



PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUA-CRI-06CD SUBUNIDAD 2



PROMOTORES

RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L. y otros

Representantes: RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L./Álvaro Sancerni Nozaleda

AUTORES DEL PROYECTO

Martín Pastrana Baños (Abogado ICAG 1701)

Ricardo Batalla Celorio (Arquitecto COAA 598)

Febrero 2024



0. CONTENIDO DEL PROYECTO

El presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria, cuyo texto refundido se elabora a resultas de su aprobación inicial y para la definitiva, se compone de la presente MEMORIA formada por los capítulos:

- 1.- Antecedentes y justificación del proyecto de reparcelación
- 2.- Objeto
- 3.- Ámbito
- 4.- Contenido del proyecto de reparcelación
- 5.- Fincas de origen incluidas en el área de actuación
- 6.- Propuesta de adjudicación de fincas de resultado
- 7.- Traslado de cargas
- 8.- Exenciones
- 9.- Cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento de Gijón
- 10.- Gastos de urbanización, compromiso para la ejecución de las obras y cuenta de liquidación provisional
- 11.- Anexos:
 - I.- Ficha urbanística del ámbito
 - II.- Poderes de representación
 - III.- Notas simples registrales de las fincas de origen
 - IV.- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales
- 12.- Planos:
 - 1.- Situación (A1)
 - 2.- Fincas aportadas (A2)
 - 3.- Fincas de resultado (A3)



1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Gijón (en adelante, PGOU), 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) cuya ficha se acompaña al presente.

El instrumento de desarrollo previsto en el PGOU 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, en adelante, AUA CRI-06CD), formulado por la entonces promotora y propietaria de suelo Construcciones San Bernardo, S.A. en el que se proponía 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.

PROPIETARIO	PARCELA	REF.CATASTRAL	SUPERFICIE
C. San Bernardo S.A	A	4143704TP8244S0001AW	2230,79 m ²
C. San Bernardo S.A	E	4143703TP8244S0001WW	385,21 m ²
TOTAL C. San Bernardo			2616 m ²
Almacenes Delca S.A	c	4143702TP8244S0001HW	1695 m ²
SUPERFICIE TOTAL AUA-CRI-06CD			4311 m ²

SUBUNIDAD	PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
SUBUNIDAD 1	BLOQUE A	2.616,00	720,78	5.223,00	660,50	5.883,50
	BLOQUE B		531,99	5.371,80	516,70	5.888,50
	TOTAL SUB1	2.616,00	1.252,77	10.594,80	1.177,20	11.772
SUBUNIDAD 2	BLOQUE C	1.695,00	1192,18	6.865,20	762,80	7.628,00
TOTAL		4.311,00	2.444,95	17.460,00	1.940,00	19.400,00



Como antecedentes necesarios debe igualmente hacerse constar que el Ayuntamiento de Gijón aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la colindante Subunidad 1 del ámbito relacionado por acuerdo de su Junta de Gobierno de 7 de marzo de 2023 (BOPA núm. 67 de 10 de abril de 2023, Expte. 103661M/2021). Así como que ha aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización del ámbito, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de septiembre de 2022 (BOPA núm. 210 de 2 de noviembre de 2022, Expte. 102737R/2021)

La configuración inicial de la Unidad completa comprende tres (3) parcelas catastrales de las que una (1) corresponde a la Subunidad 2 objeto del presente Proyecto, tratándose de dos (2) fincas registrales con una superficie total de mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados (1.695 m²).

REFERENCIA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	TITULARES
8.405	4143702TP8244S0001HW	1.564 m ²	RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L., 25% M ^ª Carmen LOPDGDD 25% Isabel LOPDGD 6,25% Begoña LOPDGD 6,25% Alfredo LOPDGDD /M ^º Blanca LOP LOP 6,25% Alejandro LOPDGD 6,25% M ^ª Montserrat LOPDGDD 25%
12	4143702TP8244S0001HW	131 m ²	RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L., 33,33% M ^ª Montserrat LOPDGDD 50% Roberto LOPDGDD 16,67%

