

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE CH-6 MARCOS DEL TORNIELLO

**NOVIEMBRE 2020**



**DOLMEN S.L.P.**

Arquitectos:  
José Pis Fernández  
Mario Carrera Oviedo

**NOR ABOGADOS S.L.P.**

Abogado:  
David Bernaldo de Quirós

Proyecto promovido por:  
AYUNTAMIENTO de AVILÉS  
P-3300400C

## Índice

1	MEMORIA	3
1.1	PROMOTOR	3
1.2	CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN	3
1.3	SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	4
1.4	CONDICIONES URBANÍSTICAS	4
1.5	CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS	7
2	RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS	11
2.1	RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	11
2.2	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO	13
3	FINCAS DE ORIGEN	21
4	TASACIÓN DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES	27
5	GASTOS DE URBANIZACIÓN	28
6	FINCAS RESULTANTES	31
6.1	FINCA RESULTANTE LUCRATIVA - F1	32
6.2	FINCA RESULTANTE DE CESION OBLIGATORIA y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE AVILES PARA USO PÚBLICO	33
7	LISTADO COORDENADAS FINCAS RESULTANTES	34
8	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	35
9	NOTAS SIMPLES	37
10	PLANOS	51
11	INFORME DE ALEGACIONES	51
	ANEXO I. FICHA APE CH-6	52
	ANEXO II. FICHAS CATASTRALES	53
	ANEXO III. RESOLUCIÓN MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2020 (AYT/10701/2019)	54
	ANEXO IV. CERTIFICADO DE GEORREFERENCIACIÓN DE RECINTO	55
	ANEXO V. INFORME DE ALEGACIONES	56

# I MEMORIA

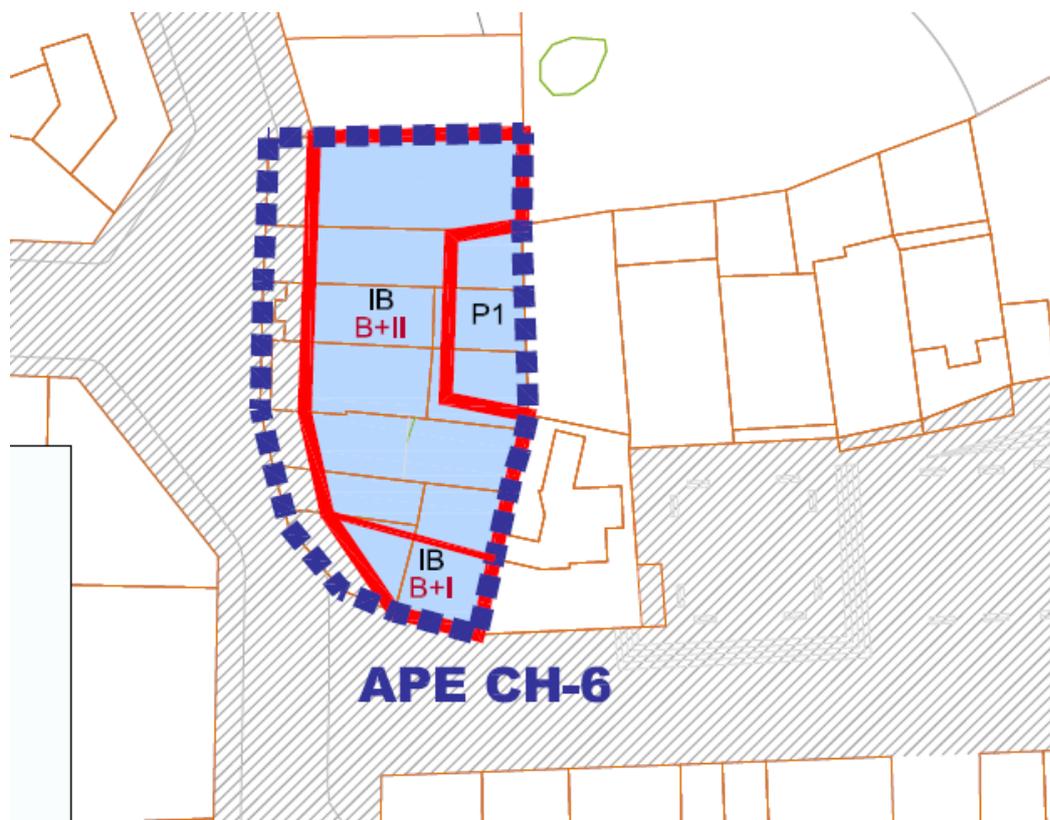
## II PROMOTOR

El presente Proyecto de Reparcelación de la APE CH-6 Marcos del Torniello se redacta por encargo del AYUNTAMIENTO DE AVILÉS, con domicilio en Plaza España 1, código postal 33402 de Avilés (Asturias) y provisto de CIF P3300400C.

### I.2 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

El Pleno Municipal, en sesión de 30 de abril de 2019, acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés (BOPA nº100 de 27 de mayo de 2019), en adelante PEMRICH. Se trata de un instrumento de planeamiento *“destinado a programar actuaciones e intervenciones dirigidas a impulsar los valores sociales, económicos, ambientales, edificatorios y funcionales del ámbito, con el fin de elevar la calidad de vida de sus habitantes”*.

Entre sus determinaciones, el PEMRICH define una serie de Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico -APE CH- entre las que se encuentra la APE CH-6 “Marcos del Torniello”, a desarrollar por el sistema de cooperación y cuya reparcelación es el objeto del presente documento.



