



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE GIJÓN

*ANUNCIO. Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del PERI 01 Santa Olaya. Referencia 8141B/2017.*

La Junta de Gobierno, en sesión del día 22 de mayo de 2018, fuera del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo, relativo al asunto citado:

#### Antecedentes de hecho

*Primero.*—La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2017, adoptó el Acuerdo de aprobar inicialmente el Proyecto de Compensación del PERI 01, Santa Olaya, promovido por la Junta de Compensación de ese ámbito.

*Segundo.*—Seguida la tramitación preceptiva y practicada la oportuna información pública mediante anuncio publicado el 12 de julio de 2017 en el BOPA y en el diario "El Comercio" de Gijón, durante el expresado plazo fueron presentados los siguientes escritos:

- 8 de agosto de 2017, Sabadell Real Estate Development, S.L. (SRED) n.º de anotación de Registro de Entrada 2017054951.
- 11 de agosto de 2017, Eleuterio García García, n.º de anotación de Registro de Entrada 20170055828.
- 11 de agosto de 2017, Liberbank, S.A., n.º de anotación de Registro de Entrada 2017055717.

Los escritos de alegaciones presentados se refieren a las siguientes cuestiones:

- SRED, plantea que del Acuerdo de aprobación inicial parece desprenderse la exigencia de garantías simultáneas, aval bancario y la afección real de las parcelas de resultado al cumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización, solicitando que únicamente se exija esta última.

Solicitan asimismo, que en la Cuenta de Liquidación Provisional se puedan compensar las cantidades a pagar por cada propietario con las indemnizaciones en concepto de preexistencias, de tal forma que la cantidad con la que finalmente resulte afectada la finca sea la cantidad final descontando las indemnizaciones.

- Eleuterio García García: Plantea que tras la nulidad del PGO, son nulos todos los instrumentos tramitados para el desarrollo del PERI 01; asimismo plantea que no se apruebe definitivamente el Proyecto de Compensación hasta tanto no se incluya en la Cuenta de Liquidación la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.
- Venancio González García en nombre de Liberbank, S.A., presta su consentimiento al traslado de la carga hipotecaria sobre la finca propiedad de Club Natación Santa Olaya, a la finca segregada que queda fuera del PERI 01.

*Tercero.*—En aplicación de lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 39/2015, de 30 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de los escritos presentados se dio traslado a la Junta de Compensación a fin de manifestar lo que estimara oportuno a su derecho.

*Cuarto.*—Por otra parte, el 11 de julio de 2017, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Gijón, dictó Sentencia 146/2017, en el Procedimiento Ordinario 218/2015, en virtud de la cual se anuló el Acuerdo plenario de 8 de mayo de 2015, que atribuía el 100% del aprovechamiento urbanístico a los propietarios del ámbito del PERI 01, al considerarlo no conforme a derecho.

En consecuencia, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de agosto de 2017, acordó no apelar la citada Sentencia, ordenando la Alcaldía en Resolución de 25 de septiembre de 2017 el cumplimiento del fallo en sus propios términos, por lo que a la vista de lo anterior, y en ejecución de la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, fue necesario modificar el Proyecto de Compensación, para reflejar la atribución del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

*Quinto.*—El 20 de septiembre de 2017, n.º de anotación del Registro de Entrada 2017063144, la Junta de Compensación remite informe de contestación a las alegaciones, proponiendo la estimación de la presentada por SRED. En cuanto a la presentada por Eleuterio García García, indica que tal y como informó en su día el Servicio Técnico de Urbanismo, existe plena cobertura legal para el desarrollo de este ámbito, al existir correspondencia total entre las determinaciones que establecían los planes anulados para este ámbito y las que establece el PGOU 1999/2002, actualmente vigente, por lo que propone desestimar dicha alegación.



Asimismo, a la vista de la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Gijón, la Junta de Compensación, solicitó la conversión en metálico y la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento al considerar que no sería susceptible de ejecución individualizada, dado que, según la normativa del Plan Especial, cada una de las zonas edificables es indivisible, constituyéndose en parcela mínima a efectos de parcelación, proponiendo una valoración de 794.365 €, si bien solicita detraer la cantidad de 306.871 € que fueron abonados por la Entidad a los propietarios afectados, en concepto de mejoras respecto a los justiprecios fijados por la Cuota

Respecto al escrito presentado por Venancio González García, en representación de Liberbank, S.A., que no tiene la consideración de alegación, muestra su conformidad con el traslado de la carga hipotecaria que grava la finca matriz, propiedad del Club Natación Santa Olaya, a la finca excluida del ámbito del PERI 01.

*Sexto.*—Siendo preciso resolver sobre la cuestión de la conversión en metálico del aprovechamiento urbanístico municipal con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, tras los informes técnicos y jurídicos emitidos por los Servicios Municipales, se constata que el aprovechamiento municipal no es susceptible de ejecución individualizada con la ordenación urbanística recogida en el vigente PERI 01, no considerándose por otra parte conveniente la participación municipal en un proindiviso, encontrándose entre los supuestos previstos para su conversión en metálico, por la normativa urbanística de aplicación, esto es, art.119.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), aprobado por Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, y concordantes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (ROTU).

