGO REGISTRAL UNICO / CÓDIGO IDUFIR: 33023000365182 del Registro de la Propiedad nº2 de Gijón.

Practicada la medición topográfica de la finca arroja una superficie real de **dos mil doscientos treinta metros con setenta y nueve decímetros cuadrados (2.230,79 m²)** una vez ya descontada la superficie que sobre la parcela originaria ocupaba el río Cutis y que fue cedida al ejecutarse la calle Diario el Comercio por dónde ahora discurre el citado río ya canalizado bajo rasante del viario público. Esto ha de tenerse en cuenta a los efectos del número 1 del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico en cuanto del mismo se desprende la rectificación de su extensión superficial.

FINCA 2.-



DESCRIPCIÓN REGISTRAL “Finca sita en términos de La Braña, parroquia de Tremañes, concejo de Gijón, de trescientos ochenta y cinco metros con treinta y cinco decímetros cuadrados, en la que existe una casa planta baja abierta y piso destinado a vivienda, ocupa la casa cien metros cuadrados. Confina: al frente, con calle llamada del Ferrocarril, hoy calle Diario El Comercio, y también prolongación de San Crespo; espalda o fondo, con la caja de la vía del Ferrocarril de Langreo; derecha entrando, edificio de la sociedad “Braña y Bogio”, e izquierda, otro edificio propio de la industria maderera propiedad de Manuel LOPDGDD”

REFERENCIA CATASTRAL: 4143703TP8244S0001WW, Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios.

CARGAS: LIMITACION URBANISTICA



	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 13 de 32

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se hace constar que esta finca está incluida en la Unidad de Actuación denominada AUA CRI06 CD, del vigente PGO de Gijón a gestionar por el procedimiento de Compensación Urbanística.

AFECCIONES La AFECCIÓN o AFECCIONES por razón de los IMPUESTOS DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES, ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS derivada de AUTOLIQUIDACION

PROPIETARIO: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA



TÍTULO: La adquirió por compraventa en virtud de escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2019 ante el Notario de Madrid D. José Luis Enrique García Labajo al número 2210 de protocolo.

DATOS REGISTRALES: FINCA DE SECCIÓN 3ª Nº: **26612**. (trasladada de Finca de Gijón DOS Único nº:661) Tomo: 1.569 Libro: 744 Folio: 160 Inscripción: 5ª. CÓDIGO REGISTRAL UNICO / CÓDIGO IDUFIR: 33023000705544 del Registro de la Propiedad nº2 de Gijón.

Practicada la medición topográfica de la finca arroja una **superficie de trescientos ochenta y cinco metros con veintiún decímetros cuadros (385,21 m²)**. Esto ha de tenerse en cuenta a los efectos del número 1 del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico en cuanto del mismo se desprende la rectificación de su extensión superficial.

INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO. La edificación descrita en el Registro de la Propiedad si bien a día de hoy ya está demolida, en todo caso resultaba incompatible con el planeamiento.



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 14 de 32</p>

6.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE FINCAS DE RESULTADO

El coeficiente de edificabilidad máxima atribuida por el PGO es del 4,50 m²/m², siendo la superficie de la subunidad 1 a reparcelar de 2.616 m² según medición topográfica. Por lo tanto, el aprovechamiento-edificabilidad total es de **11.772 m²**, de los cuales 1.177,20 m² se destinan a uso terciario en planta baja o primera de los edificios y los restantes 10.594.80 m² a uso residencial como contempla el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, edificabilidad que se distribuye entre las dos parcelas de resultado tal y como se describe a continuación:

1. FINCAS DE RESULTADO PRIVATIVAS

PARCELA BLOQUE A

Descripción: Parcela urbana de setecientos veinte metros con setenta y ocho decímetros cuadrados (720,78 m²) 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.

Edificabilidad: un total de 5.883,50 m² de edificabilidad repartidos del siguiente modo: 5.223,00 m² de uso residencial y 660,50 m² de uso terciario.



Propietario adjudicatario: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, con CIF. A86602158

Título: adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de propietario único del AUA CRI 06 CD en virtud de certificación del Acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento de Gijón.