Ordenación detallada. Extracto ficha APE CH-6

Aunque la ficha de condiciones de particulares de la APE CH-6, que se adjunta como Anexo I a esta Memoria, categoriza el ámbito como suelo urbano no consolidado, define con precisión su ordenación detallada, por lo que no será precisa la tramitación de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno.

Sí requerirá, no obstante, la tramitación de un proyecto de reparcelación.

A tal efecto, y en virtud del artículo 478.3 del ROTU, el Ayuntamiento de Avilés formula de oficio la presente reparcelación una vez transcurrido el plazo de tres meses desde la delimitación del ámbito.

### **I.3 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Su ámbito es el correspondiente a la APE CH-6 y se localiza en la calle Marcos del Torniello, junto a la Plaza de Carbayo. Está formado por las parcelas catastrales 21 a 28, ambas inclusive, de la manzana 39746, cuyas fichas descriptivas se adjuntan en el Anexo II de esta Memoria. El ámbito así definido linda al norte con la parcela 45 y al este con las parcelas 40 y 19, todas ellas de la misma manzana 397746. Al sur y oeste presenta frente a la calle Marcos del Torniello.

Según Catastro, el ámbito tiene una superficie de 588 m<sup>2</sup>, algo mayor de la contenida en la ficha del PEMRICH, que es de 573 m<sup>2</sup>. Además, se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico del ámbito según el cual la superficie real asciende a 574,26 m<sup>2</sup>, ligeramente superior a la considerada en el PEMRICH.

Superficie Catastral	Superficie PEMRICH	Superficie Topográfica
588	573	574,26

El artículo 289 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, en adelante ROTU, establece en su apartado 1 que “*Cuando la contradicción se refiera a cuantificación de superficies de suelo, habrá que atenerse a la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico*”. Por tanto, en este Proyecto de Reparcelación se tomará como superficie la real obtenida mediante levantamiento topográfico que asciende a 574,26 m<sup>2</sup>.

### **I.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS**

El presente Proyecto de Reparcelación de la APE CH-6 Marcos del Torniello tiene por objeto la equidistribución de las cargas y beneficios correspondientes a la ordenación detallada incluida en el PEMRICH.

En concreto, la ficha del APE CH-6 establece los siguientes parámetros.

## PARÁMETROS

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** **SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO**

### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **573 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **2,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL-TERCIARIO

### GESTIÓN:

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN
- NO HAY INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

### ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
V	viario	89,69	0	0 m <sup>2</sup>
IB	Itinerario Bajo	51,69	2	103,38 m <sup>2</sup>
IB	Itinerario Bajo	311,51	3	934,51 m <sup>2</sup>
P1	Patio 1	120,111	1	120,11 m <sup>2</sup>
<b>Total SUELO PRIVADO</b>		<b>573,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.158,00 m<sup>2</sup></b>

### APROVECHAMIENTO MEDIO:

$$Am = \frac{1.158,00 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{573,00 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 2,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

*Parámetros. Extracto ficha APE CH-6*

El PEMRICH establece la ordenación detallada del APE CH-6, fijando no sólo alineaciones, fondo edificable, alturas máximas y ordenanzas de aplicación, sino también definiendo de manera pormenorizada objetivos y determinaciones vinculantes. Esto hace innecesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, aunque sí requerirá la equidistribución de beneficios y cargas mediante el correspondiente Proyecto de reparcelación.

La ficha del APE CH-6, que se adjunta en el Anexo I de esta Memoria, fija como objetivos para esta unidad de los siguientes:

1. La demolición de los vestigios actuales, y la definición de una nueva ordenación de volúmenes que tenga en cuenta su integración en el enclave, tomando como referencias las edificaciones inicial y final del conjunto, las proporciones de la escala del lugar, así como de los espacios libres destinados a Jardín que son esenciales para su integración de conjunto.
2. La redelimitación de una nueva alineación que permita la continuidad con la edificación del nº 34 y acotando su desarrollo exterior a una poligonal ligeramente más retrasada que la actual pero que mantenga la condición de acodamiento en el vértice noroeste de la plaza de Sabugo.

3. *La correcta Coordinación Arquitectónica entre el conjunto de la plaza y las nuevas edificaciones que se proyecten con las que además deberá conectarse.*
4. *Extremar al máximo el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, cuyos resultados deberán ineludiblemente acompañar a la ideación.*

Se transcriben a continuación las determinaciones vinculantes y los parámetros fijados en la ficha del APE CH-6.

#### **D. DETERMINACIONES VINCULANTES**

- *Delimitación de una Unidad de Actuación: APE CH-6, a desarrollar mediante el Sistema de Cooperación, para garantizar la tramitación y construcción conjunta.*
- *La nueva alineación vinculante a la calle Marcos del Torniello, que tendrá la consideración de referencia para la edificación futura, acusando el aspecto facetado para recordar la escala de la parcelación original.*
- *Se conserva el aprovechamiento máximo edificable que establece el Planeamiento vigente, las condiciones de escala y proporción arquitectónicas resultan fundamentales pero adaptadas al número de plantas acordes con las edificaciones del entorno, para ello se respetarán las líneas de alero del edificio preexistente en el extremo de la plaza de Sabugo. No obstante, se admitirán pequeños ajustes para regularizar las nuevas construcciones y pondrá especial cuidado en la Solución Arquitectónica que se adopte para establecer la relación entre las Cornisas que rematan las edificaciones existentes y las de nueva construcción.*

Tal y como expresa el último apartado, no se incrementa el aprovechamiento, por lo que no serán de aplicación las medidas compensatorias definidas en el artículo 280 ROTU.

