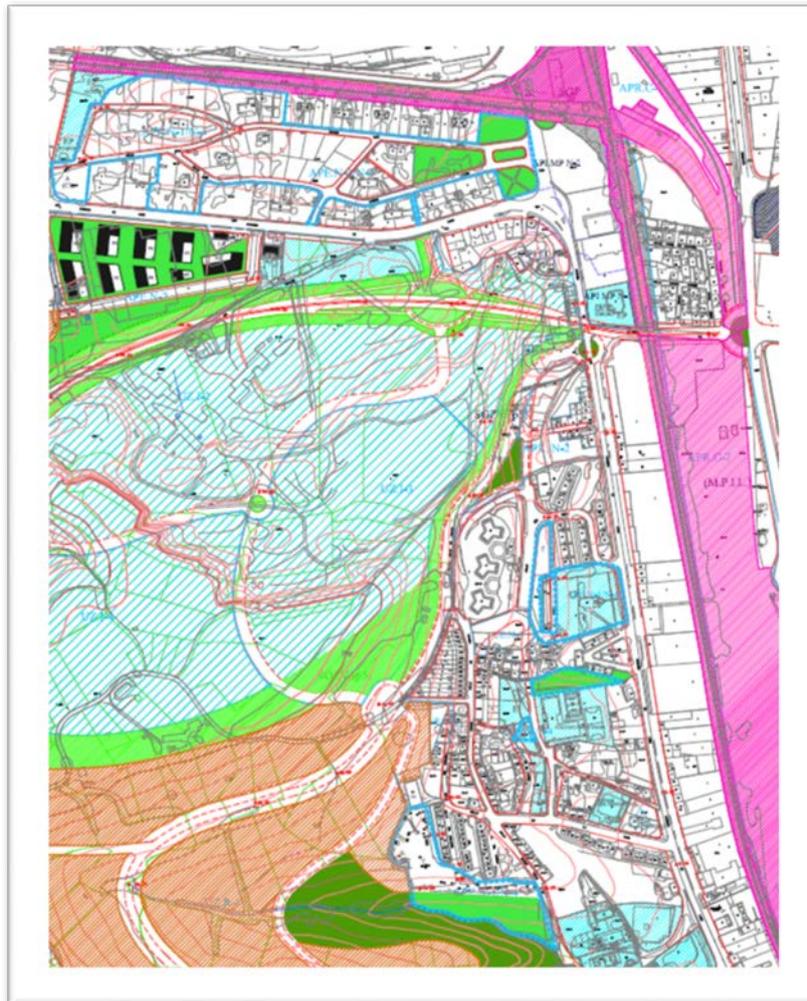


PROYECTO DE ACTUACIÓN AMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE N-1/N-4 AVILÉS

Ciudad Jardín Cristalería (Zona Maruca) - Jardín de Cantos



PROMOTORA: SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)

NOVIEMBRE 2020

- **DETERMINACIONES GENERALES**

1- AMBITO DE ACTUACIÓN

Es el Área de Planeamiento Especifico Ciudad Jardín Cristalería (Zona Maruca)-Jardín de Cantos APE N-1/N-4, delimitada en el vigente Plan General de Ordenación, según modificación aprobada por acuerdo plenario de 16 de diciembre de 2010.

Se trata de una unidad de actuación discontinua con seis ámbitos, que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 150 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril y artículo 357 del Decreto 278/2007 de 4 de diciembre.

El Sistema de Actuación fijado por el Plan General es el de Compensación.

1.1- Criterios y objetivos del planeamiento

A tenor de lo recogido en la Memoria de la Modificación de Plan General de Ordenación aprobada por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 16 de diciembre de 2010, los criterios y objetivos del planificador son los siguientes:

1.2- Ámbito Cristalería

Se pretende la preservación de este barrio, manteniendo sus características básicas de “ciudad jardín”, y por ello se mantiene su tipología característica de edificación unifamiliar aislada o pareada.

Se propone la apertura de una calle, en prolongación con la calle A existente, al objeto de obtener una parcelación complementaria de menor tamaño, acorde con la existente en el resto. El incremento del número de parcelas edificables ayudará a la financiación de la reurbanización del barrio que cuenta con infraestructuras urbanas de más de treinta años, y que es necesario renovar, y cuyos espacios públicos no han sido cedidos aún al Ayuntamiento.

Asimismo, se propone asignar parte de la edificabilidad del uso residencial unifamiliar de este ámbito al uso de vivienda colectiva sujeta a algún régimen de protección, con un máximo de B+2 plantas, con lo que se distribuye de manera más homogénea la edificabilidad en los suelos destinados a usos lucrativos, a la par que se aproxima la edificabilidad media de la vivienda unifamiliar a la realidad del mercado.

Como compensación del aumento de la densidad de población derivado del volumen edificable residencial resultante de la ordenación detallada propuesta, se califica una de las parcelas, ya edificadas, como Sistema Local de dotaciones colectivas de equipamientos: Equipamientos públicos sin asignación de uso concreto, mientras que en la parcela colindante a la anterior por el este, se propone la cesión de una zona verde de sistema local.

Análogamente, se propone la calificación de una de las parcelas con frente a la Avda. de Lugo como Locales abiertos al público, con uso pormenorizado de Comercio, en la modalidad de Establecimientos Comerciales Medianos.

1.3- Ámbito Jardín de Cantos

El Plan General dispone la edificación con emplazamiento fijo, a fin de obtener una amplia zona destinada a parque público, y un terreno que el Plan General de 1986 destinaba a equipamiento público, utilizado como club social, pero que estaba sin obtener.

Se pretende establecer una relación visual con el desarrollo del NO-DO y restantes suelos perimetrales a urbanizar en contacto directo con el suelo urbano consolidado, potenciando en la medida de lo posible la acumulación de los espacios libres de uso público de cesión, y su vinculación al Barrio de Jardín de Cantos, de forma que tanto la nueva edificación como la preexistente bordee la zona verde, evitando barreras visuales al ubicar la edificación en los extremos de la parcela.

En la línea anterior, se propone liberar a la Parcela G de aprovechamientos lucrativos, ratificando su carácter de prolongación natural de la Parcela K destinada a equipamiento, a la par que creando un pasillo verde de protección alrededor de los dos edificios de viviendas de su entorno inmediato, dispuestos en una cota deprimida respecto a dicha parcela.

2- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

2.1- De carácter general

El vigente Plan General de Ordenación, según modificación aprobada por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 16 de diciembre de 2010, establece las siguientes determinaciones:

SUP. ÁMBITO	76.938,00m ²
EDIFICABILIDAD	0,4606m ² /m ²
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Vivienda Unifamiliar. 9.528,89m ² c
	Edificación Abierta LIBRE 6.922,00m ² c
	PROTEGIDA 16.644,45m ² c
	COMERCIAL 2.500,00m ² c
CESIONES DOTACIONALES	43.755,45m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4806

2.2- Otras determinaciones. Condiciones Particulares

2.2.1- Ámbito Cristalería

La ordenación pormenorizada que figura en la ficha adjunta establece las alineaciones para el vial de nueva apertura, manteniéndose las actuales en los viales existentes, a excepción del de acceso a la dotación comercial privada, cuya sección se amplía en su tramo inicial desde la Avda. de Lugo.

Dada la necesaria continuidad exigible entre el viario preexistente y el tramo de calle de nuevo cuño en prolongación con la calle A, se clasifica el viario de este ámbito en la categoría de Vías Secundarias, atendiendo a la excepcionalidad contemplada en el apartado 4 del Artículo 9.06 P.G.O.

El tamaño de parcela mínima se fija en 450 m², con una edificabilidad neta de 0,45 m²/m² para la parcela de edificación unifamiliar, con dos plantas y bajocubierta.

La parcela C se califica de residencial colectiva libre, con una edificabilidad neta de 3,902 m²/m², y un máximo de B+10 plantas. La tipología residencial es la de edificación con emplazamiento fijo, y ordenanza de transformación T, que pasará a comportarse como edificación abierta, a pesar de lo cual la altura y el emplazamiento de la edificación son los resultantes de la ordenación detallada que se adjunta a la Ficha anexa.