El presente documento de gestión urbanística está referido a los terrenos que conforman la Subunidad 2 de la AUA CRI-06CD, parcela "C" del Estudio de Detalle que se corresponde con dos fincas registrales que pertenecen, respectivamente, a diversos propietarios en proindiviso que, en su conjunto, con su presentación, manifiestan y prestan su conformidad unánime a la propuesta concreta de reparcelación que se formula. Para su elaboración y gestión ante el Ayuntamiento y organismos que correspondan los propietarios han encomendado y apoderado solidariamente a RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L. y a D. Álvaro Sancerni Nozaleda, al objeto de que la reparcelación pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad, mediante sendas escrituras otorgadas ante la fe del Notario D. Ignacio Bermejo Morales el 19 de julio de 2023 bajo los números 1.409 y 1.410 de su protocolo, respectivamente, cuyas copias se acompañan al presente.



Tras la presentación del Proyecto, éste fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2023, de cuyos condicionantes resulta el presente texto refundido, en el que igualmente se recoge el efecto de la transmisión de su participación operada por una de las copropietarias de las parcelas de origen (Doña María Gracia LOPDGDD) a RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L. mediante escritura de compraventa de finca otorgada en Madrid el 17 de enero de 2024 ante la fe del Notario Pablo de la Esperanza Rodríguez bajo el número 211 de su protocolo, conforme se refleja en los apartados correspondientes.

Procede pues, en cumplimiento de lo exigido en el Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (en adelante TROTU) y el 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 adelante, ROTU), la formulación del Proyecto de Reparcelación Voluntaria a tramitar por el procedimiento abreviado de reparcelación para su aprobación definitiva.

2. OBJETO

Es objeto de este Proyecto de Reparcelación Voluntaria regularizar la configuración física y jurídica de las fincas que conforman la Subunidad 2 del AUA CRI-06CD, situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según el PGOU 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

Se trata de la Subunidad 2 de la AUA CRI-06CD delimitada en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente e identificada en el mismo como parcela "C".

Esta Subunidad se encuentra limitada al Norte por la calle San Crespo; al Sur por la calle Diario El Comercio; al Este por el edificio de viviendas sito en el número 2 de la calle Diario El Comercio; y al Oeste con la parcela ELP2 de cesión al



Ayuntamiento resultante del Proyecto de Compensación de la Subunidad 1 de la AUA CRI-06CD.

4. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Los propietarios de las dos fincas registrales que conforman la totalidad de la Subunidad 2 del área de actuación formulan el presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria para su aprobación por el procedimiento abreviado legalmente establecido en el artículo 261 ROTU y concordantes.

El presente Proyecto 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 PGOU y el Estudio de Detalle aprobado.

En el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y subdivisión a efectos de gestión se recoge la obligación de que el Proyecto de Urbanización fuera único para las dos subunidades, si bien podrá 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 2 que ahora nos ocupa el 39,32 % de tales costes de urbanización de zona común.

Por consiguiente, la totalidad de los gastos de urbanización que afectan exclusivamente a esta Subunidad 2, así como el porcentaje del 39,32 % de los costes de urbanización de la zona común reflejada en el Proyecto de Urbanización serán sufragados por el titular o titulares de la finca resultante que así conste registralmente al momento de iniciación de las obras.



En este Proyecto se describe, además de las parcelas de origen y la de resultado con aprovechamiento lucrativo, la parcela de cesión gratuita para espacios libres públicos sobre la que se establece un derecho de subedificación a favor de la primera para la construcción de un garaje subterráneo y usos compatibles, tal y como se recoge en la ficha urbanística del PGOU, constituyéndose al efecto un complejo inmobiliario urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 1.1.24 del PGOU.

Por otro lado, dentro de esta Subunidad se encuentran fincas cuya superficie registral no se corresponde, por una muy leve diferencia, 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 252 en relación con el 261, ambos del ROTU al contener una Memoria, relación de propietarios que actúan de forma conjunta y conforme, 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, así como la planimetría gráfica correspondiente.

Asimismo y de conformidad con la ficha urbanística de la AUA CRI 06 CD recogida en el PGOU 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.

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 que deberá ingresarse a favor del Ayuntamiento; para lo cual se recoge en el presente documento la valoración de dichos aprovechamientos con referencia a la valoración aprobada por el Ayuntamiento con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la colindante Subunidad 1 de la que resultó la cantidad de 532,53 €/m² edificable (Expte. 103661M/2021).