El sistema de actuación asignado es el de **cooperación**, definido en el artículo 179 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, en adelante TROTU, como aquel en el que “*los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas*”. El presente Proyecto de reparcelación da respuesta a esta exigencia normativa.

El **proyecto de reparcelación** es un instrumento de gestión que el artículo 190 del TROTU describe en los siguientes términos:

1. *Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.*
2. *La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración.*
3. *Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización.*
4. *No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.*
5. *No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.*

En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente (art. 181 TROTU).

## **I.5 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS**

La Sección 2 “Reparcelación urbanística” del Capítulo V del Título V del ROTU (artículos 466 a 485) desarrolla la regulación esbozada en los artículos 189 a 194 del TROTU. Los derechos y obligaciones de los afectados han de establecerse proporcionalmente en función de las superficies reales de las fincas de origen –entendiendo que todas ellas tienen un valor unitario idéntico por situación y características físicas y jurídicas– conformándose al efecto las correspondientes cuotas de participación en el reparto de beneficios y cargas de urbanización.

Conforme al artículo 469, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. *El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Los propietarios podrán adoptar unánimemente un criterio distinto [art. 192.1.a) TROTU].*
- b. *Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal [art. 192.1.b) TROTU].*
- c. *Las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o, en su caso, titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización [art. 192.1.c) TROTU].*

- d. *Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas, igualmente, como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado [art. 192.1.d) TROTU].*
- e. *En el caso anterior, si las obras resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, podrán dar lugar a indemnización con arreglo a la normativa estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y demás normas aplicables [art. 192.1.e) TROTU].*
- f. *Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la Unidad de Actuación no afecta a dotaciones urbanísticas públicas deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Se exceptúan los terrenos que se adjudiquen a la Administración y, en su caso, al urbanizador como pago por los gastos de urbanización [art. 192.1.f) TROTU].*
- g. *Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización [art. 192.1.g) TROTU].*

Por otro lado, el 477.2 del ROTU determina que *“En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.”*

Asimismo, se tendrá en cuenta la normativa de valoraciones contenida en el Título V (artículo 34 y siguientes) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana al objeto de valoración de preexistencias.

A tal efecto indicar que, según Catastro, las parcelas 21, 23, 25, 26 y 28 cuentan con edificaciones, todas ellas con fecha consignada de 1900 excepto la correspondiente a la parcela 28, que se data en 1890. El levantamiento topográfico ha permitido constatar que las construcciones de las parcelas 23, 26 y 28 han desaparecido y apenas quedan en pie parte de algunos muros de fachada y de configuración del patio trasero de la parcela 26.



Edificación parcela 21



Edificación parcela 25

En relación con la edificación de la parcela 25, indicar que ha sido recientemente dictada Resolución Municipal del Ayuntamiento de Avilés de fecha 18 de febrero de 2020 (expediente AYT/10701/2019) declarando la edificación en situación de ruina y ordenada su demolición aun no cumplida por el propietario. Se adjunta en el Anexo III esta Resolución. Y respecto de la edificación erigida sobre la parcela 21 aún se mantiene, aunque en un estado bastante precario, pero que no llega a alcanzar el estado de ruina. La edificación de la parcela 25 ha de ser demolida sin indemnización a su propietario. La edificación de la parcela 21 se valora en este documento, a efectos de cuantificar la indemnización a la propiedad, la empresa municipal RUASA.

El artículo 472 del ROTU recoge las reglas para definir los derechos de los propietarios de acuerdo a las siguientes determinaciones:

- 1.- Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración urbanística actuante en la parte que le corresponda y, en su caso, los propietarios de superficies de suelo exteriores al ámbito de actuación que deban hacer efectivo su derecho en éste, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.*
- 2.- Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.*
- 4.- Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de los citados anteriormente deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente de la reparcelación.*
- 5.- La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.*

Según establece la ficha urbanística del ámbito, la intervención que se plantea es una actuación puntual, de pequeñas dimensiones, que puede resolverse mediante un solo edificio, por lo que se genera una única parcela lucrativa que será adjudicada en proindiviso entre todos los propietarios de las parcelas de origen en proporción a la superficie aportada a la reparcelación medida topográficamente.

De igual forma y según determinaciones vinculantes de la ficha, en la presente reparcelación se genera una nueva parcela de cesión al Ayuntamiento para su destino a vial público, corrigiendo así la alineación exterior de la calle Marcos del Torniello.

Por lo que se refiere al porcentaje de cesión de aprovechamiento a la Administración Urbanística Actuante en concepto rescate de plusvalías generadas, indicar que en el presente caso no se prevé cesión alguna toda vez que no hay incremento de aprovechamiento con respecto al Planeamiento General tal y como así determina el PEMRICH y la ficha correspondiente a esta Unidad.

Los costes de urbanización e indemnizaciones serán repartidos proporcionalmente entre los adjudicatarios en función al porcentaje de participación en el reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento de acuerdo a la superficie medida topográficamente que cada uno de ellos aporta a la reparcelación.



## 2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS

### 2.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN

El ámbito está formado por ocho parcelas, tal y como hemos avanzado en apartados anteriores. En el siguiente cuadro se relacionan propietarios y propiedades afectados por el desarrollo urbanístico, su superficie medida topográficamente, así como las cuotas de participación en la equidistribución de beneficios y cargas.

