

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO. Aprobación de la operación jurídica complementaria al proyecto de compensación de propietario único del ámbito de la unidad de actuación Providencia 03 (AUA-PRV03). Expte. 113582W/2023.

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE URBANISMO

Anuncio

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 de febrero de 2026, adoptó el siguiente acuerdo, relativo a la Operación jurídica complementaria al proyecto de compensación de propietario único de LA AUA-PRV03 (providencia 03), promovido por la entidad mercantil Castiello Barreo, S. L.

Antecedentes de hecho

Primero.—El 1 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Proyecto de compensación de propietario único de la AUA-PRV03 (Providencia 03), promovido por la Entidad Mercantil Castiello Barreo, S. L.

Seguida la tramitación preceptiva el acuerdo ha sido objeto de publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* (BOPA) mediante anuncio publicado el 29 de octubre de 2024.

Segundo.—Mediante oficio de la Dirección General de Urbanismo y Licencias, notificado el 13 de noviembre de 2024, se dio traslado a la Gerencia Regional del Catastro de certificación administrativa y otra documentación relativa a la resolución del Proyecto de Compensación, a efectos de que se procediese a la comunicación de las nuevas referencias catastrales de las parcelas que resultan del Documento de Ejecución aprobado.

Estas nuevas referencias catastrales de las parcelas de resultado fueron comunicadas por la Gerencia Regional del Catastro, mediante escritos presentados en el Registro Municipal en fecha 13 de mayo de 2025.

Tercero.—A continuación, con fecha 23 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Gijón notifica a la Entidad promotora Castiello Barreo, S. L., las comunicaciones recibidas de la Gerencia Regional del Catastro, en las que se recogían una serie de consideraciones, de las que se podía observar que la configuración y superficie de la Parcela 22 cuyo adjudicatario es el Ayuntamiento de Gijón y de la Parcela Dotacional Privado (Dpvdo) adjudicada a Castiello Barreo, S. L., no guardarían relación con la que ha sido objeto de aprobación definitiva en el Proyecto de Compensación.

Cuarto.—El 21 de enero de 2026, con n.º de anotación de Registro de Entrada 2026006944, D. Ruben Menéndez Meana, actuando en nombre y representación de la mercantil Castiello Barrero, S. L., presentó escrito que acompaña de la siguiente documentación:

- Memoria de Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de Propietario Único AUA-PRV03 (Providencia 03).
- Anexo I. Documento de conformidad con la rectificación de la representación gráfica catastral firmando por ambas partes.
- Anexo II. Informe de Validación Gráfica rectificado de las tres parcelas afectadas.
- Anexo III. Justificante de registro de aporte de documentación al expediente de la Gerencia Regional del Catastro de fecha 5 de noviembre de 2025.
- Anexo IV. Plano I-02 Fincas Aportadas.
- Anexo V. Plano O-01 Fincas de Resultado.

Fundamentos de derecho

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

Segundo.—El Servicio Técnico de Urbanismo ha emitido informe favorable desde un punto de vista técnico al documento de Memoria de la Operación Jurídica Complementaria presentado, dado que se limita a ajustar las superficies de las parcelas resultantes Parcela 22 y Parcela Dpvdo al informe de Validación Gráfica al existir discrepancias derivadas de la tramitación en catastro entre las parcelas catastrales de origen y las recogidas en el documento que cuenta con aprobación definitiva.

“Datos de la Operación jurídica complementaria del Proyecto de Compensación:

Supone la modificación de la superficie de las siguientes parcelas:

- Parcela de origen: Finca 2 cuya superficie asciende a 22.680,20 m²

- Parcelas de resultado:
- Parcela 22 (Residencial Unifamiliar) adjudicada al Ayuntamiento de Gijón tiene una superficie de 1.198,00 m²
- Parcela Dpvdo (dotacional Privado) adjudicada a Castiello Barreo, S. L., tiene una superficie de 551,00 m²