Cargas de Cuenta de Liquidación Provisional: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto, concretamente al importe (IVA incluido) de cuatrocientos sesenta y cuatro mil trescientos cincuenta euros con tres céntimos (464.350,03 €) y a la cuota de 49,98% 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.

Otras cargas o gravámenes: Las afecciones fiscales que, en su caso, estén vigentes.



	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 15 de 32

Nota marginal de afección por inundabilidad a inscribir conforme establece el art. 14. bis. 4 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

Coordenadas georreferenciadas: Las que consten, en su caso, en la planimetría del Proyecto de compensación.

Fincas de procedencia: Las identificadas con las Referencias Catastrales 4143703TP8244S0001WW y 4143704TP8244S0001AW.

PARCELA BLOQUE B

Descripción: Parcela urbana de quinientos treinta y un metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (531,99 m²) que linda por todos sus vientos con parcela de cesión destinada a espacio libre de uso público (ELP 2)

Edificabilidad: un total de 5.888,50 m² de edificabilidad repartidos del siguiente modo: 5.371,80 m² de uso residencial y 516,70 m² de uso terciario.

Propietario adjudicatario: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, con CIF. A86602158

Título: adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de propietario único del AUA CRI 06 CD en virtud de certificación del Acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento de Gijón.

Cargas de Cuenta de Liquidación Provisional: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto, concretamente al importe (IVA incluido) de cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos veintiuno euros con sesenta y cinco céntimos (464.721,65 €) y a la cuota del 50,02% 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.



Otras cargas o gravámenes: Las afecciones fiscales que, en su caso, estén vigentes.

Nota marginal de afección por inundabilidad a inscribir conforme establece el art. 14. bis. 4 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

Coordenadas georreferenciadas: Las que consten, en su caso, en la planimetría del Proyecto de compensación.

Fincas de procedencia: Las identificadas con las Referencias Catastrales 4143703TP8244S0001WW y 4143704TP8244S0001AW.



 	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
Fecha: DIC/2022		
		Página 16 de 32

A continuación, se recoge cuadro intuitivo de las fincas de origen y los derechos edificatorios teóricamente atribuibles, y otro de las parcelas de resultado y los derechos adjudicados para ver la correlación entre todas ellas:



FINCAS DE ORIGEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD ATRIBUIBLE
4143704TP8244S0001AW	2.230,79 m ²	85,27%	10.038,55 m ²
4143703TP8244S0001WW	385,21 m ²	14,73%	1.733,44 m ²
TOTALES	2.616 m ²	100%	11.772 m ²

FINCAS DE RESULTADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	PORCENTAJE
BLOQUE A	720,78 m ²	5.883,50 m ²	49,98%
BLOQUE B	531,99 m ²	5.888,50 m ²	50,02%
TOTALES	1.252,77 m ²	11.772,00 m ²	100%

2. FINCAS DE CESIÓN OBLIGATORIA – COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS.

De conformidad con las determinaciones de la ficha urbanística del ámbito y del Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en todo el subsuelo del ámbito se permite la construcción de garajes de propiedad privada, incluyendo el subsuelo de las parcelas de cesión para espacios libres de uso y dominio públicos, por lo que atendiendo al contenido del art. 1.1.24 del Plan General de Ordenación se hace necesario la constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico regulados en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 17 de 32</p>

PARCELA RESULTANTE ELP 1.

DESCRIPCIÓN:

Destinada a Espacio Libre de uso público, con una superficie de quinientos cincuenta y siete metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (557,87 m²). Linda; Norte, con Calle Sanz Crespo y parcela Bloque A resultante de este Proyecto; Sur, con calle Diario El Comercio y parcela Bloque A resultante de este Proyecto; Este, parcela ELP 2 de cesión; y Oeste, Albergue Covadonga y parcela Bloque A resultante de este Proyecto.

ADJUDICACIONES:

Subfinca ELP1: Se adjudica al Ayuntamiento de Gijón el 100% de la propiedad en concepto de cesión obligatoria y gratuita.

Subfinca en subsuelo ELP1: Se adjudica a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA el 100% en su calidad de adjudicatario de la parcela Bloque A.

CARGAS:

Libre de cargas.