CÓDIGO	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL DE ORIGEN	SUP. TOP. (m <sup>2</sup> )	%
21	Rehabilitaciones urbanas Avilés S.A.	3974621TP6237S0001QW	58,87	10,26%
22	Manuela, María, Rufina y Francisca Gutiérrez Fernández	3974622TP6237S0001PW	29,59	5,15%
23	Alfercam S.A.	3974623TP6237S0001LW	29,79	5,19%
24	Alfercam S.A.	3974624TP6237S0001TW	81,35	14,17%
25	Andrés López Marquínez	3974625TP6237S0001FW	95,51	16,63%
26	Francisco Javier Rodríguez Fernández	3974626TP6237S0001MW	78,05	13,59%
27	Secundino Menéndez Carreño	3974627TP6237S0001OW	82,95	14,44%
28	José Álvarez Álvarez	3974628TP6237S0001KW	118,15	20,57%
<b>APE CH-6</b>			<b>574,26</b>	<b>100,00%</b>



*Estructura de la propiedad*

A continuación, se recogen los parámetros recogidos en la ficha urbanística del ámbito:

## PARÁMETROS

### Aprovechamiento urbanístico

- Superficie del ámbito  $573 \text{ m}^2$
- Edificabilidad bruta propuesta  $2,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso característico *Residencial-terciario*

### Gestión

- Sistema de actuación *Cooperación*
- No hay incremento de aprovechamiento.

### Ordenación detallada resultante

- Calificación

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
V	Viarío	89,69 $\text{m}^2$	0	0 $\text{m}^2$
IB	Itinerario Bajo	51,69 $\text{m}^2$	2	103,38 $\text{m}^2$
IB	Itinerario Bajo	311,51 $\text{m}^2$	3	934,51 $\text{m}^2$
P1	Patio 1	120,11 $\text{m}^2$	1	120,11 $\text{m}^2$
	Total suelo privado	573,00 $\text{m}^2$		1.158,00 $\text{m}^2$

- Aprovechamiento medio:  $1.158 \text{ m}^2\text{c} / 573 \text{ m}^2\text{s} = 2,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Como hemos visto en apartados anteriores, la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico asciende a 574,26  $\text{m}^2$ . Por tanto, la superficie máxima edificable será la obtenida al aplicar la edificabilidad bruta (2,02  $\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ) sobre la superficie real del ámbito (574,26  $\text{m}^2\text{s}$ ), de modo que los parámetros resultantes serán:

- Superficie del ámbito  $574,26 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie máxima edificable  $1.160,01 \text{ m}^2\text{c}$

Adaptando la ordenación prevista en la ficha al levantamiento topográfico efectuado, obtenemos la siguiente distribución de superficies:

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
V	Viarío	101,55 $\text{m}^2$	0	0 $\text{m}^2$
IB	Itinerario Bajo	47,83 $\text{m}^2$	2	95,66 $\text{m}^2$
IB	Itinerario Bajo	337,15 $\text{m}^2$	3	976,62 $\text{m}^2$
P1	Patio 1	87,73 $\text{m}^2$	1	87,73 $\text{m}^2$
	Total suelo privado	574,24 $\text{m}^2$		1.160,01 $\text{m}^2$

La ficha no determina cesiones para dotaciones públicas, ni será necesario ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo ya que el PEMRICH no modifica el aprovechamiento fijado por el Plan General vigente solo cambios de ordenación a los efectos previstos en el artículo 280 del ROTU.

## 2.2 VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

Para realizar esta valoración se tomará como referencia la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras* (BOE nº85 de 9 de abril de 2003), si bien el objeto de este Proyecto no es la realización de una tasación oficial ni se incardina en el ámbito de aplicación definido en su artículo 2, por lo que no se trata de normativa de obligado cumplimiento.

Nuestro objetivo es estimar el valor del suelo. Para el cálculo del valor de mercado del suelo se aplicará el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, el más adecuado para estimar valores del suelo en zonas consolidadas por la edificación en las que el mercado funciona de manera adecuada, por lo que, con las correcciones pertinentes, se puede calcular el valor.

El artículo 34 de la Orden ECO/805/2003 establece que el método residual estático podrá aplicarse a solares e inmuebles edificados o en los que pueda comenzar la edificación en un plazo no superior al año, supuesto este último en el que se encuadra esta actuación. El artículo 42 recoge la fórmula para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

- F Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- VM Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- b Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- C<sub>i</sub> Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Por su parte el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo define el valor del suelo urbanizado no edificado como el sumatorio del producto de la edificabilidad por el valor de repercusión del suelo.

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

- VS Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m<sup>2</sup>s
- E<sub>i</sub> Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- VRS<sub>i</sub> Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m<sup>2</sup>c.

El valor de repercusión del suelo se calculará con la siguiente fórmula:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

- VRS Valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup>c del uso considerado.
- V<sub>v</sub> Valor en venta del m<sup>2</sup>c del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m<sup>2</sup>c.
- K Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de

promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general K será 1,40.

- Vc Valor de la construcción.

Vemos cómo, en esencia, ambas normas describen el mismo método y en ambos casos se requiere de la utilización de testigos. Comenzaremos, pues, calculando el valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado (VM), para lo que acudiremos al mercado en busca de testigos que nos permitan obtener un valor homogeneizado.