Se obliga a la reurbanización de todos los espacios públicos incluidos en el ámbito con anterioridad a su cesión al Ayuntamiento. El proyecto de urbanización deberá analizar la capacidad y estado de las infraestructuras existentes, y proponer su renovación para un servicio adecuado tanto a las edificaciones existentes como a las que resultan de la nueva división parcelaria.

2.2.2- Ámbito Jardín de Cantos

El emplazamiento de las edificaciones viene señalado en la ficha de calificación pormenorizada.

La tipología residencial es la de edificación con emplazamiento fijo, y ordenanza de transformación T, que pasará a comportarse como edificación cerrada, a pesar de lo cual la altura y el emplazamiento de la edificación son los resultantes de la ordenación detallada que se adjunta a la Ficha anexa, sin necesidad de la redacción del Estudio de Detalle que resultaría preceptivo conforme a dicha ordenanza.

La ordenación detallada propone un área de movimiento de la edificación, entendida como la línea señalada por el planeamiento para establecer el retranqueo obligatorio mínimo o límite que separa los suelos destinados a viales, o espacios libres públicos, de las parcelas edificables. La acepción "área de movimiento" no debe confundirse con el área de emplazamiento variable definido por el Plan General, pues este último concepto se aplica a la parcela completa, mientras que el área de

movimiento se refiere a la parte del solar o parcela, definida por el planeamiento, sobre la que puede emplazarse la edificación.

Será, por tanto, el proyecto arquitectónico el que termine de concretar el emplazamiento exacto que le corresponda a la edificación en su área de movimiento, así como la justificación del cumplimiento de los restantes parámetros resultantes de la ordenación detallada.

2- INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN PROPIEDAD DE SAREB Y EL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

ZONA DE JARDÍN DE CANTOS

FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	TITULAR
5.306	3585436TP6238N0001SA (P)	(7.860 m ²) 767 m ²	SAREB
	3585424TP6238N0001MA *	4.864 m ²	
	DOMINIO PÚBLICO	930 m ²	AYTO. AVILÉS
	3482001TP6238S0001IL (P)	(8.110 m ²) 6.679 m ²	SAREB
	33004A001003040000WJ	6.956 m ²	
	DOMINIO PÚBLICO	562 m ²	AYTO. AVILÉS
30.550	3583618TP6238S0001JL (P)	(447 m ²) 107 m ²	AYTO. AVILÉS
	3583603TP6238S0001QL (P)	(2.077 m ²) 735 m ²	
	DOMINIO PÚBLICO	316 m ²	
30.789	3583603TP6238S0001QL (P)	(2.077 m ²) 1.094 m ²	SAREB
5.981	3585435TP6238S0001EL (P)	1.156 m ²	
	3585436TP6238N0001SA (P)	(7.860 m ²) 200 m ²	
30.548	DOMINIO PÚBLICO	989 m ²	AYTO. AVILÉS
8.650	3583614TP6238S0001RL (P)**	(505 m ²) 250 m ²	AYTO. AVILES/ SAINT GOBAIN CRISTALERIA S.A
	DOMINIO PÚBLICO	180 m ²	AYTO. AVILÉS

ZONA DE LA MARUCA

FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	TITULAR
30.787	3391002TP6239S0001OD	13.377 m ²	SAREB
	3391033TP6239S0001MD	356 m ²	
	3391034TP6239S0001OD	2.374 m ²	
	3391032TP6239S0001FD	133 m ²	
	3391031TP6239S0001TD	2.392 m ²	
	3391003TP6239S0001KD	3.243 m ²	
	3391030TP6239S0001LD	2.043 m ²	
	3391027TP6239S0001LD	6.714 m ²	
	3391019TP6239S0001BD	2.920 m ²	
	3391014TP6239S0001ZD (P)	(1.915 m ²) 1.725 m ²	
	3391017TP6239S0001WD	552 m ²	
	3391016TP6239S0001HD	1.532 m ²	
	3391037TP6239S0001DD (P)	1.652 m ²	
	3391026TP6239S0001PD(P)	(11.623 m ²) 9.855 m ²	
23.802		118 m ²	SAREB

* Esta finca está mal la grafiada en el Catastro ya que no la incluye en su totalidad; 767 m² están, erróneamente, incluidos en la catastral 3585436TP6238N0001SA, propiedad de terceros y no incluida en el ámbito.

** Es una de las fincas SAINT GOBAIN CRISTALERIA S.A se obligó a ceder anticipadamente en el convenio suscrito en su día con el Ayuntamiento y que sin embargo no fue cedida formalmente en su momento por la mercantil; será necesario pues subsanar esta omisión.

Se adjuntan como ANEXO I las notas simples registrales de las parcelas propiedad de SAREB.

Viario. Calle B. y Calles transversales (PARTE). Propietario: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA (SAREB). No figuran inscritas en el Registro de la Propiedad

3- RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL RESTO LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN, SEGÚN LAS TITULARIDADES CATASTRALES Y REGISTRALES

Los propietarios del resto de parcelas catastrales incluidas en el ámbito de la actuación son los siguientes:

3.1 ZONA CRISTALERIA

Viario. Calle A y Transversales (PARTE)

REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA a la que esta vinculada la superficie de viario	SUP. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	PROPIETARIO
3391026TP6239S0001PD	04		20473	96 m ²	ANA M ^ª BARRIUSO JUAN A. GARCÍA (H)
	05		20475	96 m ²	GERMAN MUÑIZ (H) ISABEL CARBALLO
	06		20476	96 m ²	ANGEL F. COBO M ^ª CARMEN SANCHO
	07		20470	96 m ²	M ^ª JESUS BUEIS MANUEL LUCIO
	08		20474	110 m ²	CARLOS GARCÍA M ^ª CARMEN MARTÍNEZ
	09		21128	110 m ²	LUIS GRIJALBA M ^ª ARANZAZU HUSKIN
	10		20477	96 m ²	ENRIQUE MARTÍN JESUSA BUJEIRO
	11		20478	96 m ²	JOSE A. CAPATAZ FRANCISCA GARCÍA

	12		20469	96 m ²	MIGUEL A. HERNÁNDEZ ROSALÍA BERMEJO
	13		20472	96 m ²	ISAIAS MENENDEZ JULIA M ^a BUENO(H)
	22		20485	80 m ²	ALBERTO CASTAÑO JULIA MENÉNDEZ
	23		20471	160 m ²	JUAN I. REQUENA MARTA E. RONCERO
	36		20214	180 m ²	ANA M GONZALEZ GARCIA

3.2 ZONA JARDIN DE CANTOS

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO
3482005TP6238S	357 m ²	22593	SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0069WM			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0068QX			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0067MZ			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0066XB			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0065ZL			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0064BK			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0063LJ			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0062KH			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0061JG			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0060HF			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0059KH			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0058JG			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0057HF			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0056GD			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0055FS			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0054DA			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0053SP			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0052AO			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0051PI			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0050OU			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0049AO			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0048PI			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0047OU			SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL
3482005TP6238S0046IY			ROZADA PEREZ DANIEL
3482005TP6238S0045UT			IGLESIAS MOSQUERA MARIA DOLORES
3482005TP6238S0044YR			DOS SANTOS PINTO NUNO
3482005TP6238S0043TE			DOS SANTOS PINTO NUNO
			MARCOS ESPERANZA DA CONCEICAO
3482005TP6238S0042RW			MUÑIZ CARREÑO NURIA
3482005TP6238S0041EQ			PIÑEIRO GARCIA SUSANA MARIA
3482005TP6238S0040WM			ALVAREZ RASCON BEGOÑA
3482005TP6238S0039RW			MERCEDES-GINES CORDOBA SILVA
3482005TP6238S0038EQ	FELIX JOAQUIN COBOS MARTINEZ		
3482005TP6238S0037WM	CONSTRUCCIONES CAMARON SL		
	CONSTRUCCIONES CAMARON SL		