Tercero.—El Servicio Administrativo de Urbanismo ha emitido informe en el que indica que desde un punto de vista jurídico, estas modificaciones en el texto del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente pueden ser tramitadas como Operación Jurídica Complementaria (artículo 234.7 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias —ROTU—), ya que afectan únicamente a las superficies de la parcela de origen denominada Finca 2 (que pasa de 22.597,40 m² a 22.680,20 m²) y, por ende, a las parcelas de resultado Parcela 22 y Parcela Dpvdo. En concreto se produce un incremento en la superficie total del ámbito de 82,80 m² que únicamente revertirá sobre la superficie de esas 2 parcelas de resultado afectadas (Parcela 22 y Parcela Dpvdo) que pasan a tener una superficie de 1.198 m² (en vez de 1.156 m²) y 551 m² (en vez de 510,20 m²); y sin que se contravenga el Proyecto de Compensación ni el Plan Especial aprobados previamente.

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

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

Cuarto.—El documento de Memoria de Operación Jurídica Complementaria presentado, en su apartado 3 relativo al Objeto, establece que únicamente se trata de modificar levemente la superficie de las dos fincas de resultado Parcela 22 y Parcela Dpvdo y la superficie de la finca 2 de las aportadas debido a la rectificación de la representación gráfica del linderio Sur de ambas con la parcela colindante 52024A11600077, sin contravenir el Plan Especial ni el Proyecto Compensación de propietario único de la AUA-PRV03 aprobados; cambios que serían los que a continuación se transcriben (apartado 4 —Alcance y Contenido—):

1.—Fincas de origen incluidas en el área de actuación.

Finca 2: Practicada la medición topográfica de la finca arroja una superficie real de veintidós mil seiscientos ochenta metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados (22.680,20 m²).

2.—Propuesta de adjudicación de fincas de resultado.

Parcela 22: Descripción: parcela urbana de mil ciento noventa y ocho metros cuadrados (1.198 m²) que linda por el Norte con la parcela 21 resultante de este proyecto de compensación; al Sur con las parcelas 76 y 77 del Polígono 116; al Este con parcela destinada a uso dotacional privado (parcela DPvdo resultante de este proyecto de compensación) y parcela 77 del Polígono 116; y al Oeste con viario de nueva creación (Parcela V resultante de este proyecto de compensación).

Parcela DPVDO.: Descripción: parcela de quinientos cincuenta y un metros cuadrados (551 m²) que linda por el Norte con parcela destinada a uso dotacional público (parcela DPco resultante de este proyecto de compensación); al Sur con la parcela 77 del Polígono 116; al Este con ampliación de viario existente (Parcela Av3 resultante de este proyecto de compensación); y al Oeste con las parcelas 21 y 22 resultantes de este proyecto de compensación.

3.—Planos de fincas aportadas y de fincas de resultado.

Quinto.—Aprobada la presente Operación Jurídica Complementaria, deberá publicarse el Acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* (BOPA) y en uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad Autónoma (art. 257.5 ROTU), y expedir la certificación del acuerdo de aprobación que adopte la Junta de Gobierno Local para seguirse a continuación el trámite de la inscripción registral de las parcelas de resultado.

Sexto.—Consta en el expediente del Proyecto de Urbanización del Área de Unidad de Actuación Providencia 03 (AUA-PRV03), sita entre los Caminos de Monteviento, los Madroños y la Carretera GI-2 (29469X/2023), el documento acreditativo del aval constituido por importe de 898.794,84 € (IVA incluido), para garantizar la correcta y completa ejecución de las obras de urbanización del ámbito, tal y como se había recogido en el Acuerdo de aprobación definitiva, en cumplimiento de lo recogido en el artículo 217 del ROTU.

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

Acuerda

Primero.—Aprobar la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de compensación de propietario único de la AUA-PRV03 (Providencia 03), promovido por la Entidad Mercantil Castiello Barreo, S. L., de acuerdo con lo señalado en los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho anteriores.

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

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



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

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

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

En Gijón, a 26 de febrero de 2026.—La Secretaría General.—Cód. 2026-01698.