Tal y como veíamos en el apartado anterior, nuestro edificio terminado tendrá 1.160,01 m<sup>2</sup> construidos, a los que habría que sumar 472,71 m<sup>2</sup> en planta sótano, destinados a garaje, obteniendo la siguiente distribución por usos:

Usos residenciales	737,30 m <sup>2</sup>
Locales comerciales	422,71 m <sup>2</sup>
Garaje	472,71 m <sup>2</sup>

Se han obtenido seis testigos de vivienda en el portal inmobiliario Idealista, todos ellos situados en las inmediaciones del ámbito de nuestra actuación. Dos de ellos pertenecen a promociones de obra nueva y un tercero ha sido reformado recientemente. El inmueble situado en la calle La Cámara presenta calidades de lujo por encima de lo habitual en el mercado, por lo que se aplica a su precio un coeficiente reductor de 0,8. Los otros tres son inmuebles de segunda mano en buen estado, pero no asimilables a obra nueva, por lo que se les aplica un coeficiente de mayoración. Obtenemos así un valor medio unitario estimado para el uso residencial de 1.961,45 €/m<sup>2</sup>.

	Precio	Superficie	Precio unitario	Calidad	Coeficiente homog.	Precio unitario homog.
C/ Luz Casanova 5	164.500,00 €	91	1.807,69 €	Buena	1	1.807,69 €
C/ La Cámara 51	223.564,00 €	84	2.661,48 €	Lujo	0,8	2.129,18 €
C/ Marcos del Torniello 3	155.000,00 €	80	1.937,50 €	Buena	1	1.937,50 €
C/ Estación 22	115.000,00 €	85	1.352,94 €	Normal	1,2	1.623,53 €
C/ Bancos Candamo 19	115.000,00 €	75	1.533,33 €	Normal	1,2	1.840,00 €
C/ Bancos Candamo 7	158.000,00 €	78	2.025,64 €	Normal	1,2	2.430,77 €
Valor medio estimado			1.886,43 €			<b>1.961,45 €</b>

Actuamos de idéntico modo con los locales comerciales. En este caso no ha sido posible identificar testigos tan cercanos como para las viviendas, si bien todos los utilizados se encuentra en la zona Centro de Avilés. La muestra presenta una importante dispersión en función de la superficie, incrementándose el precio conforme disminuye la superficie. No obstante, en este punto de la actuación es difícil anticipar si la superficie de locales comerciales se destinará a una única actividad o a varias, por lo que hemos optado por no homogeneizar en función de la superficie.

Todos los testigos son locales de segunda mano, por lo que al valor medio obtenido se le aplica un coeficiente de mayoración de 1,2, obteniendo un valor medio unitario estimado para usos comerciales de 1.292,63 €/m<sup>2</sup>.

COMERCIAL	Precio	Superficie	Precio unitario	Coeficiente homog. obra nueva	Precio unitario homog.
C/ Marcos del Torniello 5	300.000,00 €	430	697,67 €	1,2	837,21 €
C/ Pedro Menéndez 7	220.000,00 €	170	1.294,12 €	1,2	1.552,94 €
C/ Florida 3	90.000,00 €	80	1.125,00 €	1,2	1.350,00 €
Avda/ Telares 6	55.000,00 €	38	1.447,37 €	1,2	1.736,84 €
Pza. de la Guitarra 1	100.000,00 €	110	909,09 €	1,2	1.090,91 €
C/ Pruneda 12	98.000,00 €	99	989,90 €	1,2	1.187,88 €
Valor medio estimado			1.077,19 €		<b>1.292,63 €</b>

Por último, calcularemos el valor de las plazas de garaje, a razón de una por vivienda. Se estima que el edificio terminado puede acoger siete viviendas, cuatro en planta primera y tres en planta segunda, por lo que tendremos siete plazas de garaje, con un valor estimado por plaza de 17.500 €.

GARAJE	Precio
C/ José Manuel Pedregal 9	14.500,00 €
C/ Concepción Arenal 5	15.600,00 €
C/ Concepción Arenal 8	18.000,00 €
C/ Dr. Severo Ochoa 22	15.900,00 €
Avda/ Fernández Balsera 17	21.000,00 €
C/ Pruneda 9	20.000,00 €
Valor estimado	<b>17.500,00 €</b>

Así pues, el valor de mercado estimado del inmueble en la hipótesis de edificio terminado ascenderá a DOS MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.115.071,88 €).

Vivienda	737,30 m <sup>2</sup>	1.961,45 €/m <sup>2</sup>	1.446.173,63 €
Locales comerciales	422,71 m <sup>2</sup>	1.292,63 €/m <sup>2</sup>	546.407,66 €
Plazas de garaje	7 plazas	17.500,00 €/plaza	122.500,00 €
<b>Edificio</b>			<b>2.115.081,29 €</b>

A continuación estimaremos los costes (Ci). Para su cálculo utilizaremos los módulos facilitados por el conocido software Cypecad (<http://www.generadordeprecios.info/#gsc.tab=0>) y por la base de precios online para el año 2019 del Instituto Valenciano de la Edificación (<https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/visualizador-2020/>).

La ejecución de la actuación conlleva la demolición de las construcciones y ruinas existentes, la urbanización del espacio destinado a viario y la construcción del nuevo edificio.