3482005TP6238S0036QX			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0035MZ			IZQUIERDO SERRANO RUFINO CORRAL LOZANO MERCEDES (HEREDEOS DE)
3482005TP6238S0034XB			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0033ZL			BELLETTTE SOSA FERNANDO (HEREDEOS DE)
3482005TP6238S0032BK			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0031LJ			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0030KH			IGLESIAS VILLARMARZO JOSE MARIA SANCHEZ RODRIGUEZ MARIA DEL MAR DIEZ GARCIA PAULINO JOSE M MERCEDES FRDEZ .DOLORES IBAÑEZ
3482005TP6238S0029BK			PANIZO ALVAREZ MANUEL ISIDORO HOYOS TORRES MARIA DEL MAR
3482005TP6238S0028LJ			DIEZ SANTAMARIA VICTOR MARTINEZ GONZALEZ AUDELINA (HEREDEOS DE)
3482005TP6238S0027KH			BELLETTTE SOSA FERNANDO (HEREDEOS DE)
3482005TP6238S0026JG			IGLESIAS VILLARMARZO JOSE MARIA SANCHEZ RODRIGUEZ MARIA DEL MAR
3482005TP6238S0025HF			GONZALEZ BOUZO CEFERINO ABELLEIRA SAAVEDRA MARIA MERCEDES
3482005TP6238S0024GD			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0023FS			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0022DA			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0021SP			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0020AO			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0019DA			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0018SP			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0017AO			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0016PI			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0015OU			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0014IY			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0013UT			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0012YR			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0011TE			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0010RW			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0009YR			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0008TE			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0007RW			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0006EQ			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0005WM			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0004QX			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0003MZ			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0002XB			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482005TP6238S0001ZL			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
	89 m2	27274	GONZALEZ CARDIN ELIAS AROCHA RODRIGUEZ MARIA DOLORES
3482006TP6238S0020BO		27281	LOPEZ GONZALEZ ALFREDO SANCHEZ ALONSO MATILDE
3482006TP6238S0019XA		27274	DIEZ GARCIA VICTOR ZHOU XIANXIU
3482006TP6238S0003OZ		27279	MUÑIZ MENENDEZ RAIMUNDO VALENTIN GUTIERREZ RODRIGUEZ ROSA MARIA
3482006TP6238S0017BO		27274	DUQUE DE LA CALLE ALBERTO
3482006TP6238S0007DW		27277	MENENDEZ MENENDEZ MARTA DEL REY MENENDEZ JUAN CARLOS
3482006TP6238S0015KU			

3482006TP6238S0014JY *		27275	VEGA GONZALEZ JOSE LUIS
3482006TP6238S0013HT*		27276	VEGA GONZALEZ JOSE LUIS BIENVENIDO PUENTE MARIA ANGELES
3482006TP6238S0012GR		27274	MUÑIZ MENENDEZ RAIMUNDO VALENTIN GUTIERREZ RODRIGUEZ ROSA MARIA
3482006TP6238S0011FE		27274	MUÑIZ MENENDEZ RAIMUNDO VALENTIN GUTIERREZ RODRIGUEZ ROSA MARIA
3482006TP6238S0010DW		27282	GONZALEZ CARDIN ELIAS AROCHA RODRIGUEZ MARIA DOLORES
3482006TP6238S0009GR		27274	MONTEJO GOMEZ MARIA LUZ
3482006TP6238S0008FE		27274	LOPEZ GONZALEZ ALFREDO MATILDE SANCHEZ ALONSO
3482006TP6238S0016LI		27278	DUQUE DE LA CALLE ALBERTO
3482006TP6238S0006SQ		27274	GARCIA LOPEZ ANA MARIA BARCIA PEREZ ROGELIO
3482006TP6238S0005AM		27274	CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482006TP6238S0004PX		27274	CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482006TP6238S0018ZP		27280	ZHOU XIANXIU ZHOU VICTOR DIAZ GARCIA
3482006TP6238S0002IB			CONSTRUCCIONES CAMARON SL
3482006TP6238S0001UL		27274	GARCIA LAZARE JOSE (HEREDEROS DE) VIRTUDES SNAFIX EXPOSITO
3681007TP6238S0001KL	106 m2		GONZALEZ CUERVO, VALENTINA (H)

La titularidad de la finca registral 22593, catastral 3482005TP6238S, edificio destinado íntegramente a garaje aparcamiento sito en el número 9 de la Calle Cuelebre, se halla distribuida en cuotas proindivisas de 1/70; siendo sus titulares actuales los que se relacionan. Está inscrita al Tomo 1981, libro 221 del Registro de la Propiedad nº 1 de Avilés.

La catastral 3482006TP6238S corresponde a la finca registral 27273 que fue dividida en régimen de propiedad horizontal en virtud de escritura otorgada el 20 de marzo de 2000, ante el notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista y modificada por otra escritura otorgada por el mismo Notario el 31 de octubre de 2001.

Los departamentos en los que fue dividida son los que se relacionan en el cuadro anterior y dieron lugar a las fincas registrales y catastrales que en él se relacionan. Los departamentos situados en la planta baja y plantas altas, destinados a locales comerciales y viviendas tienen asignada cuota en los elementos y gastos comunes; no así el local situado en el sótano, que no tiene atribuida cuota sobre los elementos comunes. Por ello no se especifica la cuota indivisa de la que son propietarios. Cuestión esta que deberá depurarse durante el trámite de audiencia.

Se adjunta como anexo II las notas simples

4.- LEGITIMACION DE SAREB PARA PROMOVER EL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN

A tenor de los datos expuestos en el apartado precedente, SAREB es dueña de aproximadamente 65.406,41 m² dentro del ámbito. Según el Registro de la Propiedad es dueña de unos 114.156,15 m² (superficie superior a la que tiene el ámbito según la ficha del PGO). Y el Ayuntamiento de Avilés de, al menos, 5.192,51 m², según Registro de la Propiedad. Los restantes propietarios que figuran en la relación recogida en este apartado suman una superficie de 5.537 m² según catastro y respecto de la superficie destinada a viales según Registro de la Propiedad. Lo que hace un total de 75.851 m². La superficie del ámbito según la ficha recogida en la modificación de planeamiento publicada en el BOPA de 1 de febrero de 2011 es de 76.938 m². La diferencia entre una y otra superficie posiblemente sea debida a la superficie del viario conocido como calle B de la zona de la Maruca y las calles transversales, de las que desconocemos la propiedad. No obstante será necesario realizar la medición topográfica del ámbito con carácter previo a efectuar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Considerando que el Registro de la Propiedad contiene con seguridad numerosas inexactitudes dadas las sucesivas e irregulares segregaciones que sufrieron las fincas matrices de las que proceden las actuales, y dado que todavía no se ha realizado la medición topográfica de los terrenos comprendidos en el ámbito, tomamos provisionalmente como ciertos los datos del Catastro.

En base a ellos SAREB ostenta la propiedad de, al menos, el 84,64 % de la superficie del ámbito y en consecuencia está legitimada para promover el desarrollo del ámbito de actuación por el Sistema de Compensación previsto en la ficha del Plan General y para la formulación del presente Proyecto de Actuación, a tenor de lo establecido en los artículos 174 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril y 426 del Decreto 278/2007 de 4 de diciembre del Principado de Asturias.

Junto con el Ayuntamiento de Avilés ostentarían el 91,39% de la propiedad del ámbito.