USO:

Espacio Libre de uso Público

COMPLEJO INMOBILIARIO:

De conformidad con el artículo 26.5 de la LS y las previsiones del Estudio de Detalle del presente ámbito CRI06CD se constituye un complejo inmobiliario de carácter urbanístico conformado por dos fincas nuevas e independientes, una en superficie de quinientos cincuenta y siete metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (557,87 m²) de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gijón con destino a espacio libre de uso y dominio públicos; y una segunda finca de propiedad privada en el subsuelo, con idéntica superficie que la anterior, para el uso privativo de garaje vinculado a la parcela Bloque A resultante de este Proyecto. La descripción de las citadas fincas que conforman el complejo inmobiliario urbanístico son las siguientes:



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 18 de 32</p>

- **SubFinca ELP 1:**

Descripción: Destinada a Espacio Libre de uso público, con una superficie de quinientos cincuenta y siete metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (557,87 m²) situada en la parte superior del forjado que separa las dos subfincas que conforman la parcela resultante ELP1. Linda; Norte, con Calle Sanz Crespo y parcela Bloque A resultante de este Proyecto; Sur, con calle Diario El Comercio y parcela Bloque A resultante de este Proyecto; Este, parcela ELP 2 de cesión; y Oeste, Albergue Covadonga y parcela Bloque A resultante de este Proyecto.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Gijón



- **SubFinca en subsuelo ELP 1:**

Descripción: Destinada a dotaciones de plazas de aparcamientos, trasteros e instalaciones generales, situada en la parte inferior del forjado que separa las dos subfincas que conforman la parcela resultante ELP1, con una superficie de quinientos cincuenta y siete metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (557,87 m²). Linda; Norte, con la ocupación bajo rasante de la Calle Sanz Crespo y ocupación bajo rasante de la parcela Bloque A resultante de este Proyecto; Sur, con la ocupación bajo rasante de la calle Diario El Comercio y la ocupación bajo rasante de la parcela Bloque A resultante de este Proyecto; Este, la ocupación bajo rasante de la finca destinada a garaje en subsuelo ELP 2; y Oeste, con la ocupación bajo rasante del Albergue Covadonga y la ocupación bajo rasante de la parcela Bloque A resultante de este Proyecto.

Adjudicatario: Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA

Condiciones de la ocupación bajo rasante: De conformidad con la aprobación definitiva del Estudio de detalle de la AUA CRI06CD El terreno o "costra" que soporta el espacio libre de uso y dominio público tiene una profundidad mínima de un metro (1 m) medidos desde la cara superior del forjado del techo del garaje subterráneo que se edifique sobre el subsuelo y que, a su vez, constituye la estructura portante del espacio libre público; y su forjado deberá tener una capacidad portante de al menos 2.000 Kp/m² de manera que, en su caso, permitan ser utilizados por los servicios de extinción de incendios.

La cara exterior del forjado superior de lo subedificado pertenecerá a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. como adjudicatario de la parcela resultante Bloque A, o a quien en el futuro le sustituya o suceda por cualquier

	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022 Página 19 de 32</p>

concepto, así como todo lo que se encuentre situado desde la cara superior del forjado hacia abajo.

El normal uso y mantenimiento de los viales públicos en superficie será público, pero, en todo caso, cualquier aspecto relativo a la conservación y mantenimiento del garaje subterráneo corresponderá al titular del mismo.

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 (incluidas las sobrecargas hasta los 2.000 Kp/m² y las plantaciones arbustivas) no serán asumidas por el Ayuntamiento.

PARCELA RESULTANTE ELP 2.

DESCRIPCIÓN:

Destinada a Espacio Libre de uso público, con una superficie de ochocientos cinco metros con treinta y seis decímetros cuadrados (805,36 m²). Linda; Norte, con Calle Sanz Crespo y parcela Bloque B resultante de este Proyecto; Sur, con calle Diario El Comercio y parcela Bloque B resultante de este Proyecto; Este, Subunidad 2 del AUA CRI 06 CD y parcela Bloque B resultante de este Proyecto; y Oeste, con parcela de cesión ELP 1 y parcela Bloque B resultante de este Proyecto.

ADJUDICACIONES:

Subfinca ELP2: Se adjudica al Ayuntamiento de Gijón el 100% de la propiedad en concepto de cesión obligatoria y gratuita

Subfinca en subsuelo ELP2: Se adjudica a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA el 100% en su calidad de adjudicatario de la parcela Bloque B.