### Módulos. Costes de referencia según usos.

DEMOLICIONES	
Demolición de edificio exento	30,53€/m <sup>2</sup>
Demolición de edificio con un colindante	36,02€/m <sup>2</sup>
Demolición de edificio con dos o más colindantes	38,52€/m <sup>2</sup>

### USO GARAJE

Garajes en planta baja o en altura	250,68€/m <sup>2</sup>	285,78€/m <sup>2</sup>	350,96€/m <sup>2</sup>
Garajes en semisótano o primer sótano	314,23€/m <sup>2</sup>	358,22€/m <sup>2</sup>	439,92€/m <sup>2</sup>
Garajes en segundo o tercer sótano	360,26€/m <sup>2</sup>	410,69€/m <sup>2</sup>	504,36€/m <sup>2</sup>

Costes unitarios obtenidos vía Cypecad

### RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Octubre 2020

MBE 10/2020 = 605 €/m<sup>2</sup>

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 790,28 €/m<sup>2</sup>

#### Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

- Entre medianeras
- Abierta
- En hilera
- Unifamiliar aislada

#### Cv Nº DE VIVIENDAS

- nº de viviendas > 80
- 20 < nº de viviendas < 80
- nº de viviendas < 20

#### Ch Nº DE PLANTAS

- nº de plantas < 3
- 3 < nº de plantas < 8
- nº de plantas > 8

#### Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

- S viviendas > 70m<sup>2</sup>
- 45m<sup>2</sup> < S viviendas < 70m<sup>2</sup>
- S viviendas < 45m<sup>2</sup>

#### Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

- No
- Si

#### Cc CALIDADES

- Básico
- Medio
- Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, ubicada en centro histórico, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.

### COMERCIAL

Fecha de cálculo Octubre 2020

MBE 10/2020 = 605 €/m<sup>2</sup>

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 726,00 €/m<sup>2</sup>

COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	<input checked="" type="radio"/> LOCALES COMERCIALES Y TALLERES
	<input type="radio"/> GALERÍAS COMERCIALES
COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	<input type="radio"/> EN UNA PLANTA
	<input type="radio"/> EN VARIAS PLANTAS
MERCADOS Y SUPERMERCADOS	<input type="radio"/> MERCADOS
	<input type="radio"/> HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS

Costes unitarios obtenidos vía IVE

Cabe mencionar que el coste unitario obtenido para usos comerciales se refiere a local terminado, mientras que lo habitual en edificios mixtos es entregar el local en bruto, por lo que consideraremos un coste unitario de la mitad; es decir, 363 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto a la urbanización de los 101,55 m<sup>2</sup> de acera, hemos de tener en cuenta que el pavimento utilizado en la calle Marcos del Torniello es de dos tipos: baldosa hidráulica lisa de color rojo al norte, hasta la parcela 26; y baldosa de piedra caliza en el resto.

**Base de Precios del IVE 2020** Ambito: Asturias, Principado de

▸ ▸ UP Firmes y pavimentos urbanos ▸ UPC Firmes y pavimentos ▸ UPCE Embaldosados y solados ▸ UPCE.1\$ Pavimento baldosa hidráulica

**Pavimento baldosa hidráulica**

	TIPO	COLOR
a	<input type="radio"/> 12 Barras	<input type="radio"/> Gris
b	<input type="radio"/> 5 Barras	<input checked="" type="radio"/> <b>Rojo</b>
c	<input type="radio"/> 9 Pastillas	<input type="radio"/> Negro
d	<input type="radio"/> 4 Pastillas	<input type="radio"/> Amarillo
e	<input type="radio"/> 2 Pastillas	
f	<input checked="" type="radio"/> <b>Lisa</b>	
g	<input type="radio"/> Lisa con bisel	
h	<input type="radio"/> Punta diamante	
i	<input type="radio"/> 25 Botones	
j	<input type="radio"/> 16 Botones	

✓ Lisa ✓ Rojo

**UPCE.1fb - m2 - Pav bald hidr lisa Rojo** **21,41**

Pavimento clase 3 según DB SUA-1 del CTE, realizado con baldosas de cemento hidráulicas Lisa de color Rojo colocadas sobre capa de de arena de 2 cm de espesor mínimo, tomadas con mortero de cemento M-5, incluso rejuntado con lechada de cemento, eliminación de restos y limpieza, según NTE/RSR-4.

**Base de Precios del IVE 2020** Ambito: Asturias, Principado de

▸ ▸ UP Firmes y pavimentos urbanos ▸ UPC Firmes y pavimentos ▸ UPCH Hormigones

**UPCH.5a - m<sup>2</sup> - Extendido hormigón permeable** **20,03**

Pavimento continuo de hormigón totalmente permeable, fabricado en central, con un contenido en cemento de 300 kg/m3, consistencia blanda, tamaño máximo del árido de 10 mm y ausencia total de finos, con una porosidad del 25% y una permeabilidad entre 150 y 600 l/m2, vertido, tendido y vibrado con medios manuales, sin incluir subbase ni pozos de absorción para el drenaje del mismo.

**Base de Precios del IVE 2020** Ambito: Asturias, Principado de

UP Firmes y pavimentos urbanos > UPC Firmes y pavimentos > UPCE Embaldosados y solados > UPCE15\$ Pav pie nat caliza cp fina