Dada la legislación sobre protección de datos de carácter personal que impide a los redactores de este Proyecto de Actuación conocer los domicilios de los titulares de estas parcelas que figuran en la relación se solicita el auxilio y colaboración del

Ayuntamiento de Avilés para incorporar al expediente relación de domicilios a efectos de proceder a la notificación individualizada legalmente exigible, todo ello de conformidad con el artículo 428 b) del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

5- IMPORTE Y MODO DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

El artículo 378 del Decreto 278/2007 establece la obligación de garantizar el seis por ciento de los costes de urbanización previstos en el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, cuando éste sea de iniciativa particular, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, quedando condicionada la publicación del mismo a la constitución de la citada garantía. Y la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

6- ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El coste estimado de los gastos de urbanización es de alrededor de 2.400.000 € según el siguiente desglose:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
01	OPERACIONES PREVIAS	90.756,30
02	MOVIMIENTOS DE TIERRA	171.428,57
03	RED DE ABASTECIMIENTO.....	121.008,40
04	REDES DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	181.512,61
05	RED DE ELECTRICIDAD	252.100,84
06	RED DE TELEFONIA	100.840,34
07	RED DE ALUMBRADO.....	70.588,24
08	RED DE GAS.....	40.336,13
09	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	564.705,88
10	SEÑALIZACIÓN Y JARDINERIA	221.848,
11	SEGURIDAD Y SALUD	40.336,13
12	PROY. ESPECÍFICO DE ALUMBRADO.....	161.344,54
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.016.806,72
	13,00 % Gastos generales....	262.184,88
	6,00 % Beneficio industrial..	121.008,40
	SUMA DE G.G. y B.I.	383.193,28
	TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN NETO	2.400.000,00

- **ESTATUTOS JUNTA de COMPENSACIÓN “APE N-1/N4”.**

El presente Proyecto de Actuación fija las reglas básicas de funcionamiento de la Entidad que ha de asumir la gestión del Área de Planeamiento Específico AP N-1/N-4 de Avilés, a tenor de lo dispuesto en el artículo 172.4 del Decreto Legislativo 1/2004.

Conforme al sistema de actuación, esa Entidad será una Junta de Compensación formada por todos los propietarios de fincas incluidas en el ámbito que se incorporen al sistema, que asumirá la gestión del ámbito delimitado.

Por lo que de conformidad con lo exigido en el artículo 429 del Decreto 278/2007 se incluye la siguiente propuesta de Estatutos por los que se registrará la futura Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico de Avilés: Ciudad Jardín de Cristalería-Jardín de Cantos APE N-1/N-4

TITULO I.

DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

Artículo 1º. – Denominación y régimen jurídico

Para la ejecución del Área de Planeamiento Específico Ciudad Jardín de Cristalería-Jardín de Cantos APE N-1/N-4 del vigente Plan General de Ordenación de Avilés (según modificación aprobada por acuerdo plenario de 16 de diciembre de 2010 y publicada en el BOPA de 1 de febrero de 2011) se constituye la entidad urbanística colaboradora Junta de Compensación APE N-1/N-4

Esta se registrará por lo dispuesto en los artículos de aplicación del 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, del Decreto 278/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, por lo señalado en el 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, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 2º. - Domicilio.

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en la calle Corrida 19, 5º , 33206 Gijón pudiendo subsidiariamente acudir al del secretario y ser trasladado por

acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al órgano Urbanístico de Control, esto es al Ayuntamiento de Avilés y al Registro de Planeamiento Urbanístico del Principado.

Artículo 3º. – Objeto.

La Junta de Compensación tendrá por objeto el desarrollo del Área de Planeamiento Específico Ciudad Jardín de Cristalería-Jardín de Cantos APE N-1/N-4 del vigente Plan General de Ordenación de Avilés (según modificación aprobada por acuerdo plenario de 16 de diciembre de 2010 y publicada en el BOPA de 1 de febrero de 2011), en concreto, la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la actuación, efectuar las cesiones a la Administración, la ejecución de la urbanización y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes.

Artículo 4º. - Fines.

Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) Redactar y aprobar el proyecto de compensación para su posterior tramitación ante la Administración competente así como redactar e impulsar la tramitación del Proyecto de urbanización.
- b) La gestión y ejecución de las obras de urbanización y la asunción de la responsabilidad frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del ámbito.
- c) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- d) La cesión, en su caso, de los terrenos de uso y dominio público al Ayuntamiento de Avilés.
- e) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.
- f) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquéllos que incumplan sus obligaciones en los supuestos que se contemplan en las bases de actuación.
- g) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- h) La incorporación de las fincas a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

- i) La formalización de operaciones de crédito para la urbanización con la garantía de las fincas, para lo que, si se emitieren títulos se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

Los créditos pueden establecerse incluso con garantía hipotecaria de las fincas afectadas y no se descarta la posibilidad de que estos créditos con garantía hipotecaria puedan utilizarse para la adquisición de fincas de los propietarios no incorporados. Podrá establecerse en el proyecto de compensación lo dispuesto en el artículo 19.4 del Real Decreto 1093/1997 relativo a que la afección de las fincas de resultado no surta efectos respecto de estos tipos de hipotecas posteriores que garanticen las obras de urbanización, no debiendo tenerse en cuenta el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 241 del Reglamento Hipotecario, puesto que no se trata de una posposición en sentido propio, sino una excepción de la eficacia de la afección.

- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier Autoridad u Organismo Público, Tribunales y particulares.
- k) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas concesionarias que prestarán los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, gas natural o similar, teléfono, etc.
- l) La solicitud y gestión para el otorgamiento de los beneficios fiscales de la contribución territorial urbana establecidos en la Ley del Suelo y cualquier otro que sea procedente.
- m) Adjudicar las parcelas resultantes lucrativas entre los miembros de la Junta.
- n) Efectuar las cesiones procedentes a favor del Ayuntamiento de Avilés
- o) La inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad
- p) La formalización de los contratos que sean necesarios.
- q) El establecimiento de servidumbres, en caso de ser necesarias.
- r) Prestar garantías o avales.
- s) Desarrollar las acciones que estén recogidas en las bases de actuación.
- t) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

Artículo 5º. – Ámbito territorial.

Constituye el ámbito de la Junta de Compensación la totalidad de las fincas comprendidas dentro del Área de Planeamiento Específico Ciudad Jardín de Cristalería-Jardín de Cantos APE N-1/N-4 del vigente Plan General de Ordenación de Avilés (según modificación aprobada por acuerdo plenario de 16 de diciembre de 2010 y publicada en el BOPA de 1 de febrero de 2011).

Artículo 6º. - Duración. Naturaleza y personalidad jurídica.

La Junta de compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias y durará hasta que sean cumplidos totalmente sus objetivos, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos Estatutos.

La Junta de Compensación en su carácter de Entidad Colaboradora, tendrá carácter Jurídico Administrativo. Formaran parte de la Junta de Compensación, los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.

La Junta de compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La Administración la reconocerá a todos los efectos desde que se acredite su constitución por cualquier otro medio válido en derecho y se inscriba en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias del (art. 175.1 TROTU). Una vez inscrita, el titular del órgano administrativo del que dependa orgánicamente el Registro lo comunicará al Presidente de la Junta.

Artículo 7º. - Estatutos y Bases de Actuación.

1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación que también integran ese Proyecto de Actuación, son las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

2. La modificación de los Estatutos y las Bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen, al menos, el 51 por 100 de la participación de la Junta, y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 8º. - Proyecto de Compensación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará el Proyecto de Compensación, en donde se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta de conformidad con el quórum establecido en el artículo 29.2, y posteriormente aprobado por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de las fincas de resultado e inscripción en el Registro de la Propiedad.

TITULO II

SOCIOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA.

Artículo 9º. - Requisitos para la incorporación y adhesión a la Entidad de los propietarios.

La junta y su órgano rector, se compone de las personas físicas o jurídicas propietarios de las fincas comprendidas en el ámbito territorial señalado, sean promotores o adheridos a la misma.

La condición de propietario se acreditará mediante certificación del registro de la propiedad, o en su defecto mediante testimonio notarial del título de adquisición. En caso de falta de inmatriculación, una vez acreditada la titularidad de la finca por cualquier medio admitido en derecho, se procederá a dicha inmatriculación con ocasión de la inscripción registral del proyecto de compensación de conformidad con lo dispuesto por el RD 1093/1997.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la misma se conceptuará como litigiosa o dudosa siendo la administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente. En el caso de ser litigiosa y constar en el registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1093/97, 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. En todo caso si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo información pública o posteriormente, para lo que dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Actuación, en el que se incluyen los presentes Estatutos y Bases, (Art. 433 y 438 ROTU). Transcurrido dicho plazo sin que los propietarios soliciten su inclusión en la Junta se entenderá que renuncian a este derecho, quedando abierto el camino para que la Junta solicite del Ayuntamiento la utilización del cauce expropiatorio.