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 la parcela resultante para su inscripción registral como anotación marginal.
- Contaminación del suelo a la que se alude en la ficha del PGOU: conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, al no haberse llevado a cabo en las parcelas de origen actividades potencialmente contaminantes, no será necesaria la realización de un estudio de caracterización de suelos ni objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Adicionalmente y en relación con lo establecido en la Ley 7/2022 de 8 de abril de Residuos y Suelos contaminados, particularmente en su artículo 98.3, los propietarios promotores hacen constar, como declaración solemne y a todos los efectos legales, que sobre los mismos no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

5. FINCAS DE ORIGEN INCLUIDAS EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN

La Subunidad 2 de la AUA CRI-06CD está conformada por la parcela catastral 4143702TP8244S0001HW que se corresponde con las dos siguientes fincas



registrales cuyas notas simples, junto con la consulta descriptiva y gráfica del Catastro, se acompañan al presente Proyecto como Anexo:

FINCA 1:

Descripción registral: *"URBANA. Trozo de terreno sito en Gijón, que ocupa la superficie de mil quinientos nueve metros veintiocho decímetros cuarenta y cinco centímetros. Dentro del cual existen tres naves, identificadas actualmente con el número 2 de la calle Diario El Comercio. Linda al frente, con el trozo segregado y bienes de Construcciones Cadal SA; derecha desde ese frente, "Construcciones Cadal SA" y autovía; izquierda, hoy calle Ferrocarril; y fondo, terreno de la finca de origen."*

Tipo de suelo: no contaminado

Referencia catastral: 4143702TP8244S0001HW (no consta coordinada gráficamente con el Catastro)

Situación arrendaticia: Libre de arrendatarios.

Cargas: la medianera a que está sujeta la finca de procedencia.

Afecciones: al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, derivada de autoliquidación, así como al Impuesto de Sucesiones y Donaciones, derivada de autoliquidación.

Propietarios:

Titular: RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L., C.I.F. B-09907734.

Participación: 25,000000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 170.

Inscripción: pendiente de inscripción

Título: compraventa.

Fecha Título: escritura pública de fecha 17 de enero de 2024.

Notario: Pablo de la Esperanza Rodríguez. Residencia autorizante: Madrid.

Protocolo: 211 de 2024.



Titular: Maria Carmen [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo.

Participación: 25,000000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 170.

Inscripción: 3ª de fecha 04 de febrero de 2003

Título: compraventa.

Fecha Título: escritura pública de fecha 03 de septiembre de 1997.

Notario: José Antonio Beramendi Erice. Residencia autorizante: Gijón.

Protocolo: 3.064 de 1997.

Titular: Isabel [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo.

Participación: 6,250000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 170.

Inscripción: 3ª de fecha 04 de febrero de 2003

Título: compraventa.

Fecha Título: escritura pública de fecha 03 de septiembre de 1997.

Notario: José Antonio Beramendi Erice. Residencia autorizante: Gijón.

Protocolo: 3.064 de 1997.

Titular: Begoña [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo.

Participación: 6,250000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 170.

Inscripción: 3ª de fecha 04 de febrero de 2003

Título: compraventa.

Fecha Título: escritura pública de fecha 03 de septiembre de 1997.

Notario: José Antonio Beramendi Erice. Residencia autorizante: Gijón.

Protocolo: 3.064 de 1997.

Titulares: [LOPDGDD] Alfredo Javier [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] y

Maria Blanca [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD], [LOPDGDD]

Participación: 6,250000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 170.

Inscripción: 3ª de fecha 04 de febrero de 2003

Título: compraventa.

Fecha Título: escritura pública de fecha 03 de septiembre de 1997.

Notario: José Antonio Beramendi Erice. Residencia autorizante: Gijón.

Protocolo: 3.064 de 1997.



Titular: Alejandro LOPDGDD, N.I.F. LOPDGDD con carácter privativo.
Participación: 6,250000% en pleno dominio.
Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 170.
Inscripción: 3ª de fecha 04 de febrero de 2003
Título: compraventa.
Fecha Título: escritura pública de fecha 03 de septiembre de 1997.
Notario: José Antonio Beramendi Erice. Residencia autorizante: Gijón.
Protocolo: 3.064 de 1997.