CARGAS:

Libre de cargas.

USO:

Espacio Libre de uso Público



	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 20 de 32

COMPLEJO INMOBILIARIO:

De conformidad con el artículo 26.5 de la LS y las previsiones del Estudio de Detalle del presente ámbito CRI06CD se constituye un complejo inmobiliario de carácter urbanístico conformado por dos fincas nuevas e independientes, una en superficie de ochocientos cinco metros con treinta y seis decímetros cuadrados (805,36 m²) de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gijón con destino a espacio libre de uso y dominio públicos; y una segunda finca de propiedad privada en el subsuelo, con idéntica superficie que la anterior, para el uso privativo de garaje vinculado a la parcela Bloque B resultante de este Proyecto. La descripción de las citadas fincas que conforman el complejo inmobiliario urbanístico son las siguientes:

- **SubFinca ELP 2:**

Descripción: Destinada a Espacio Libre de uso público, de ochocientos cinco metros con treinta y seis decímetros cuadrados (805,36 m²). Linda al Norte, con Calle Sanz Crespo y parcela Bloque B resultante de este Proyecto; Sur, con calle Diario El Comercio y parcela Bloque B resultante de este Proyecto; Este, Subunidad 2 del AUA CRI 06 CD y parcela Bloque B resultante de este Proyecto; y Oeste, con parcela de cesión ELP 1 y parcela Bloque B resultante de este Proyecto.



Adjudicatario: Ayuntamiento de Gijón

- **SubFinca en subsuelo ELP 2:**

Descripción: Destinada a dotaciones de plazas de aparcamientos, trasteros e instalaciones generales, situada en la parte inferior del forjado que las dos subfincas que conforman la parcela resultante ELP2, con una superficie de ochocientos cinco metros con treinta y seis decímetros cuadrados (805,36 m²). Linda; Norte, con la ocupación bajo rasante de la Calle Sanz Crespo y con la ocupación bajo rasante de la parcela Bloque B resultante de este Proyecto; Sur, con la ocupación bajo rasante calle Diario El Comercio y con la ocupación bajo rasante de la parcela Bloque B resultante de este Proyecto; Este, Subunidad 2 del AUA CRI 06 CD y con la ocupación bajo rasante de la parcela Bloque B resultante de este Proyecto; y Oeste, con la Subfinca destinada a garaje en subsuelo ELP1 y con la ocupación bajo rasante de la parcela Bloque B resultante de este Proyecto.

Adjudicatario: Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 21 de 32</p>



Condiciones de la ocupación bajo rasante: De conformidad con la aprobación definitiva del Estudio de detalle de la AUA CRI06CD El terreno o “costra” que soporta el espacio libre de uso y dominio público tiene una profundidad mínima de un metro (1 m) medidos desde la cara superior del forjado del techo del garaje subterráneo que se edifique sobre el subsuelo y que, a su vez, constituye la estructura portante del espacio libre público; y su forjado deberá tener una capacidad portante de al menos 2.000 Kp/m2 de manera que, en su caso, permitan ser utilizados por los servicios de extinción de incendios.

La cara exterior del forjado superior de lo subedificado pertenecerá a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. como adjudicatario de la parcela resultante Bloque B, o a quien en el futuro le sustituya o suceda por cualquier concepto, así como todo lo que se encuentre situado desde la cara superior del forjado hacia abajo.

El normal uso y mantenimiento de los viales públicos en superficie será público, pero, en todo caso, cualquier aspecto relativo a la conservación y mantenimiento del garaje subterráneo corresponderá al titular del mismo.

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 (incluidas las sobrecargas hasta los 2.000 Kp/m2 y las plantaciones arbustivas) no serán asumidas por el Ayuntamiento.



	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p>MEMORIA</p>
		<p>Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p>Fecha: DIC/2022</p>
		<p>Página 22 de 32</p>

7.- CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE GIJON

En aplicación del artículo 119.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituye un deber de los propietarios de suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el 10% del aprovechamiento del ámbito o Unidad de Ejecución a desarrollar.