3. La incorporación, antes de constituida formalmente ante Notario la Junta de Compensación, se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento haciendo constar expresamente la adhesión al Proyecto de Actuación aprobado y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad, copia simple del título y certificación del Registro de la Propiedad respecto a la titularidad y cargas.

4.- En su caso y previo acuerdo de la Asamblea General de conformidad con el quórum establecido en el artículo 30, la adhesión de propietarios una vez constituida formalmente la Junta de Compensación y siempre que no se hubiera formalizado el Acta de Ocupación y Pago de la expropiación de sus bienes incluidos en el ámbito, se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de adhesión haciendo constar expresamente la aceptación del Proyecto de Actuación aprobado los Estatutos y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante.

5. Para que esta última forma de incorporación extemporánea surta efecto será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de quince días naturales, desde que se les requiera por los propietarios promotores de la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a los gastos ya realizados por los promotores para la constitución efectiva de la Junta y los de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de las fincas pertenecientes a unos y otros, y los intereses de demora, calculados de acuerdo al IPC, correspondientes a las cantidades previamente satisfechas por los promotores.

6. Se entienden como gastos ya realizados o de previsión inmediata los siguientes:

a.- Gastos de levantamientos topográficos.

b.- Gastos de redacción de planeamiento de desarrollo.

c.- Gastos derivados de la redacción y tramitación del presente proyecto de actuación.

d.- Gastos de publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA) y en, al menos, uno de los periódicos de mayor circulación en el Principado de Asturias, de los acuerdos y textos del Proyecto de Actuación.

e.- Gastos de otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta.

f.- Provisión de fondos de honorarios derivados de la gestión jurídica y administrativa, asesoramiento jurídico de la Junta de Compensación y de la redacción de Proyectos de Urbanización, Compensación, de demoliciones y sus direcciones facultativas, etc.

g.- Provisión de Fondos equivalente al 6 por ciento del presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización recogido en el proyecto de urbanización si en ese momento estuviera ya redactado o, subsidiariamente, el presupuesto estimativo contemplado en el Proyecto de Actuación.

Artículo 10º. - Constitución de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se constituirá en los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Presente Proyecto de Actuación.

2. La convocatoria se realizará por cualquier medio que acredite de manera fehaciente la notificación, con al menos ocho días hábiles de antelación a la fecha prevista, debiendo hacerse constar en ella el objeto de esta convocatoria, así como los puntos del orden del día que deban someterse a la Asamblea Constituyente.

3. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas Urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Acuerdo de Constitución.
- d) Personas que designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- e) La presente normativa de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, así como los criterios a seguir en el desarrollo de la actuación.

5. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la CUOTA (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias), para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras o, en su caso, en el Registro de Planeamiento y Gestión del Principado de Asturias.

6.- Tanto los propietarios como las demás personas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración urbanística actuante, podrán ser representados por una persona física.

Artículo 11º. - Incorporación de empresas Urbanizadoras.

No se prevé la incorporación de empresas urbanizadoras. No obstante, se podrán incorporar empresas urbanizadoras a la presente Junta de Compensación previo Acuerdo favorable de más del 51% de las participaciones de la Junta.

Artículo 12. - Titularidades especiales.

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter Civil.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares participarán cada uno en representación de la proporción en la que sean propietarios.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Los propietarios que se incorporen, así como la Administración Urbanística actuante, deberán ser representados por una persona física.

Artículo 13º. - Transmisión de bienes y derechos.

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las bases de actuación.

El procedimiento expropiatorio preferente será el de Tasación Conjunta, sin perjuicio de que la asamblea de la Junta acuerde solicitar del Ayuntamiento de Avilés la aplicación del procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, y en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las bases y en la legislación estatal en materia de valoraciones.

3. La Junta podrá gravar y enajenar fincas que le fueran adjudicadas en el Proyecto de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General. Dichas fincas deberán de reservarse a tales fines en el Proyecto de Compensación.

4. En el caso de enajenación de fincas aportadas a la Junta de Compensación a terceros no integrantes de la Junta, ésta y los demás miembros que la integran tendrán derecho de adquisición preferente sobre las mismas. A tales efectos el propietario que pretenda la venta de cualquiera de la/s finca/s aportadas notificará de forma fehaciente a la Junta las circunstancias del futuro adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia con al menos un mes de antelación respecto a la fecha prevista para dicha transmisión. Durante el plazo de un mes desde la notificación, la Junta gozará de derecho de adquisición preferente sobre los terrenos objeto de transmisión. De no efectuarse la notificación en la forma prevista tendrán igualmente derecho de retracto durante un plazo un mes a contar desde aquél en que tenga conocimiento de la transmisión.

La recepción por la Junta de la notificación señalada en el párrafo anterior o el conocimiento de la transmisión de terrenos o participaciones afectos a la misma determinará la convocatoria de una Asamblea General.

5. En el caso de que dicha Asamblea no adoptase el Acuerdo de ejercitar el derecho de tanteo o, en su caso, el de retracto, referidos, los socios (a prorrata en función de la participación en la Junta si fueran más de uno) podrán ejercitar dichos derechos, para lo que deberán manifestar su irrevocable intención en este sentido, que será oportunamente recogida en el Acta de la Asamblea.

6. Los derechos de tanteo y retracto a que se ha hecho referencia únicamente serán ejercitables respecto de los terrenos aportados inicialmente, pero nunca en relación con las fincas resultantes del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado por lo que tal derecho de tanteo y retracto finalizará una vez aprobado definitivamente el Proyecto de compensación por la Administración Urbanística Actuante.

7. El adquirente por cualquier título queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiendo de hacerse expresa mención de ello en el título de la transmisión.

8.- El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su

domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

TITULO III.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

Artículo 14º. – Derechos de los socios.

a) Asistir por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

b) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegido para el desempeño de cargos.

c) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de sus parcelas o cuotas respectivas, en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.

d) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema de compensación les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

e) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta.

j) Y los demás derechos atribuidos en las disposiciones que sean de aplicación

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la entidad.

Artículo 15º. - Obligaciones.

a) Poner a disposición de la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieran gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, expresando naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b) Determinar un domicilio, número de fax o dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio, número de fax o dirección de correo electrónico declarado por el socio. Igualmente deberá notificar formalmente cualquier cambio en su domicilio, número de fax o dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones para constancia en la Secretaría de la Junta.

c) Pagar los gastos de gestión y urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

d) Notificar a la Junta con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos que hayan sido aportados o su participación en ella, indicando las condiciones esenciales de dicha transmisión a los efectos de posibilitar el ejercicio, por parte de la Junta, del derecho de tanteo, en los términos establecidos en los presentes Estatutos.

e) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General o su Presidente.

f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

h) De acuerdo con lo estipulado en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Avilés y la mercantil AVILES COSTA S. L., SAREB abonará las cantidades que en su caso resulten a pagar en el saldo de la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación por los propietarios de terrenos calificados como viario público en la zona de la Maruca.

g) El resto de las previstas en la presente Normativa, en los criterios de actuación, y todas aquellas que sean inherentes al sistema de compensación a tenor de las disposiciones aplicables.

TITULO IV.

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.

Artículo 16º. - Enumeración.

1. - El Órgano de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación será:

- A) La Asamblea General.
- B) El Presidente.
- C) El Secretario.

CAPITULO PRIMERO.

LA ASAMBLEA GENERAL.

Artículo 17º. - Composición y clases.

1. La Asamblea General es el órgano de gobierno supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano. Decidirá en los asuntos de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

2. La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones y tendrá carácter deliberante y se reunirá de forma ordinaria por lo menos una vez al año, en los tres primeros meses de cada ejercicio.

Su Presidente y Secretario serán elegidos por la propia Asamblea, y estos cargos podrán tener carácter retribuido.

Formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento que tendrá derecho a voz. Solamente tendrá derecho a voto, en la proporción que le corresponda, cuando según lo establecido en el artículo 12, la corporación Municipal sea propietaria de bienes patrimoniales incluidos en el ámbito.