Titular: Maria Montserrat LOPDGDD, N.I.F. LOPDGDD con carácter privativo.
Participación: 25,000000% en pleno dominio.
Datos Registrales: Tomo: 1.005, Libro: 180, Folio: 141.
Inscripción: 4ª de fecha 02 de noviembre de 2022
Título: herencia.
Fecha Título: escritura pública de fecha 02 de septiembre de 2022.
Notario: Carlos Cortiñas Rodríguez-Arango. Residencia autorizante: Gijón.
Protocolo: 4.563 de 2022.

Datos registrales: Finca número 8.045 del Registro de la Propiedad número 2 de Gijón, sección 3ª, con Código Registral Único 33023000362051.

Practicada la medición topográfica de la finca arroja una superficie real de mil quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados (1.564 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.

Sobre la finca existen tres naves incompatibles con el planeamiento, cuya demolición se prevé con su ejecución.

FINCA 2:

Descripción registral: *“Trozo de terreno de forma triangular, con frente a la calle Teodoro Cuesta, en Gijón, que ocupa la superficie de ciento treinta metros. Linda al frente, autovía; derecha, desde ese frente, y fondo, bienes de don Angel LOPDGDD y doña Rocío LOPDGDD; e izquierda, inmueble segregado.”*



Tipo de suelo: no contaminado

Referencia catastral: Se corresponde con parte de la 4143702TP8244S0001HW, no coordinada gráficamente con el Catastro.

Situación arrendaticia: Libre de arrendatarios.

Cargas: Lo referente al disfrute del ramal de vía férrea a que se refiere la finca 23.386 de Gijón único.

Afecciones: La afección al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, derivada de autoliquidación.

Propietarios:

Titular: RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L., C.I.F. B-09907734.

Participación: 33,330000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 810, Libro: 2, Folio: 37.

Inscripción: pendiente de inscripción

Título: compraventa.

Fecha Título: escritura pública de fecha 17 de enero de 2024.

Notario: Pablo de la Esperanza Rodríguez. Residencia autorizante: Madrid.

Protocolo: 211 de 2024.

Titular: Maria Montserrat LOPDGDD, N.I.F. LOPDGDD con carácter privativo.

Participación: 50% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 810, Libro: 2, Folio: 38.

Inscripciones: 5ª de fecha 05 de febrero de 1999 y 6ª de 14 de septiembre de 2023

Títulos: adjudicación en liquidación de gananciales (16,67%) y herencia (33,33%).

Fechas Títulos: 03 de julio de 1998 y 2 de septiembre de 2022.

Jose Luis Perez Dann y Carlos Cortiñas Rodríguez-Arango. Gijón.

Titular: Roberto LOPDGDD, N.I.F. LOPDGDD con carácter privativo.

Participación: 16,670000% en pleno dominio.

Datos Registrales: Tomo: 810, Libro: 2, Folio: 38.



Inscripción: 5ª de fecha 05 de febrero de 1999

Título: adjudicación en liquidación de gananciales.

Fecha Título: de fecha 03 de julio de 1998.

Jose Luis Perez Dann. Gijón.

Datos registrales: Finca número 12 del Registro de la Propiedad número 2 de Gijón, sección 3ª, con Código Registral Único 33023000210574.

Practicada la medición de la finca arroja una superficie real de ciento treinta y un metros cuadrados (131 m²). Esto ha de tenerse en cuenta a los efectos del número 1 del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997 en cuanto del mismo se desprende la rectificación de su extensión superficial.

6. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS DE RESULTADO

El coeficiente de edificabilidad máxima atribuida por el PGOU es del 4,50 m²/m², siendo la superficie de la Subunidad 2 a reparcelar de 1.695 m² según medición topográfica. Por lo tanto, el aprovechamiento-edificabilidad total es de 7.628 m², de los cuales 762,80 m² se destinan a uso terciario en planta baja o primera de los edificios y los restantes 6.865,20 m² a uso residencial como contempla el Estudio de Detalle aprobado, edificabilidad que se atribuye a una sola parcela de resultado tal y como se describe a continuación:

1. FINCA DE RESULTADO PRIVATIVA-PARCELA "A"

Descripción: parcela urbana de mil ciento noventa y cinco metros cuadrados (1.195 m²) que linda por el Norte con la calle Sanz Crespo y parcela de cesión obligatoria destinada a espacio libre de uso público (ELP 1); al Este con edificio de viviendas sito en el número 2 de la calle Diario El Comercio; y Oeste y Sur con parcela de cesión obligatoria destinada a espacio libre de uso público (ELP 1).

Edificabilidad: un total de 7.628 m² repartidos del siguiente modo: 6.865,20 m² de uso residencial y 762,80 m² de uso terciario.



Propietarios adjudicatarios (proindiviso):

- 1.- RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L., C.I.F. B-09907734: participación del 25,644%
- 2.- MARÍA CARMEN [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 23,068%
- 3.- ISABEL [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 5,767%.
- 4.- BEGOÑA [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 5,767%.
- 5.- [LOPDGDD] ALFREDO JAVIER [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] y MARIA BLANCA [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] [LOPDGDD] participación del 5,767%.
- 6.- ALEJANDRO [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 5,767%.
- 7.- MARIA MONTSERRAT [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 26,932%
- 8.- ROBERTO [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 1,288%.

Todo ello conforme se recoge en el siguiente cuadro:

Titular	Finca de origen	% Finca de origen	% Finca de resultado
RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L.	8045	25	23,068
M ^a Carmen [LOPDGDD]	8045	25	23,068
Isabel [LOPDGDD]	8045	6,25	5,767
Begoña [LOPDGDD]	8045	6,25	5,767
Alfredo J. [LOPDGDD] / M ^a Blanca [LOPDGDD]	8045	6,25	5,767
Alejandro [LOPDGDD]	8045	6,25	5,767
M ^a Montserrat [LOPDGDD]	8045	25	23,068
RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L.	12	33,33	2,576
M ^a Montserrat [LOPDGDD]	12	50	3,864
Roberto [LOPDGDD]	12	16,67	1,288
Totales			100

Título: adjudicación de parcela resultante del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Subunidad 2 de la AUA CRI-06CD en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento de Gijón.



Otras cargas o gravámenes: las afecciones fiscales que, en su caso, estén vigentes y la medianera a que está sujeta la finca de procedencia.

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

Fincas de procedencia: las registrales 8.045 y 12 del Registro de la Propiedad 2 de Gijón, sección 3ª, que se corresponden con una sola referencia catastral 4143702TP8244S0001HW.

En relación con lo establecido en la Ley 7/2022 de 8 de abril de Residuos y Suelos contaminados, particularmente en su artículo 98.3, se hace constar que sobre la misma no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Tipo de suelo: no contaminado

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

FINCAS DE ORIGEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD ATRIBUIBLE
8.045	1.564 m ²	92,27138643%	7.038,46 m ²
12	131 m ²	7,728613569%	589,54 m ²
TOTALES	1.695 m ²	100%	7.628 m ²

FINCA DE RESULTADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	PORCENTAJE
PARCELA A	1.195 m ²	7.628 m ²	100%

2. COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO: SUBFINCA ELP 1 Y SUBFINCA EN SUBSUELO DE ELP 1

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 la parcela de cesión para espacios libres de uso y dominio público, por lo que atendiendo al contenido del art. 1.1.24 del



PGOU se hace necesario la constitución de un complejo inmobiliario 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 (en adelante, TRLS).

Este complejo inmobiliario está compuesto por dos fincas nuevas e independientes, una en superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²) de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gijón con destino a espacio libre de uso público; y una segunda finca de propiedad privada en el subsuelo, con idéntica superficie que la anterior, para el uso privativo de garaje (dotaciones de plazas de aparcamientos), trasteros e instalaciones generales vinculada a la parcela "A" resultante de este Proyecto. La descripción de las citadas fincas que conforman el complejo inmobiliario urbanístico son las siguientes:

PARCELA RESULTANTE SUBFINCA ELP 1.