En este caso y conforme determina la ficha urbanística, el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria se aplicará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad lucrativa homogeneizada resultado de la nueva ordenación, tomando como referencia la edificabilidad materializada en las dos parcelas de origen de esta subunidad 1 según los datos catastrales.



La edificabilidad total de la Subunidad 1 otorgada en virtud del Estudio de Detalle aprobado definitivamente es de **11.772 m²** y la superficie edificada homogeneizada es de 2.140,56 m², por lo que el incremento de edificabilidad asciende a 9.631,44 m².

Por tanto y con objeto de cumplir con las determinaciones de la ficha urbanística, el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se cuantifica en 963,14 m² de edificabilidad en el uso predominante residencial de vivienda colectiva.

Como ya se ha dicho, en los casos en que, de acuerdo con los parámetros y condiciones de ordenación, este aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada la cesión obligatoria podrá ser objeto de monetarización, debiendo procederse al efecto a la formalización de un convenio entre las partes, tal y como prevé el artículo 211 y SSGG del TROTUA.

Para la determinación del valor del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria se realizan los cálculos oportunos en el apartado siguiente con carácter previo a la formalización del convenio de monetarización para su posterior abono cuando sea legalmente exigible y requerido por la Administración urbanística actuante.



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 23 de 32</p>

1. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

Los criterios básicos de valoración de parcelas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 192 del TROTU y 469 del ROTU, son los fijados por la legislación estatal, y en concreto en el R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Como procedimiento para establecer el valor del suelo de aportación del ámbito se aplican los preceptos y formulaciones establecidos por en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), sobre los valores de las edificabilidades lucrativas previstos en el Estudio de Detalle.

De acuerdo con el apartado 5 del artículo 19 del RD 1492/2011, “para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.” Así, conforme al primer apartado de este último, en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento. En este caso no se descontarán los gastos de urbanización por cuanto la cesión del 10% a la Administración es libre y gratuita según determina la legislación vigente.



De acuerdo con el apartado 1 del artículo 22 de Reglamento, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 24 de 32</p>

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo del uso residencial colectiva, se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{k} - V_c$$



Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características

	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 25 de 32</p>

de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Se entiende que esta promoción responde a las características de un $k = 1,50$, y por tanto se adoptará este valor en los posteriores cálculos.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de Suelo.

El factor V_c , Valor de la Construcción, señalado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, podría calcularse con la siguiente expresión:

$$V_c = VCEM + GG + BI + T + H + GN$$

Dónde:

VCEM es el valor del coste de ejecución material del m^2 construido

GG representa los gastos generales del constructor

BI representa el beneficio industrial del constructor

T representan los tributos de la construcción



H representa los honorarios de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero de telecomunicaciones, etc.

GN representa a otros gastos necesarios para realizar la construcción como pueden ser el estudio geotécnico, la participación de un Organismo de Control Técnico, el seguro decenal o los gastos del laboratorio de calidad.

Como procedimiento para realizar la valoración de las parcelas resultantes se han seguido los siguientes pasos:

- Estudio del uso y tipología edificatoria asimilable a la establecida en el Estudio de Detalle, estimando toda la edificabilidad exclusivamente para el de vivienda colectiva de obra nueva, y entendiéndolo como un producto inmobiliario final resultado del desarrollo completo del



 	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
Fecha: DIC/2022		
		Página 26 de 32

ámbito, toda vez que la ficha urbanística de esta Unidad establece concretamente que:

“Al formar parte del mismo conjunto edificado a los usos compatibles -terciario y dotacional- no se les aplicarán los coeficientes de homogeneización”



- Estimación de los valores de venta del aprovechamiento para dicho uso y tipología, así como los costes de edificación, proyectos, gestión, administración, licencias, y otros.
- Se calcula el valor residual unitario del suelo por el método estático.
- Como paso intermedio se calcula el valor residual unitario del suelo para todo el sector por el método residual.
- La presente actuación edificatoria es colindante con el Albergue “Covadonga” para gente sin hogar, lo que supondrá un importante demérito a la hora de comercializar el producto inmobiliario. Este hecho se ha tenido en cuenta aplicando un factor minorador del 0,9 al valor en venta unitario (Vv).