**Pav pie nat caliza cp fina**

ESPESOR (cm)	COLOR/CALIDAD	ACABADO	TIPO ADHESIVO
a <input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> Marbella	<input checked="" type="radio"/> abujardado	<input type="radio"/> ctoso mejorado (C2)
b <input checked="" type="radio"/> 3	<input type="radio"/> San Vicenç	<input type="radio"/> envejecido	<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap (C2F)
c <input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> Argent	<input type="radio"/> aserrado	<input checked="" type="radio"/> ctoso mejorado + deliz reduc (C2T)
d <input type="radio"/> 5	<input checked="" type="radio"/> Crema Pinar	<input type="radio"/> flameado	<input type="radio"/> ctoso mejorado + tiem abt ampl (C2E)
e <input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> Blanco Ribera		<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap + desluz reduc (C2FT)
f <input type="radio"/> 8	<input type="radio"/> Gris Alveolar		<input type="radio"/> ctoso mejorado + desluz reduc + tiem abt ampl (C2TE)
g <input type="radio"/> 10	<input type="radio"/> Azul Pinar		<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap + def (C2F S1)
h	<input type="radio"/> Blanco Tajo		<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap + desluz reduc + def (C2FT S1)
i	<input type="radio"/> Condado		<input type="radio"/> ctoso mejorado + desluz reduc + tiem abt ampl + def (C2TE S1)
j			<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap + desluz reduc + tiem abt ampl + def (C2FTE S1)
k			<input type="radio"/> ctoso mejorado + alt def (C2 S2)
l			<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap + desluz reduc + alt def (C2FT S2)
m			<input type="radio"/> ctoso mejorado + desluz reduc + tiem abt ampl + alt def (C2TE S2)
n			<input type="radio"/> ctoso mejorado + frag rap + desluz reduc + tiem abt ampl + alt def (C2FTE S2)
o			<input type="radio"/> resinas nor (R1)
p			<input type="radio"/> resinas mejorado (R2)
q			<input type="radio"/> resinas mejorado + desluz reduc (R2T)

✓ 3 ✓ Crema Pinar ✓ abujardado ✓ ctoso mejorado + deliz reduc (C2T) ✓ mto ctoso mej (CG2)

**UPCE15bdaca - m2 - Pav ext Crema Pinar abj adh/C2T rjnt/CG2** 93,82

Pavimento exterior clase 3 según DB SUA-1 del CTE, realizado con baldosa de piedra caliza Crema Pinar en formatos de 60x40 cm, 40x40 cm, 60x30 cm o similar, de 3 cm de espesor, acabado ctoso mejorado + deliz reduc (C2T) con junta mínima de 2 mm, colocada en capa fina con adhesivo cementoso mejorado con deslizamiento reducido (C2T) y rejuntado con mortero de juntas cementoso mejorado (CG2), totalmente terminado, incluso cortes y limpieza. Densidad aparente= 2020 kg/m3, según UNE-EN 1936. Resistencia a la flexión= 3.30 MPa, según UNE-EN 12372. Absorción de agua a presión atmosférica=14.8 %, según UNE-EN 13755. Resistencia a la abrasión:28 mm, según UNE-EN 14157. Resistencia al deslizamiento (Acabado superficial en bruto)=85 SRV, según UNE-EN 14231. Reacción al fuego=A1, según Decisión Comisión 96/603/EC.

Aplicando estos módulos a nuestra actuación concluimos que los costes de ejecución material ascienden a NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (941.411,97 €).

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Módulo (€/m <sup>2</sup> )	PEM	PC
Demolición	270,00		10.730,08 €	12.768,80 €
Parcela 21	102,00	36,02 €	3.674,04 €	
Parcela 25			5.129,04 €	
Muros y otros	168,00	30,53 €	1.927,00 €	
Indemnización viv. 21	-	-	18.362,57 €	18.362,57 €
Urbanización			6.871,76 €	8.177,39 €
Baldosa hidráulica	50,70	41,44 €	2.101,01 €	
Piedra caliza	50,85	93,82 €	4.770,75 €	
Garaje	472,71	358,22 €	169.334,18 €	201.507,67 €
Locales	422,71	363,00 €	153.443,73 €	182.598,04 €
Viviendas	737,30	790,28 €	582.669,65 €	693.376,88 €
<b>Total</b>			<b>941.411,97 €</b>	<b>1.116.791.35 €</b>

Como avanzábamos en el apartado 1.5 de esta Memoria, la edificación existente en la parcela 25 ha de ser demolida sin indemnización a sus propietarios, ya que se encuentra en estado ruinoso, hasta el punto de que cuenta con declaración de ruina dictada mediante Resolución Municipal de 18 de febrero de 2020 en la que también se ordena su demolición.

Sin embargo, la vivienda de la parcela 21 debe ser objeto de indemnización a sus propietarios, la empresa municipal RUASA, por lo que pasamos a su valoración, entendiéndose que exclusivamente el suelo, ya que el valor de suelo forma parte de la valoración general de la edificación. Partimos de una fecha de construcción, según catastro, en el año 1900.

Partimos del valor de construcción a nuevo expresado en la tabla anterior para el uso de vivienda, que es de 790,28 €/m<sup>2</sup>, considerado como Presupuesto de Ejecución Material (PEM), para pasarlo a Presupuesto de Contrata (PC) se multiplica por 1,19: 940,43 €/m<sup>2</sup>. Considerando los 102 m<sup>2</sup> construidos recogidos en catastro, obtenemos un valor de 95.923,86 €; a los cuales se añadiremos un 15% sobre el PEM en concepto de honorarios profesionales, seguros, estudios y licencia de obra, que representan 12.091,24 €.

El Valor de Reemplazamiento Bruto o a nuevo (VRB) recogiendo todas las inversiones que son necesarias para construir otro inmueble de las mismas características, es de 108.015,10 €. A este valor se le ha de aplicar la depreciación por la edad del edificio, que es de 120 años, teniendo en cuenta la vida útil de un edificio residencial recogida en la Orden ECO/805/2003, artículo 19.2.b), que no puede superar los 100 años.

El coeficiente a aplicar será el resultado de restar a la unidad el cociente entre la antigüedad y la vida útil, lo cual supone 0,17. Por tanto el valor de la construcción que se levanta sobre la parcela 21 será de 108.015,10 € x 0,17 = 18.362,57 €.