3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos el 51 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la asamblea en los quince días naturales siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días naturales desde la convocatoria.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea con carácter universal si se acuerda por unanimidad su celebración y su orden del día, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 18º. - Facultades.

a) La designación y cese de los cargos de Presidente y Secretario, con fijación de sus retribuciones, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de Censores de Cuentas.

b) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, para atender a los gastos previstos en el presupuesto anual, así como el examen de la gestión común y aprobación en su caso, de la memoria y cuentas del Ejercicio anterior.

c) La modificación de las reglas básicas de funcionamiento o criterios de este proyecto de actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento de Avilés.

d) Distribución de cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a los criterios o bases a seguir en el desarrollo de la actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.

e) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

f) Aprobación del Proyecto de Compensación que, en su día, se elabore en desarrollo de los criterios o bases de actuación que se acompañan.

g) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.

h) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.

i) Reajustar las cuotas de participación cuando variasen las titularidades de las superficies aportadas por la realización de pagos en terrenos al urbanizador, transmisiones o expropiaciones que se hubiesen efectuado.

j) Acordar la contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 383 del ROTU.

k) Acordar la formulación de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

l) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.

m) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.

n) Resolver los recursos presentados contra los Acuerdos del Presidente.

ñ) Instar la expropiación de los bienes incluidos en el ámbito de actuación en los supuestos previstos en este Proyecto de Actuación, o en las disposiciones legales aplicables.

o) Instar la recepción, total o parcial, en su caso, de las obras de urbanización ante la Administración Urbanística Actuante.

p) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

CAPITULO SEGUNDO.

DEL PRESIDENTE.

Artículo 19º. - Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. En los casos de vacante, ausencia o enfermedad se elegirá un sustituto en el que delegará sus funciones.

Artículo 20º. – Facultades. Funciones.

a) Administrar la Junta de Compensación, con arreglo a las leyes y a los presentes Estatutos, y llevar la representación jurídica de la misma.

b) La proposición de Acuerdos a la Asamblea general.

c) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

d) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

e) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

f) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

g) Autorizar, con su visto bueno, las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

h) Ejercer, con las más amplias facultades, todo tipo de gestión económica y bancaria necesaria para el normal desenvolvimiento de la Junta, por cuenta de la Junta de Compensación, pudiendo a este efecto abrir cuentas, corrientes o de crédito, disponer de sus saldos, librar, avalar y negociar documentos de giro, constituir y retirar depósitos, solicitar y constituir avales, elaborar el presupuesto y memoria anuales.

i) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

j) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

k) Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas al Secretario o a la Asamblea General

CAPITULO TERCERO.

DEL SECRETARIO.

Artículo 21º. - Nombramiento.

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo recaer en persona que no sea socio de la Junta por no haber aportado bienes o derechos y su cargo podrá ser retribuido.

En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro de la Junta de Compensación designado por su Presidente.

Artículo 22º. - Funciones.

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General, levantando acta de las reuniones, y haciendo constar el resultado de las votaciones y de los acuerdos adoptados en el libro de Actas correspondiente.

b) Expedir certificaciones con el Visto Bueno del presidente.

- c) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta y, de modo especial, la existencia de un libro registro en el que se relacionaran los socios integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, descripción de las fincas de las que son titulares en la Junta y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

Igual constancia registral se hará del nombramiento de cargos y de cuantas modificaciones afecten a los elementos personales de la Junta.

- d) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- e) Presentar en nombre de la Junta de Compensación, y ante cualquier tipo de oficina o Registro público u oficial, toda clase de documentos relativos al normal funcionamiento de la junta de Compensación.
- f) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- g) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- h) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Presidente.

TITULO V.

APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS.

Artículo 23º. - Clases de aportación.

La Junta dispondrá de los siguientes medios económicos:

- a) Las aportaciones de sus miembros, constituidas por:
 - 1.- La totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
 - 2.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que pudiesen obtenerse.
- c) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

- d) Las aportaciones de empresas urbanizadoras, en su caso.
- e) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de compensación.
- f) Las rentas y productos de su patrimonio.

Artículo 24º.- Aportación de terrenos y derechos reales.

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, tal y como se establece en las bases de Actuación.

Artículo 25º. - Cuotas y sus clases.

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General, figurando entre ellas, por su forma, la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros en respaldo de los que pudiera contraer la Junta en el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 26º. - Cuantía y pago.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2. El pago se realizara en el plazo máximo de 30 días naturales desde que se practique el requerimiento a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota en el posterior plazo de 15 días naturales. Transcurrido este segundo plazo se entenderá declarada de forma automática la morosidad del deudor y en tanto en cuanto no se cobren las cuotas se devengara un interés igual al interés básico del Banco de España incrementado en el cinco por ciento.
- b) Transcurrido el segundo plazo del apartado anterior, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizara la vía judicial.

- c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento previo requerimiento por el Presidente, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- d) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

TITULO VI.

FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Artículo 27º. – Convocatoria de sesiones.

1.- Las Asambleas Generales de la Entidad, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Secretario, de orden del Presidente. La sesión constitutiva de la Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en el artículo 435 del ROTU.

2.- La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta remitida por correo certificado, fax o por correo electrónico, a los domicilios, números y direcciones electrónicas designados por los asociados, con ocho días naturales de antelación, al menos, a la fecha en que se haya de celebrar la reunión. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

3.- Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social, en supuestos de ausencia, vacante o enfermedad nombrando sustituto tanto del Presidente como, en su caso, del Secretario.

4.- La convocatoria expresará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a los que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo excepción unánimemente aceptada. La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social, el Ayuntamiento u otro lugar señalado al efecto se haya a disposición de los asociados, previa cita y hora, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

En la convocatoria de las asambleas Generales Ordinarias se indicará respectivamente, que en el domicilio social, Ayuntamiento u otro lugar, previa cita y hora, se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, con el informe o asesoramiento del contable de la Junta de Compensación / Censores con respecto al Presupuesto para el ejercicio siguiente.

5.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 51 por 100 de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media desde la primera, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del presidente y del secretario o de quienes legalmente los sustituyan.

Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

6.- No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 28º. - Régimen de Sesiones.

1. El Presidente designado, o quien le sustituya por acuerdo unánime, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta, o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán con el quórum establecido en el siguiente artículo y, en su caso, la legislación aplicable. Las votaciones se realizarán a mano alzada.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en los presentes Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 29º. – Adopción de los Acuerdos.

1.- Quórum ordinario. Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, computados según lo previsto en estas reglas básicas de funcionamiento o estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2.- Quórum especial. La adopción de acuerdos de modificación de las reglas básicas y de los criterios de Actuación, aprobación de proyecto de Compensación, aceptación de adhesiones de propietarios una vez constituida la Junta de Compensación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización y sustitución de los

delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán el voto favorable de la mayoría cualificada de las cuotas de participación de sus miembros, entendiéndose por tal el 51% de las cuotas de participación.

3.- Para la propuesta de disolución de la Junta o Entidad de compensación, antes de terminarse la urbanización, se requerirá el voto favorable de asociados que cuenten con el 70 por ciento de las cuotas de participación.

Artículo 30º. – Cómputo de votos.

1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado determinado conforme a la superficie de la propiedad aportada.

2.- Cada asociado tendrá los votos correspondientes a su participación, expresada en porcentaje sobre el total con tres decimales (redondeando la tercera cifra decimal a su valor sí la cuarta está comprendida entre 0 y 4 y a una unidad más sí está entre 5 y 9) conforme al artículo 429 del ROTU. Por tanto el número total de votos será 100.

3.- A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Artículo 31º. – Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el presente Proyecto de actuación.

Artículo 32º. - Actas.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la inmediata posterior, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, o bien la Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos socios designados en la misma sesión, en el plazo que se señale, nunca inferior a cinco días hábiles.

2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y en su caso por los interventores designados en la sesión correspondiente.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir Certificaciones del contenido del Libro de Actas.

TITULO VII

REGIMEN JURÍDICO

Artículo 33º. – Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.