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE USO RESIDENCIAL COLECTIVA

Valor de venta unitario de la edificación (Vv):

ZONA	DIRECCIÓN	EDIFICIO	Nº PLANTA	SUP. CONSTR.	GARAJE/ TRASTERO	DORMIT.	BAÑOS	OTROS	PRECIO sin IVA (€)	PRECIO €/m² CONSTR.
GIJÓN - LAVIADA	CALLE LUANCO	EDIFICIO LUANCO 8	1º	47	NO / SI	1	1	OBRA NUEVA	125.000	2.659,57
GIJÓN - NATAHOYO	CALLE LEALTAD	ATALÍA URBAN	1	98	SI	3	2	OBRA NUEVA	176.300	1.798,98
GIJÓN – EL LLANO	CALLE ESPRONCEDA	EDIFICIO ESPRONCEDA	1	96	PRECIO APARTE	2	2	OBRA NUEVA	198.000	2.062,50
GIJÓN – EL LLANO	CALLE ELECTRA	AXUM GIJÓN	4	97	SI	2	2	OBRA NUEVA	207.000	2.134,02
GIJÓN – EL LLANO	CALLE ELECTRA	AXUM GIJÓN	1	109	SI	3	2	OBRA NUEVA	236.000	2.165,14
GIJÓN – NUEVO GIJON	CALLE NARANJO DE BULNES	TERRAZAS DE GIJÓN	3	85	SI	3	2	OBRA NUEVA	172.000	2.023,53



	<p style="text-align: center;">TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p style="text-align: center;">MEMORIA</p>
		<p style="text-align: center;">Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p style="text-align: center;">Fecha: DIC/2022</p>
		<p style="text-align: center;">Página 27 de 32</p>

Tras realizar un estudio de mercado en la plataforma idelista.com se ha constatado que en las proximidades del sector AUA-CRI-06 CD no hay edificación de obra nueva, por lo que se ha intentado localizar este producto en barrios más próximos, tomándose los siguientes testigos:

Promediando los valores obtenidos de las muestras del mercado se obtiene el Valor de Venta siguiente:

$$Vv = 2.140,62 \text{ €/m}^2 c$$

A este valor se le aplica el coeficiente minorador del 0,9 por su colindancia al Albergue Covadonga, dando como resultado el siguiente **Valor de Venta**:

$$Vv = 2140,62 \times 0,9 = 1.944,55 \text{ €/m}^2 c$$

VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)

Se utiliza para las edificaciones como referencia la Hoja de Cálculo del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias.

Para el año 2020, establece el Colegio un Módulo de 343 euros/m². Este módulo debe afectarse por un Coeficiente de Transformación (Ct) en función de la tipología a la que se refiere las superficies de la construcción.

Dado que estamos valorando edificación en vivienda colectiva de más de tres plantas y repercusión media-alta, emplearemos los coeficientes de transformación correspondientes de la tabla (1.1) se obtiene un coste de ejecución material (C.E.M.) de las obras de edificación por metro cuadrado construido de:



$$VCEM = 564,54 \text{ €/m}^2 c$$

$$G_G + B_I = 0,19 \cdot VCEM = 107,26 \text{ €/m}^2$$

$$T = VCEM \cdot 0,05 = 28,23 \text{ €/m}^2$$

$$H = VCEM \cdot 0,09 = 50,81 \text{ €/m}^2$$

$$G_N = 13,00 \text{ €/m}^2$$

	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 28 de 32

Finalmente, el cálculo:



$$V_C = V_{CEM} + G_G + B_I + T + H + G_N = 564,54 + 107,26 + 28,23 + 50,81 + 13,00 = 763,83 \text{ €/m}^2$$

De todo lo anteriormente expuesto podemos concluir que el

$$VRS = 1.944,55/1,50 - V_C = 1.296,37 - 763,83 = \mathbf{532,53 \text{ €/m}^2 \text{ edificables}}$$

Por tanto y aplicando ese *VRS* a los 963,14 m² de edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento, la valoración del 10% del aprovechamiento a ceder y monetarizar se cifra en la cantidad de **quinientos doce mil novecientos euros con noventa y cuatro céntimos (512.900,94 €)**.



