



Negociado
OFICIALIA MAYOR
 Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8, "CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
 OFM15I00CO

Expediente
 AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

DECRETO

Visto el expediente nº 971/2012 relativo a "Proyecto de Compensación de la UZ-R8, Carrera de Heros- Cueto, del que resultan los siguientes:

1. ANTECEDENTES

1.1. Convenio Urbanístico

Con fecha 11 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Avilés suscribió un Convenio Urbanístico con D. José Ramón Álvarez González para el desarrollo de un Sector de Suelo Urbanizable Residencial. En virtud del mismo, el Ayuntamiento se comprometió a incluir en la Revisión del Plan General de Ordenación, en aquel momento en tramitación, las determinaciones pactadas en el Convenio.

1.2. Planeamiento

1.2.1 Plan General

La Revisión del Plan General de Ordenación, aprobada por acuerdo de pleno de 9 de junio de 2006 (publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006), clasifica estos terrenos como suelo urbanizable y determina para ellos las siguientes condiciones urbanísticas:

CLAVE:	UZ.R-8
NÚMERO:	09
TIPO DE ÁMBITO:	Sector Residencial
HOJA:	03-18, 22
NOMBRE:	Carretera de Heros-Cueto
CALIFICACIÓN:	Sector residencial delimitado
Características	
Superficie del sector (Has.):	4,077 Has.
Densidad:	3 viv/Ha.
Índice de edificabilidad del sector m ² t/m ² s:	0,1675 m ² /m ²
Superficie edificable total (m ²):	6.832 m ² t
Uso característico:	Dotacional privado
Ordenación pormenorizada	

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
OFICIALIA MAYOR
 Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8, "CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
 OFM15I00CO

Expediente
 AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

Calificación de usos públicos	% Reserva de dotaciones comunitarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.		Suelo m ²	
Calificación de usos lucrativos	m ² construible	Nº viv.	K	K x m ² const.
Residencial VL unifamiliar	2.832	9	1,35	3.823
Total residencial	2.832	9	-	3.823
Dotacional privado	4.000		1	4.000
Total lucrativo	6.832	9	-	7.823
Cesión de sistemas generales	Sistema General Zona Verde (SGZV) exterior al ámbito 1.912 m ² s.			
Aprovechamiento medio: A_m =	0,183 m ² /m ²			

1.2.2 Plan Parcial

El Plan Parcial del sector UZ R-8, tramitado en el expediente municipal 4096/2006, fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha de 19 de marzo de 2009. El acuerdo se publicó en el BOPA de 21 de agosto de 2009.

1.3. Gestión y Ejecución

1.3.1 Plan General

La Revisión del Plan General contiene, para este ámbito, las siguientes determinaciones de gestión:

Gestión	
Iniciativa del planeamiento	Particular
Sistema de actuación:	Compensación
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial
Plazos	
Primer cuatrienio.	



Negociado
OFICIALIA MAYOR
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8, "CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
OFM15I00CO

Expediente
AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

1.3.1 Proyecto de Actuación

El Proyecto de Actuación, que se tramitó en el expediente municipal 954/2009, se aprobó definitivamente por Decreto de la Alcaldía de fecha 22 de octubre de 2010. Se publicó en el BOPA de 3 de diciembre de 2010.

1.3.2 Constitución e inscripción de la Junta de Compensación

Por Resolución del Concejal responsable de Urbanismo y Vivienda nº 4333/2011, de 5 de julio, se aprobó la constitución de la "JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL UZ R-8 HEROS-CUETO", formalizada en Escritura Pública otorgada con fecha 29 de abril de 2011, ante el Notario de Avilés D. Juan Antonio Escudero García, con el número 489 de su protocolo.

La CUOTA, en sesión Permanente, celebrada el 13 de septiembre de 2011, acordó la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, con el nº 188.