Los acuerdos de la Asamblea y Resoluciones del Presidente son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso que contra ellos se interponga.

Contra los acuerdos y resoluciones de los órganos de la Junta de Compensación caben los siguientes recursos:

1. Las Resoluciones del Presidente podrán ser impugnados, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
2. Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Avilés en el plazo de un mes desde su notificación, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio.
3. El acto municipal de resolución del recurso de alzada seguirá el régimen de impugnación de los actos administrativos.
4. Están legitimados para formular los antedichos recursos quienes hubiesen votado en contra del acuerdo impugnado o se hubiesen absuelto por sí o por medio de representante y los ausentes a la Asamblea o reunión en que se hubiese adoptado. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

TITULO VIII

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 34º. - Disolución.

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Cuando la junta haya realizado el objeto y fines para los que se constituyó.
3. En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea general adoptado con el quórum del 70 por 100 de los votos sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad civil o mercantil o en entidad urbanística de conservación.
4. Por resolución municipal sustituyendo el sistema de compensación por otro de iniciativa pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.
5. En los supuestos de los apartados anteriores números 2 y 3, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 35º. - Liquidación.

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

1. El Presidente procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.
3. La liquidación será aprobada por el Ayuntamiento, tras lo cual se procederá a la cancelación de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras o, en su caso, en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Artículo 36º. – Disposiciones Finales.

1.- Las presentes reglas básicas de funcionamiento o estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras o Registro de planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias, tendrán naturaleza obligatoria para la administración y los socios de la junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación que por la Asamblea General se acuerde, requerirá asimismo, la aprobación de la administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 37º. – Disposición adicional.

En lo no previsto en estas reglas Básicas, se aplicará lo dispuesto en la legislación referida en el artículo 1 de estos Estatutos, teniendo finalmente carácter supletorio el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- **BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN APE N-1/N4**

PRIMERA.- Ámbito territorial y finalidad.

Las presentes bases tienen por objeto establecer los criterios por lo que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico Ciudad Jardín Cristalería (Zona Maruca)- Jardín de Cantos APE N-1/N4 para la ejecución de ese ámbito de planeamiento del Plan General de Ordenación de Avilés, en lo referente a las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y para la ejecución de la obra urbanizadora, todo ello bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Avilés.

SEGUNDA.- Actuaciones que comprende.

1.- La ejecución del planeamiento por el Sistema de Actuación comprenderá las siguientes actuación:

- a) La incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito APE N-1/N4, y la expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados. La expropiación la realizará el Ayuntamiento de Avilés a favor de la Junta de Compensación, que será beneficiaria.
- b) El reparto de los beneficios y cargas derivados de la actuación mediante la distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento entre los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, en proporción a sus cuotas de participación, conforme a los principios de equidistribución de la legislación urbanísticas y a los recogidos en estas bases. En su momento, y en desarrollo de estas bases, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación, con el contenido que señala el artículo 8 de sus Estatutos y lo señalado por el artículo 445 y concordantes del ROTU, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de las fincas de resultado.
- c) La transmisión gratuita al Ayuntamiento de Avilés en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- d) La ejecución a su costa de las obras de urbanización, y su cesión al Ayuntamiento de Avilés. Los demás gastos inherentes a la actuación, consignados en el plan y en el proyecto de urbanización.

TERCERA.- Fuerza de Obligar.

1. - La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueran aprobadas.

2. - La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen al menos el 51 por 100 de la participación en la Junta, sin perjuicio de que por su entidad fuese necesaria, a instancia del Ayuntamiento, la nueva tramitación para su aprobación por el mismo.

3. - No obstante lo anterior cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación.

CUARTA.- Criterios de valoración de las fincas aportadas. Cuotas de Participación.

1.- El valor de las fincas aportadas se determina con arreglo a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y Real Decreto 1492/2011 de Valoraciones, en base a la edificabilidad media y uso mayoritario del ámbito en el que se actúa, y estará referida al momento de elaboración del Proyecto de Compensación.

2.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro del ámbito de la actuación, sin tener en cuenta ninguna otra consideración respecto de las características del suelo (ubicación, orientación, etc.) por considerarse equitativa la proporcionalidad establecida en razón a la superficie del terreno.

La determinación de la superficie real de cada finca se hará mediante estudio técnico de topografía practicado al efecto.

A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total del sector, porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico del citado sector.

En la Asamblea General fundacional de la Junta de Compensación se fijarán las cuotas de participación que inicialmente correspondan a las fincas

aportadas a la Junta. Estas cuotas se aplicarán provisionalmente hasta su fijación definitiva en el Proyecto de Compensación.

3.- El aprovechamiento urbanístico, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación.

Las cuotas de participación se modificarán en función de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Compensación, o de la transmisión de las fincas aportadas o parcelas resultantes. También se modificarán, en su caso, como consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras.

4. - En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, por ausencia o deficiencias del título justificativo, la superficie discutida se considerará por iguales partes de los discrepantes, hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

QUINTA.- Elementos existentes sobre las fincas aportadas.

1. - Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados. Pero los que no sean compatibles con el planeamiento serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2.- Se entenderá que son incompatibles con el planeamiento cuando sea preciso su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en superficie que no se adjudique íntegramente a su propietario, que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento y no sea exigible su conservación o rehabilitación, y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.- Los elementos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado con cargo al Proyecto de Compensación, en concepto de gastos de indemnización. No obstante estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos.

4.- El valor de las edificaciones incompatibles con el planeamiento se determinará en función de su coste de reposición, corregido en función a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor, todo ello de conformidad con la legislación en su momento aplicable.

Las plantaciones, se valorarán con arreglo a los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre.

5.- Declarada la incompatibilidad podrán ser demolidas o retirados en cualquier momento, previa licencia que, en su caso, fuere necesaria y con cargo al Proyecto de Compensación en concepto de gastos de urbanización.

SEXTA.- Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales

1. - El hecho de que existan cargas reales, servidumbres u otros derechos sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario que aportó la finca gravada, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca

2.- Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas y que fueran compatibles con la ejecución del planeamiento se subrogarán sobre las fincas de resultado adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada.

3.- Aquellos que fueran incompatibles con la ejecución del planeamiento se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

4.- - Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997.

5.-La valoración de los derechos reales que graven los inmuebles y sean incompatibles con el Planeamiento se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre valoración de inmuebles establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el Real Decreto 1492/2011 de Valoraciones, demás legislación urbanística, y en su defecto, por la Legislación de Expropiación forzosa. Su importe se satisfará a los propietarios interesados con cargo al titular de la finca gravada.

6.- La valoración de los derechos arrendaticios se realizará con arreglo a la legislación de arrendamientos y el importe será abonado a su titular con cargo al Proyecto de Compensación en concepto de gastos de urbanización.

7.- En las fincas cuyos arrendamientos sean convenidos con posterioridad a la aprobación inicial del presente Proyecto de Actuación, los propietarios de los

terrenos afectados deben, a su exclusiva cuenta y cargo, regular la situación dominical de las fincas, liberándolas de dichos arrendatarios.

Si el titular no interpone la correspondiente acción para la extinción del arrendamiento, podrá interponerla la Junta de Compensación, repercutiendo al propietario los gastos que ello le generara, incluso la indemnización si procediera o fuera conveniente a los intereses de la Junta, pudiendo llegar a acuerdos por cuenta del propietario con el ocupante arrendatario.

SEPTIMA.- Fincas a expropiar y su valoración.

1. - En las fincas que se expropien por el Ayuntamiento de Avilés a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y en unas y otras se tramitarán preferentemente por el procedimiento de tasación conjunta.

2. - La valoración de las fincas que se expropien por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación se valorarán de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el Real Decreto 1492/2011 de Valoraciones.

3. - Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas a que se refieren los Estatutos de la Junta.

OCTAVA.- Contratación de las obras de urbanización.

1. - La ejecución de las obras de urbanización se harán por la Empresa o Empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora de la administración actuante y de la Junta de Compensación respecto de las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

- c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras, y que podrán ser sustituidas por aval suficiente.

