



MEMORIA DE OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA

1.- PROMOTOR

CASTIELLO BARREO S.L., con CIF: B-52577343, y domicilio en Avda. Portugal nº 16, Entresuelo, en Gijón

2.- ANTECEDENTES

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón de 1 de octubre de 2024 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación de propietario único de la AUA-PRV03 (Providencia 03) sita entre los caminos de Monteviento, Los Madroños y la carretera GI-2, promovido por la mercantil CASTIELLO BARREO S.L., todo ello dentro del expediente 113582W/2023 publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de 29 de octubre de 2024.

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, de conformidad con lo previsto en los art. 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en los art. 35 y 36 del Real Decreto 417/2006 de 7 de abril por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Estas nuevas referencias catastrales de las parcelas de resultado se han comunicado por la GERENCIA REGIONAL DEL CATATRO, mediante escritos presentados en el Registro Municipal en fecha 13 de mayo de 2025.

Con fecha 23 de junio de 2025, el Ayuntamiento notifica a la propiedad las comunicaciones recibidas de la Gerencia Regional del Catastro manifestando lo siguiente:

La representación gráfica de la actuación aportada a través de Informe de Validación Gráfica con CSV: LOPDGDD **pone de manifiesto la existencia de discrepancias en las parcelas catastrales de origen.** La subsanación de las mismas afecta a las siguientes parcelas: 52024A11600077, 52024A11600076 y 52024A11600114.



El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario RD1/2004 (BOE 58) establece, en su art. 3, la presunción de veracidad de los datos catastrales, la cual sólo se pierde con prueba en contra. En consecuencia, se ha de abrir un período de puesta de manifiesto a los interesados afectados de 15 días para que puedan formular las alegaciones que estimen convenientes.

En este caso, se ha efectuado la puesta de manifiesto a los interesados en este expediente y se han presentado las siguientes alegaciones:

La titular catastral de la parcela 52024A11600077 manifiesta su no conformidad con la modificación propuesta y aporta plano topográfico.

Por todo lo expuesto, se tramita la comunicación efectuada realizando las siguientes operaciones:

- 1. Las parcelas catastrales de origen 52024A11600054 y 52024A11600121 causan baja en Catastro desde el 29 de octubre de 2024.*
- 2. Se dan de alta en Catastro las nuevas parcelas resultantes con referencias catastrales correlativas de la 52024A11600221a la 52024A11600246 conforme a la documentación aportada desde el 29 de octubre de 2024.*
- 3. Como consecuencia de la incorporación a Catastro de las parcelas resultantes anteriores, se ha modificado la configuración y superficie de suelo de las parcelas colindantes 52024A11600076 y 52024A11600114 conforme al Proyecto de Compensación aprobado y publicado, y se realiza una nueva valoración catastral, previo trámite de audiencia a los titulares catastrales sin que se hayan presentado alegaciones.*
- 4. La parcela catastral 52024A11600077 no se modifica tras haber manifestado su no conformidad y presentado pruebas en contra. En consecuencia, las parcelas resultado 52024A11600242 y 52024A11600243 se ven afectadas en su configuración y superficie por la no modificación de la colindante que ha manifestado oposición.*

Por tanto, en atención a estas circunstancias, se puede observar que la configuración y superficie de la Parcela 22 cuyo adjudicatario es el Ayuntamiento de Gijón y de la Parcela Dpvdo. no guardarían relación con la que ha sido objeto de aprobación en el Proyecto de Compensación presentado.

Posteriormente a la notificación, CASTIELLO BARREO S.L., se pone en contacto con la propiedad de la parcela 52024A11600077, y se acepta entre ambas partes tomar como correcto el linde topografiado por ésta, firmando ambas partes el modelo “Documento de conformidad con la rectificación de la representación gráfica catastral” (Anexo I), que se aporta al expediente de la Gerencia Regional del Catastro nº de expediente 00193432.52/24 junto con el INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA (Anexo II) y las



georreferenciaciones corregidas de las tres parcelas afectadas: 52024A11600077, 52024A11600242 y 52024A11600243. Se adjunta justificante de registro como Anexo III.

Por ello, en lo que respecta al Plan Especial y Proyecto de Compensación de propietario único de la AUA-PRV03, se ven modificadas las superficies de la de la parcela de origen denominada Finca 2 (que pasa de 22.597,40 m² a 22.680m²) y, por ende, de 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), respectivamente, sin modificar el resto de parámetros establecidos en el Plan Especial y sin que ello conlleve incremento de edificabilidad alguno.

Se aportan planos corregidos de fincas aportadas y fincas de resultado del ámbito en esos concretos y únicos extremos (Anexos IV y V, respectivamente).

3.- OBJETO

Para realizar las rectificaciones respecto del Proyecto Compensación de propietario único de la AUA-PRV03 aprobado definitivamente, necesarias a los fines interesados, resulta oportuna la figura de la Operación Jurídica Complementaria recogida en el artículo 234.7 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre (ROTU). Ello por cuanto únicamente se trata de modificar levemente la superficie de las dos fincas de resultado Parcela 22 y Parcela Dpvdo y superficie de la finca 2 de las aportadas debido a la rectificación de la representación gráfica del lindero 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. Ello para que, con su aprobación, emita el Ayuntamiento el correspondiente certificado acreditativo a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.



4.- ALCANCE Y CONTENIDO

Se trata de modificar los siguientes extremos:

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

En Gijón, a 21 de enero de 2026.

CASTIELLO BARREO S.L.



Anexos:

ANEXO I. Documento de conformidad con la rectificación de la representación gráfica catastral firmado por ambas partes.

ANEXO II. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA rectificado de las tres parcelas afectadas: 52024A11600077, 52024A11600242 y 52024A11600243.

ANEXO III. Justificante de registro de aporte de documentación al expediente de la Gerencia Regional del Catastro nº de expediente 00193432.52/24 de fecha 5 de noviembre de 2025.

ANEXO IV y V. Planos

I.02. Fincas aportadas ámbito PRV03

O.01. Fincas de resultado ámbito PRV03

LOPDGDD

RUBEN
MENENDEZ
(R:
B52577343)

LOPDGDD