1.3.3 Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización, presentado por el propietario mayoritario, D. José Ramón Álvarez González (en lugar de la Junta de Compensación), se tramitó en el expediente municipal 1018/2008. Sólo obtuvo la aprobación inicial de fecha 21 de mayo de 2013, que se condicionó a la subsanación de los defectos advertidos en el Proyecto. Tras varios requerimientos, por no haberse subsanado los mismos, por Decreto 5673/2015, de 3 de agosto, se dispuso denegar al aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y archivar el expediente.

1.3.4 Proyectos de Compensación y de Expropiación

La Asamblea General de la Junta de Compensación del sector UZ R-8, en sesión celebrada el 12 de enero de 2012, acordó, por unanimidad, aprobar los siguientes Proyectos:

- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Expropiación.



Negociado
OFICIALIA MAYOR
 Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8, "CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
 OFM15I00CO

Expediente
 AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

Con fecha 14 de febrero de 2012, la Junta de Compensación presenta para su tramitación municipal, copia de ambos Proyectos.

Tras informe municipal, la Asamblea General de la Junta de Compensación de la UZ R-8, en sesión celebrada el 11 de septiembre de 2012, acordó aprobar la *"Rectificación del Proyecto de Compensación siguiendo las prescripciones municipales"*.

Se produce al tiempo, una alegación al proyecto de urbanización por parte del propietario de la parcela catastral Nº 37 del Polígono 6 que, entre otras cosas, pone de manifiesto que la franja de terreno situada entre el cierre de su parcela y la zona asfaltada, que se pretende urbanizar es de su propiedad. Tal y como se comprobó posteriormente, no había sido cedida y, por tanto, no era de titularidad pública.

Con fecha 8 de febrero de 2013, se aprueba el proyecto de expropiación por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA.

Se formulan otras alegaciones, por parte de diversos propietarios y de la propia Junta de Compensación, que requieren el estudio y definición del camino público de acceso al ámbito del sector incluido en el proyecto de urbanización y en el propio sector.

Dicho estudio se concreta en un informe de este Servicio, en el que se concluye, que

- Existen cuatro fragmentos, anteriormente considerados de titularidad pública, que son de titularidad privada. Son las bandas de terreno situadas entre el borde pavimentado de la calzada y los cierres de las fincas. Estas bandas de terreno, según alegan, no habían sido cedidas y continuaban siendo de titularidad privada. Son las siguientes:

Nº de orden en el plano	Finca Registral	Titulares	Parcela catastral	
			Polígono	Parcela
1	20263	José Antonio García García y Olga Riesgo Colao	6	27
2	4557	Fernando Palomino Luque e Isabel Zurita Martín	6	37
3	4696	Herederos de Luisa González Fernández	6	38



Negociado
OFICIALIA MAYOR
Asunto: APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8, "CARRERA DE HEROS- CUETO"

Documento
 OFM15I00CO

Expediente
 AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

4	25902	Fernando Palomino Luque e Isabel Zurita Martín	6	35
---	-------	---	---	----

- Y otros, de titularidad pública, considerados como de titularidad privada por el proyecto anterior, que son los siguientes:

- "Una parte de la denominada finca nº 3, en el Proyecto de Compensación, cuya propiedad figura a nombre de José Ramón Álvarez González, que se designa en el plano adjunto (Doc 3.6) con la letra (C) y
- Una parte del área que en el Proyecto de Compensación se encuentra tramada con un rayado con la leyenda "Zona común de 4.505 m², correspondiente a las parcelas 3-7-8-9-10-4-5 y 6" y que en el plano adjunto ... se identifica con la letra (B)."

En el topográfico realizado, que se adjunta, se reflejan las de ambos grupos.





Negociado
OFICIALIA MAYOR
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8, "CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
OFM15I00CO

Expediente
AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

1.3.5 Modificados de los Proyectos de Compensación y de Expropiación

Los nuevos propietarios de terrenos afectados por el vial de acceso, no se han adherido a la Junta, y por este motivo, se requirió a la Junta de Compensación para redactar modificados de los Proyectos de Compensación y de Expropiación.