NOVENA.- Plazos y forma de pago de cuotas.

1.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de 15 días naturales desde el requerimiento que practique al efecto el Presidente. Por circunstancias singulares y previo acuerdo de la Asamblea General se podrá establecer para alguna cuota concreta otros plazos para su ingreso sin que se considere modificación de las presentes bases.

2. - Transcurrido este plazo, entraran en juego los efectos que establece el número 2 del artículo 28 de los Estatutos.

3. - El pago se hará en metálico, pero por acuerdo con el obligado, y previa aprobación de la Asamblea General, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

4. - La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es participe por el terreno que retenga.

DECIMA.- Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

1. - Con independencia de la Expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican.

2. - Son causas de expropiación:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, a que alude el artículo 28 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota cualquiera que sea su importe.

- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones y cargas impuestas por la ley y particularmente las que señala el artículo 17 de los Estatutos, incluso cuando tal incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por dicha asamblea.
- c) Respecto del procedimiento expropiatorio, valoración de terrenos, continente y contenido, y a efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base quinta.

UNDECIMA.- Enajenación de terrenos por la Junta.

- 1. - Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar alguna parcela o participación reservada en el Proyecto de Compensación para este fin, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes sobre ella.
- 2. - El adquiriente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que le correspondan en atención a la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.
- 3. - Si la adquisición se efectúa una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros y será a cargo del adquiriente. Su cuantía se determinará con la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

DUODECIMA.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

- 1. - La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Avilés de la urbanización completa del área de actuación, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad local.
- 2. - En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en el Decreto 1/2004 (TROTU) y Decreto 278/07 (ROTU) si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiera intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.
- 3. - Cuando la anomalía o infracción hubiera sido cometida por la empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las

obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.

DECIMOTERCERA.- Afección real de los terrenos.

Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter general, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, salvo prestación de garantía equivalente válida y suficiente ante el Ayuntamiento de Avilés, afección que en caso de haberse constituido se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento tal y como se señala en el artículo 447.3 del ROTU y en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997.

DECIMOCUARTA.- Valoración de las fincas resultantes.

Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, o a cualquier uso lucrativo, susceptibles de ser adjudicados a los miembros de la Junta se valorarán en base al aprovechamiento expresado en metros cuadrados útiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 del Decreto Legislativo 1/2004, según los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal; salvo que los miembros de la Junta, por acuerdo unánime, acuerden la aplicación de un sistema distinto que no sea contrario a la Ley o perjudicial a los derechos de terceros.

DECIMOQUINTA.- Distribución de beneficios y pérdidas.

La distribución de beneficios y pérdidas se efectuará con arreglo a las siguientes normas:

1. Se formulará una liquidación provisional que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.
2. La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que en uno u otro caso corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.
3. La fijación del beneficio o de la pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.
4. La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

No obstante, dada la naturaleza de la Junta de Compensación no se prevé la existencia ni de beneficios ni de pérdidas, sino que tan sólo se efectuarán derramas para cubrir los gastos de urbanización y de administración. En caso de

existir beneficios o pérdidas, se distribuirán entre los socios en la forma prevista anteriormente.

DECIMOSEXTA.- Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes.

1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación a los miembros de la Junta se efectuará en proporción a los bienes y derechos aportados.

2.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3.- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes se les compensará en metálico. La misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

4.- No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último, siempre que los terrenos y edificios no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística y el propietario lo solicite.

No obstante, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la equidistribución.

DECIMOSEPTIMA.- Compensación en metálico en la adjudicación.

1. - Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación de terrenos, el defecto o el exceso se compensará en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por 100 del valor de los terrenos que se adjudiquen.

2. - Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de las parcelas de resultado, sin incluir lógicamente los costes de

urbanización, referido al aprovechamiento completo percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".

3. - El Estudio técnico de valoraciones que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el proyecto de Compensación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4. - En todo caso, se procurará que la atribución de terreno sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitaren adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

5. - Será obligatoria también la compensación en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegue a alcanzar la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar a lo establecido en los números anteriores.

6. - Cuando se reduzcan los terrenos susceptibles de adjudicación, como consecuencia de la enajenación directa de algunos de ellos por la Junta, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

DECIMOCTAVA.- Momento de edificación de los terrenos.

En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

DECIMONOVENA.- Bienes de uso y dominio público existentes.

Cuando en el ámbito de actuación existan bienes de dominio y uso público obtenidos de forma onerosa, previamente justificada, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquéllos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unos por otras. Si tales superficies fueran superiores, la administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

VIGÉSIMA.- Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

Las cuotas para la conservación de las obras de urbanización, si procedieren, mientras no se hubieren formalizado las cesiones en las correspondientes actas y hasta la disolución de la Junta, serán cobradas por ésta, sin perjuicio de que la misma pueda interesar del Ayuntamiento de Avilés respecto al miembro moroso, el cobro de la deuda por vía de apremio.

Las cuotas de conservación de las obras de urbanización lo serán en proporción a los aprovechamientos definitivamente adjudicados en el Proyecto de Compensación.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión al Ayuntamiento de Avilés del pleno dominio de los terrenos de cesión obligatoria para su afectación a los usos previstos en el Plan.

No obstante la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante. Con idénticos fines se podrán ocupar los demás terrenos objeto de urbanización.

2.- Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la administración urbanística deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística. La entrega y recepción de las obras de urbanización podrá realizarse por etapas siempre y cuando constituyan una unidad funcional directamente utilizable, de acuerdo con la legislación del suelo.

3.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública en la que se protocolice el proyecto de Compensación, o bien en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos,

4.- La cesión de obras e instalaciones se reflejará en el acta que el Ayuntamiento suscribirá con la Junta de Compensación.

- **DETERMINACIONES SOBRE REPARCELACIÓN.**

Una vez se produzca la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación, se establece el siguiente cronograma para el desarrollo de la Unidad:

1.- En el plazo de dos meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación.

2.- En el plazo de tres meses desde la inscripción de la Junta de Compensación en el registro de planeamiento, en el supuesto de que se hubieran adherido los propietarios de la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, se procederá a la presentación del correspondiente Proyecto de Compensación ante el Ayuntamiento de Avilés.

3.- En el supuesto de no adhesión de los propietarios de la totalidad de las fincas, junto al Proyecto de Compensación se redactará el correspondiente Proyecto de Expropiación y se someterá simultáneamente a tramitación del Ayuntamiento.

- **DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN**

1.- Plazo para que la Junta de Compensación elabore un proyecto de Urbanización.

Una vez se proceda a la constitución efectiva de la Junta de Compensación y su inscripción en el registro de planeamiento, como entidad urbanística colaboradora, se estima un plazo de 3 meses para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de Avilés del Proyecto de Urbanización del área.

2.- Características técnicas mínimas que deben recogerse en el Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización tendrá por objeto proyectar técnicamente todos los elementos de la urbanización de manera integral debiendo resolver el enlace de las dotaciones públicas, en especial de los servicios urbanos con los de las redes principales de los sistemas generales.

En cuento a su contenido, el proyecto de urbanización cumplirá con lo dispuesto en los artículos 381, 450 y concordantes del Decreto 278/2007.

3.- Criterios y procedimiento para contratar las obras de Urbanización:

Una vez se apruebe el proyecto de urbanización, los criterios que regirán la elección de la empresa que ejecute las obras que se contengan en el proyecto (criterios de capacitación técnica), serán los siguientes:

- a) Solvencia económica.
- b) Solvencia técnica
- c) Precio.
- d) Plazo.
- e) Garantías

4.- Momento en que se procederá a edificar sobre las parcelas resultantes:

Como principio general para el comienzo de las obras de edificación la urbanización deberá estar totalmente terminada y recepcionada por el Ayuntamiento. No obstante se podrán compaginar los trabajos de edificación con los de urbanización siempre que se garantice, mediante aval, la reposición de las posibles afecciones previamente evaluadas y que no se interfiera en el buen desarrollo de los trabajos de urbanización; **en los términos establecidos en el artículo 2.14 del Plan General de Avilés**

En Avilés, a 3 de junio 2020