 	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 29 de 32

8.- GASTOS DE URBANIZACIÓN Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con la ficha urbanística de la Unidad, indicar que entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado se encuentra el de costear y ejecutar o completar la urbanización del ámbito o unidad de actuación correspondiente, todo ello a tenor del contenido del artículo 119 del TROTU, garantizando la correcta y completa ejecución de las obras de urbanización hasta su posterior recepción por parte de la Administración Urbanística Actuante.

En el caso que nos ocupa, la totalidad de los costes de urbanización correspondientes a la Subunidad 1 se distribuye proporcionalmente a la edificabilidad asignada a las dos parcelas lucrativas resultantes (49,98% para el Bloque A y 50,02% 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.



Para el cálculo de los costes de la urbanización, se ha tomado como referencia el presupuesto de licitación contemplado en el Proyecto de Urbanización ya redactado y presentado en el Ayuntamiento de Gijón desglosando la parte imputable a esta subunidad:

100%	Costes de urbanización subunidad 1	198.934,43	IVA incluido
60,68%	Costes de urbanización zona común (285.248,55 x 60,68%)	173.088,82	IVA incluido
	TOTAL	372.023,25	

De conformidad con el artículo del 473 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.

Esta cuenta y las partidas en ella reflejadas tienen carácter provisional debiéndose liquidar las que resulten del coste real del desarrollo urbanístico de conformidad con el art. 482.2 del ROTU.





 	TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
Fecha: DIC/2022		
		Página 30 de 32

Además de los costes propios de ejecución de la urbanización, se deben incluir también otros 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 473 del ROTU. A tal efecto se recoge todas las partidas en el presente cuadro:

GASTOS DE URBANIZACIÓN - SUBUNIDAD 1	
CONCEPTO	EUROS IVA INCLUIDO
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA OBRAS DE URBANIZACIÓN	372.023,25
HONORARIOS REDACCIÓN PROYECTO DE COMPENSACIÓN	5.566
HONORARIOS REDACCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	18.150
HONORARIOS DIRECCION FACULTATIVA y CSS	12.705
ANUNCIOS EN EL BOPA	7.121,49
MONETARIZACIÓN 10% APROVECHAMIENTO	512.900,94
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	605
TOTALES	929.071,68

La distribución de gastos de urbanización por parcelas, a modo de cuenta de liquidación provisional, es la siguiente:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	GASTOS DE URBANIZACIÓN
BLOQUE A	5.883,50 m ²	49,98%	464.350,03
BLOQUE B	5.888,50 m ²	50,02%	464.721,65

	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	<p>MEMORIA</p>
		<p>Ref: 5095 / 002 / 21</p>
		<p>Fecha: DIC/2022</p>
		<p>Página 31 de 32</p>



9.- PLANOS.

La correcta interpretación de las determinaciones del Proyecto de Compensación del AUA CRI06CD requiere su representación gráfica en los planos que se enumeran a continuación:

- PO-1 Plano de situación.
- PO-2 Parcelario.
- PO-3 Parcela matriz.
- PO-4 Parcelas resultado.



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de marzo de 2023

	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	MEMORIA
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 32 de 32

10.- DOCUMENTACIÓN ANEJA.

A continuación, se incorpora la siguiente documentación aneja:

Anejo I - Notas simples fincas registrales incluidas dentro del Área de Actuación

Anejo II - Documentación catastral parcelas de origen

Anejo III - Presupuesto ejecución material obras de urbanización

Anejo IV.- Ficha Costes de Construcción Colegio de Arquitectos de Asturias

Anejo V.- Informe del Estudio de la Caracterización Cuantitativa de los suelos y las aguas subterráneas.

Gijón, 05 de diciembre de 2022

LOPDGDD

Fdo.: Juan José González Fernández

Colegiado I.C.C.P. nº 13.430



LOPDGDD

Fdo.: David Bernaldo de Quirós

Colegiado I.C.O.G. nº 2309



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de marzo de 2023

	<p>TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA SUBUNIDAD 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06 CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -</p>	PLANOS
		Ref: 5095 / 002 / 21
		Fecha: DIC/2022
		Página 0 de 4


 Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de marzo de 2023

DOCUMENTO	PLANOS.
REDACTOR	David Bernaldo de Quirós. Abogado Col 2.155 Juan José González Fernández. I.C.C.P. Col 13.430
VOLUMEN	1 (Y ÚNICO)