A la vista de lo expuesto, el 14 de noviembre de 2017, la Junta de Gobierno Local, acordó aceptar la sustitución del aprovechamiento urbanístico municipal por una compensación económica cifrada en 794.365.—€, sometiendo la propuesta a un período de información pública por plazo de un mes, tal y como establece el art. 213 del TROTU, no admitiéndose por otra parte la pretensión de la Junta de detraer la cantidad abonada en concepto de mejoras de los justiprecios, pues se trata de acuerdos entre las partes que no pueden vincular a la Administración.

A tal efecto, el 25 de noviembre de 2017, fue publicado anuncio en el BOPA y en el diario "El Comercio" de Gijón, sin que durante el expresado plazo fuera presentado escrito alguno, tal y como consta en la Certificación expedida que obra en el expediente.

*Séptimo.*—El 15 de marzo de 2018, la Junta de Compensación, presentó texto refundido del Proyecto de Compensación del PERI 01, aprobado por la Asamblea General de 6 de febrero de 2018, si bien al observarse deficiencias en la descripción de las parcelas de resultado, se la instó para la subsanación de dichas cuestiones, presentándose el 11 de mayo de 2018, una nueva Memoria del Proyecto de Compensación con el fin de dar cumplimiento a las condicionales recogidas tanto en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 27 de junio de 2017, de aprobación inicial, como al de 14 de noviembre de 2017, relativo al sometimiento a información pública de la sustitución del aprovechamiento urbanístico municipal por una compensación económica.

## Fundamentos de derecho

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

*Segundo.*—El arquitecto del Servicio Técnico de Urbanismo ha emitido informe respecto a las alegaciones presentadas tras la aprobación inicial del Proyecto de Compensación, así como a la contestación que a las mismas formula la Junta de Compensación, indicando que respecto a la primera cuestión de la alegación de SRED, en ningún momento se habla de simultaneidad en relación con las garantías, ya que la constitución de los avales sustituirá en su momento a las cargas reales. En cuanto a la segunda cuestión, compensación de saldos, propone su estimación.

Respecto al apartado a) de la alegación del Sr. García García, relativa a la nulidad del Plan Especial y de todos los instrumentos tramitados a su amparo, se muestra conforme con la contestación dada por la Junta de Compensación, sin perjuicio de mejor criterio jurídico. En cuanto al apartado b) sobre la inclusión en la cuenta de liquidación del 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento, se muestra conforme con la respuesta dada por la Junta de Compensación.

Respecto a la documentación presentada por la Junta de Compensación, el 11 de mayo pasado, indica que tras las últimas correcciones introducidas en la Memoria se ajusta a las previsiones del Plan Especial aprobado y cumple en términos generales con las determinaciones del ROTU, informando favorablemente su aprobación definitiva, si bien con una serie de condicionales que se recogen de forma expresa y literal en la parte dispositiva.

*Tercero.*—Desde el punto de vista jurídico, se debe precisar que la pretendida nulidad alegada por el Sr. García García, es reiteración de otros escritos presentados por el interesado, y que ya fueron objeto de contestación en los procedimientos de medidas cautelares interpuestos por el interesado ante el TSJA, relacionados con el de Entrada en Domicilio 257/2017, debiendo señalarse que todos ellos fueron íntegramente desestimados, pues tal y como ya se dejó dicho, en informe del Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo de 16 de diciembre de 2013:

...Una vez examinados los distintos planeamientos generales, se ha podido constatar como existe una correspondencia total entre las determinaciones urbanísticas establecidas para este polígono en dichos documentos, por lo que, se puede afirmar que incluso en el caso de que fueran firmes las mencionadas sentencias, que no se hubiera redactado un nuevo Plan General, la reviviscencia del PGOU de 1999 anterior a los anulados seguiría dando plena cobertura a este Plan Especial, por lo que, salvo mejor criterio, no se ve inconveniente en que se prosiga con la tramitación de los documentos de gestión...

*Cuarto.*—Respecto a la nueva documentación presentada por la Junta de Compensación, se observa que se han corregido las cuestiones detectadas y puestas de manifiesto en el Acuerdo de aprobación inicial en el sentido de que se han descrito tanto en la memoria como en los planos la superficie de ocupación bajo rasante en las parcelas que se adjudican



al Ayuntamiento, 5,7 y 8, constituyendo complejos inmobiliarios de carácter urbanístico, se ha incluido en la Cuenta de Liquidación la cantidad de 794.365 €, cantidad en que se valora el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, por lo que no se ve inconveniente en proceder a su aprobación definitiva, con las condicionales que más adelante se dirán.