Con fecha 25 de octubre de 2018, la Asamblea de la Junta de Compensación de la UZ-R8, expone el modificado del Proyecto de Compensación sometiéndolo al trámite de audiencia de sus miembros para su estudio y subsanación de defectos. El 26 de marzo de 2019, la Junta de Compensación de la UZ-R8, aprueba en asamblea el Proyecto de Compensación, acuerdo que se somete a información pública mediante publicación en el BOPA del 24 de mayo de 2019.

Simultáneamente, la Junta de Compensación del Sector UZ R-8, tramita un segundo Proyecto de Expropiación que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de 20 de diciembre de 2019 y notificado al Ayuntamiento con fecha 10 de enero de 2020.

2.- Constan en el expediente los preceptivos informes técnico y jurídico favorables a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1º.- Análisis del Proyecto de Compensación.

Analizado el Proyecto de Compensación aprobado por la Junta de Compensación, y tras varios requerimientos de subsanación, consta en el expediente informe técnico favorable a la aprobación definitiva del mismo de fecha 18 de junio de 2021, ratificado por otro posterior de 21 de junio e informe jurídico de fecha 8 de julio de 2021.

2º.- Procedimiento de aprobación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 446.1 del ROTUAS, el Proyecto de Compensación Modificado fue expuesto por la Junta de Compensación, en sesión de la Asamblea General celebrada el 25 de octubre de 2018, y sometido a trámite de audiencia de sus miembros por el plazo de un mes.

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
OFICIALIA MAYOR
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8,
"CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
OFM15I00CO

Expediente
AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

Posteriormente, la Asamblea, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2019, aprobó por unanimidad el Proyecto de Compensación y lo sometió a información pública por espacio de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, el 24 de mayo de 2019.

El segundo Proyecto de Expropiación, fue tramitado simultáneamente con el Proyecto de Compensación modificado, es decir, sometido a audiencia previa el 25 de octubre de 2018 y aprobado por la Junta el 26 de marzo de 2019. De conformidad con lo previsto en el párrafo número 4 del artículo 446, el Ayuntamiento lo remitió a la CUOTA, para su pronunciamiento y su aprobación definitiva, que se produjo por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de 20 de diciembre de 2019 y se notificó al Ayuntamiento con fecha 10 de enero de 2020.

Una vez aprobado definitivamente por la CUOTA el Proyecto de Expropiación, el Ayuntamiento dispondrá de dos meses para la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

3º.- Garantías de Urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 del ROTUAS, la garantía de urbanización del sector, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, debe constituirse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo con arreglo a las siguientes reglas:

1.º Se garantizará 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.

2.º Se garantizará 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.

4º.- Órgano competente.

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
OFICIALIA MAYOR
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8,
"CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
OFM15I00CO

Expediente
AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

El órgano competente para la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases del Régimen Local es la Alcaldía Presidencia

En consecuencia **DISPONGO:**

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación UZ-R8, "Carrera de Heros- Cueto", presentado por la Junta de Compensación, obrante en los documentos AUPAC PLA15E00M (Proyecto) y PLA15E00V (Planos)

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en la página "Web" del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.

Tercero.- Expedir certificación acreditativa de esta aprobación definitiva, a efectos de su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Cuarto.- Firme la presente resolución, expedir certificación acreditativa a efectos de la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación Hipotecaria.

Quinto.- Dar traslado del Acuerdo al Servicio de Patrimonio a los efectos de incorporar al Inventario General de Bienes Municipales los inmuebles que son objeto de cesión al Ayuntamiento de Avilés.

Sexto.- Requerir a la Junta de Compensación, para que proceda a garantizar los costes de urbanización, antes de un mes desde la notificación de la Resolución de

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
OFICIALIA MAYOR
Asunto: **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UZ-R8,
"CARRERA DE HEROS- CUETO"**

Documento
OFM15I00CO

Expediente
AYT/971/2012

Código de Verificación:



170N51722X1K2Q5B0LJJ

aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 378.3.a) del ROTUAS.

Así lo dispuso la persona abajo firmante, en la fecha indicada, todo lo cual, en el exclusivo ejercicio de la fe pública que me es propia, certifico.