Descripción: Destinada a Espacio Libre de uso público, con una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²) situada en la parte superior del forjado que separa la que se describe de la subfinca en subsuelo ELP 1. Linda: Norte, con calle Sanz Crespo y parcela A resultante de este Proyecto; Sur, con calle Diario El Comercio y parcela Bloque B resultante del Proyecto de Compensación de la Subunidad 1; Este, calle Diario el Comercio y parcela A resultante de este Proyecto; y Oeste, con calle Sanz Crespo y parcela Bloque B resultante del Proyecto de Compensación de la Subunidad 1.

Cargas: libre de cargas

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

Adjudicatario: se adjudica al Ayuntamiento de Gijón el 100% de la propiedad en concepto de cesión obligatoria y gratuita para su destino a espacio libre de uso público.

En relación con lo establecido en la Ley 7/2022 de 8 de abril de Residuos y Suelos contaminados, particularmente en su artículo 98.3, se hace constar que



sobre la misma no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Tipo de suelo: no contaminado

PARCELA RESULTANTE 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 la que se describe de la Subfinca ELP 1, con una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²). Linda: Norte, con la ocupación bajo rasante de la calle Sanz Crespo y ocupación bajo rasante de la parcela A resultante de este Proyecto; Sur, con la ocupación bajo rasante de la calle Diario El Comercio y ocupación bajo rasante de la parcela Bloque B resultante del Proyecto de Compensación de la Subunidad 1; Este, la ocupación bajo rasante de la calle Diario el Comercio y ocupación bajo rasante de la parcela A resultante de este Proyecto; y Oeste, con la ocupación bajo rasante de la calle Sanz Crespo y ocupación bajo rasante de la parcela Bloque B resultante del Proyecto de Compensación de la Subunidad 1.

Adjudicatarios: se adjudica a los siguientes propietarios, en proindiviso en su calidad de adjudicatarios de la parcela A:

- 1.- RESIDENCIAL ATRIA 2022, S.L., C.I.F. B-09907734: participación del 25,644%
- 2.- MARÍA CARMEN [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 23,068%
- 3.- ISABEL [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 5,767%.
- 4.- BEGOÑA [LOPDGDD], N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 5,767%.
5. [LOPDGDD] ; ALFREDO JAVIER [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] y MARIA BLANCA [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] [LOPDGDD] participación del 5,767%.
- 6.- ALEJANDRO [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 5,767%.
- 7.- MARIA MONTSERRAT [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 26,932%%
- 8.- ROBERTO [LOPDGDD] N.I.F. [LOPDGDD] con carácter privativo: participación del 1,288%.



Cargas: libre de cargas.

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

En relación con lo establecido en la Ley 7/2022 de 8 de abril de Residuos y Suelos contaminados, particularmente en su artículo 98.3, se hace constar que sobre la misma no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Tipo de suelo: no contaminado

Condiciones de la ocupación bajo rasante: de conformidad con la aprobación definitiva del Estudio de detalle de la AUA CRI-06CD el terreno o costra que soporta el espacio libre de uso y dominio público tiene una profundidad mínima de un metro (1 m) medido 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 los titulares adjudicatarios de la parcela resultante "A", o a quien en el futuro les 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 asumidos por el Ayuntamiento.



7. TRASLADO DE CARGAS

Procede el traslado de las existentes, que no proceda cancelar, a practicar de oficio por el Registro a las fincas de resultado de acuerdo con las reglas del artículo 11 del Real Decreto 1093/1097.

8. EXENCIONES

Se solicitan las exenciones legalmente establecidas y en particular las correspondientes al Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos Urbanos y de las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con lo establecido en el artículo 171 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; así como en el artículo 45.I.B.7. del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con el artículo 261 del ROTU y el artículo 23.7 del TRLS.

9. CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10% DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE GIJON.

En aplicación del artículo 119.2 del TROTU 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 2 según los datos catastrales.

La edificabilidad total de la Subunidad 2 otorgada en virtud del Estudio de Detalle aprobado definitivamente es de 7.628 m² y la superficie edificada homogeneizada es de 1.440,75 m², por lo que el incremento de edificabilidad asciende a 6.187,25 m².



Por tanto y con objeto de cumplir con las determinaciones de la ficha urbanística, el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se cuantifica en 618,73 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 podrá ser objeto de monetización, sustitución por su equivalente en metálico según dispone el artículo 119.2 TROTU.