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

1.—Estimar la alegación presentada por SRED en el sentido de aceptar la afección real sobre las parcelas de resultado en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización, estimando asimismo la cuestión de la compensación de saldos solicitada en su escrito de alegaciones, en los términos señalados en el Fundamento de Derecho Segundo.

2.—Desestimar la alegación presentada por Eleuterio García García, sobre la nulidad de los instrumentos tramitados para el desarrollo del PERI 01, por las razones expuestas en los Fundamentos de Derecho que anteceden.

3.—Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación del PERI 01, promovido por la Junta de Compensación, con las condicionales siguientes:

- En la Certificación Administrativa que se expida se incorporará a la descripción que se hace en el anexo 9 de las fincas resultantes 5,7 y 8, de cesión al Ayuntamiento de Gijón, y que se integran en sendos complejos inmobiliarios, que los mismos afectan solo parcialmente a dichas parcelas, en la porción de las mismas que se sitúa directamente sobre las sub fincas 5B,7B y 8B; y que tanto el forjado de techo de los sótanos que se construyan en las citadas sub fincas como el sistema de impermeabilización que sobre tales forjados se establezca serán de titularidad privada.
- Las condiciones para la ocupación bajo rasante respecto de las parcelas 5,7 y 8 serán las siguientes: la "costra" de terreno público tendrá un espesor mínimo de 1 m hasta la cara superior del forjado de techo del garaje subterráneo, el cual tendrá una capacidad portante de 2.000Kp/m<sup>2</sup>; los daños que pudieran surgir en el garaje, por humedad, filtraciones de agua, fisuras de la estructura que surjan por el uso normal de los espacios públicos (incluidas sobrecargas de 2.000Kp/m<sup>2</sup> no serán asumidos por el Ayuntamiento.
- La correcta y completa ejecución de la obra de urbanización, quedará garantizada mediante la afección registral sobre las parcelas de resultado, en la proporción que figura en el Proyecto de Compensación, si bien, será preciso la constitución de aval bancario debidamente actualizado con anterioridad al inicio de las obras de urbanización y/o a la concesión de cualquier licencia de obras. Dicha obligación deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- El aval bancario se constituirá según el modelo que la Tesorería de este Ayuntamiento tiene establecido al efecto, por el importe que corresponda más el IVA correspondiente; el aval que se constituya podrá ser devuelto una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización, previa la constitución de otro, por el importe que en el momento de dicha recepción determine el Servicio de Obras Públicas, para responder de los posibles defectos que puedan surgir durante el plazo de garantía de un año a que se refiere el art. 195 del texto refundido.

4.—Aprobar la sustitución del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento en el ámbito del PERI 01, por una compensación económica valorada en 794.365 €, cantidad que figura incluida en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Compensación y que deberá ser abonada por la Junta de Compensación previamente a la remisión al Registro de la Propiedad de la Certificación Administrativa para la inscripción de las parcelas resultantes.

5.—Aceptar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que, a tenor de lo previsto en el art. 177 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, del Principado de Asturias, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), con la aprobación definitiva del documento de compensación pasan a ser de titularidad municipal, libres de cargas y gravámenes y que son los siguientes:

Parcela 5 de 4.520 m<sup>2</sup> destinada a uso Dotacional Público (DP1).

Parcela 6 de 1.856 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Zona Verde y Espacios Libres (ZV-ELP)

Parcela 7 de 2.814 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Zona Verde y Espacios Libres (ZV-ELP).

Parcela 8 de 2.346 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Zona Verde y Espacios Libres (ZV-ELP).

Parcela 9 de 760 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Zona Verde y Espacios Libres (ZV-ELP).

Parcela 10, de 334 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Zona Verde y Espacios Libres (ZV-ELP).

Parcela 11, de 2.230 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Viario rodado.

Parcela 12 de 770 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a Viario rodado.

Conforme a lo dispuesto en el art. 387 del ROTU, el deber de conservación por parte de la Administración comenzará una vez que hayan sido recepcionadas las obras de urbanización.

6.—Publicar el Acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, notificándolo asimismo a todos los interesados con expresión de los recursos que contra el mismo procedan, 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, por importe de 129,30 €, en cumplimiento de lo previsto en el art. 446.6 del ROTU.

7.—Remitir a la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, un ejemplar completo del Proyecto de Compensación del PERI 01 a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 23 del TROTU.



8.—Dar traslado del Acuerdo al Servicio de Patrimonio a los efectos de incorporar al Inventario General de Bienes Municipales los inmuebles que en virtud de este Acuerdo pasan a ser propiedad del Ayuntamiento.

9.—Remitir al Servicio Técnico de Urbanismo copia del Acuerdo y un ejemplar completo del Documento.

Asimismo remitir copia del Acuerdo a la Sección Técnica de Urbanismo y al Servicio de Licencias y Disciplina (Licencias).

“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 ejercitar 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.”

Gijón, 25 de mayo de 2018.—La Secretaría General.—Cód. 2018-05437.