Para la determinación del valor del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria se toman como referencia y asumen los cálculos realizados con motivo de la reciente tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la colindante Subunidad 1 de la misma Unidad de Ejecución AUA CRI-06CD (Expte.103661M/2021), según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de marzo de 23023 para su abono cuando sea legalmente exigible y requerido por la Administración urbanística actuante. Cálculos validados por este Ayuntamiento del que resulta un valor de repercusión del suelo por metro cuadrado edificable del uso considerado (VRS) de quinientos treinta y dos euros con cincuenta y tres céntimos de euro (532,53 €/m² edificable).

Por tanto, aplicando ese VRS a los 618,73 m² de edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento, la valoración del 10% de aprovechamiento a ceder y monetizar (sustituir por su equivalente en metálico) se cifra en la cantidad de **trescientos veintinueve mil cuatrocientos noventa y dos euros con veintinueve céntimos de euro (329.492,29) €**.

A la fecha del presente consta su ingreso efectivo a favor del Ayuntamiento de Gijón.

10. GASTOS DE URBANIZACIÓN, COMPROMISO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 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 2 se estiman en atención a los presupuestados en el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente con las precisiones recogidas en el documento fechado el 14 de febrero de 2023 y presentado al Ayuntamiento para su aprobación definitiva (Expte.102737R/2021):

	SUP. APROV. m ²	EJECUCIÓN MATERIAL	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	PRESUPUESTO DE LICITACION CON IVA
SUBUNIDAD 1 (100 %)	11.772	138.158,50 €	164.408,62 €	198.934,43 €
SUBUNIDAD 2 (100 %)	7.628	81.687,89 €	97.208,59 €	117.622,39 €
ESPACIOS PÚBLICOS EXTERIORES (60,68 % SUB 1 y 39,32 % SUB 2)	-	198.103,03 €	235.742,60 €	285.248,55 €
TOTAL	19.400	417.949,42 €	497.359,81 €	601.805,37 €

Y que se distribuyen entre los propios de la Subunidad 2 (117.622,39 €, IVA incluido) y la parte proporcional de los gastos de urbanización comunes a la totalidad de la AUA CRI-06CD (285.248,55 €, IVA incluido), de los que le corresponde un 39,32% (siendo el 60,68% restante imputable a la Subunidad 1, tal cual se indica en la Memoria del Proyecto de Urbanización, porcentajes calculados en proporción a la edificabilidad asignada a cada una de esas dos Subunidades) según se resume en el siguiente cuadro:

100%	Costes de urbanización de la Subunidad 2	117.622,39 € (IVA incluido)
39,32%	Costes de urbanización zonas comunes (285.248,55 € x 39,32%)	112.159,73 € (IVA incluido)
	TOTAL	229.782,12 €

La correcta y completa ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada mediante la constitución de aval bancario por el importe de dichas obras, IVA incluido.



De otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 261 del ROTU se formula la siguiente CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

CONCEPTO	EUROS IVA INCLUIDO
COSTE EJECUCION POR CONTRATA OBRAS DE URBANIZACION	229.782,12
HONORARIOS REDACCION PROYECTO DE REPARCELACIÓN	3.000
ANUNCIOS	4.500
MONETIZACION 10% APROVECHAMIENTO	329.492,29
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	700
TOTALES	567.411,41

11. ANEXOS

- I. Ficha urbanística del ámbito
- II. Poderes de representación
- III. Notas simples registrales de las fincas de origen
- IV. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales

12. PLANOS

- I. Situación (A1)
- II. Fincas aportadas (A2)
- III. Fincas de resultado (A3)

Martín Pastrana Baños
Abogado

Firmado digitalmente por: NOMBRE
PASTRANA BAÑOS MARTIN - NIF
LOPDGDD
Fecha y hora: 29.02.2024 11:36:32

Ricardo Batalla Celorio
Arquitecto

BATALLA
CELORIO
RICARDO
MANUEL - **LOPDGDD**
Firmado digitalmente por
BATALLA CELORIO
RICARDO MANUEL
Fecha: 2024-02-29
12:52:15