Una vez conocidos el valor de mercado del edificio terminado (VM) y los costes asociados (Ci) únicamente nos restaría establecer el margen de beneficio del promotor, que se estima en el 22%.

VM	Benef. Prom. (BP)	K 1/(1-BP)	PEM	GG 40%PEM	Vc	VS
2.115.081 €	22,00%	1,28	941.412 €	376.565 €	1.317.977 €	334.430,03 €

Aplicando los valores calculados a la fórmula obtenemos que el valor de mercado de suelo asciende a TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (334.430,03 €), lo que supone un valor de repercusión del suelo de **QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS POR METRO CUADRADO (582,37 €/m<sup>2</sup>)**.

Por tanto, la valoración de cada una de las parcelas involucradas en la actuación es la siguiente:

CÓDIGO	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL DE ORIGEN	%	VALORACIÓN
21	Rehabilitaciones Urbanas Avilés S.A.	3974621TP6237S0001QW	10,26%	34.312,52 €
22	Manuela, María, Rufina y Francisca Gutiérrez Fernández	3974622TP6237S0001PW	5,15%	17.223,15 €
23	Alfercam S.A.	3974623TP6237S0001LW	5,19%	17.356,92 €
24	Alfercam S.A.	3974624TP6237S0001TW	14,17%	47.388,74 €
25	Andrés López Marquínez	3974625TP6237S0001FW	16,63%	55.615,71 €
26	Francisco Javier Rodríguez Fernández	3974626TP6237S0001MW	13,59%	45.449,04 €
27	Secundino Menéndez Carreño	3974627TP6237S0001OW	14,44%	48.291,70 €
28	José Álvarez Álvarez	3974628TP6237S0001KW	20,57%	68.792,25 €
<b>APE CH-6</b>			<b>100%</b>	<b>334.430,03 €</b>

### 3 FINCAS DE ORIGEN

A continuación, se procede a describir cada una de las fincas de origen que conforman el ámbito urbanístico con sus datos registrales, cargas inscritas y titulares que a día de hoy constan en el Registro de la Propiedad.

#### PARCELA 21

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Casa señalada con el número dieciséis, de la calle Marcos del Tornielo, en Avilés, en mal estado de conservación, que tiene una superficie de cincuenta y dos metros cuadrados veinticinco decímetros cuadrados.

Esta edificación resulta incompatible con la ordenación por lo que deberá ser objeto de demolición e indemnización a su propietario con cargo a los gastos de urbanización del ámbito.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al Tomo 1821, libro 132, folio 124, finca nº: 10412.-

CRU:33020000244622

REFERENCIA CATASTRAL: 3974621TP6237S0001QW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

CARGAS: Afecta al pago del impuesto. Esta carga ha de ser objeto de cancelación.

TITULAR REGISTRAL: Rehabilitaciones Urbanas Avilés S.A. el 100%, en pleno dominio.

DOMICILIO: c/ El Sol numero 2,1º, Avilés.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de cincuenta y ocho metros ochenta y siete decímetros cuadrados 58,87 m<sup>2</sup> que supone el 10,26 % de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

#### PARCELA 22

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Casa de piso bajo señalada con el número veinticuatro, sita en la calle del Fresno, ósea del Carbayo, Parroquia de Sabugo. Tiene de frente sesenta y cuatro pies, y de fondo treinta y siete. Linda a Oriente con otra casa de don Manuel Suárez; mediodía, la Calle; Poniente y Norte, otra casa de don Francisco Buria.

Esta edificación ha sido demolida con carácter previo a esta reparcelación.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº1 de Avilés, Sección Común al tomo 36, libro 6, folio 183, finca nº: 471.-

CRU:33020000756927

REFERENCIA CATASTRAL: 3974622TP6237S0001PW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

CARGAS: Sin cargas

TITULARES: Manuela Gutiérrez Fernández, María Gutiérrez Fernández, Rufina Gutiérrez Fernández y Francisca Gutiérrez Fernández el pleno dominio en proindiviso y por iguales partes en concepto de legítima paterna en virtud del Auto que dictó el Juzgado del partido de Avilés el día diecisiete de noviembre de mil ochocientos noventa a origen del escribano Ambrosio Loredó Cuesta y protocolizadas las operaciones en la Notaría del señor don Benito Miranda Carreño.

En los datos obrantes en el Catastro, la parcela figura a nombre de Dña. M<sup>a</sup> Paz Vallina Gutiérrez ya fallecida con domicilio en c/ Luis Treillard, 21-7<sup>o</sup> C, Salinas (Castrillón)

Atendiendo a la antigüedad del título, se notificará el expediente al Ministerio Fiscal por si hubiera causahabientes con derechos hereditarios sobre esta parcela.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de veintinueve metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados 29,59 m<sup>2</sup> que supone el 5,15 % de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

### PARCELA 23

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: *Casa de planta baja y piso, en mal estado de conservación, en la Calle Marcos del Torniello, con su patio a la parte posterior, señalada con el número 20 de población, en Avilés, que tiene una superficie de treinta y siete metros cuadrados. Linda por su frente, con la calle de su situación, por la izquierda entrando, con la casa de Campa; por la derecha con casa de herederos de Belia Fernández, y por el fondo, con el patio y éste con herederos de García de Castro..*

Esta edificación ha sido demolida con carácter previo a esta reparcelación.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al Tomo 1957, libro 206, folio 1, finca nº 22101.

CRU:33020000042303

REFERENCIA CATASTRAL: 3974623TP6237S0001LW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

CARGAS: Afecta al pago del impuesto. Esta carga ha de ser objeto de cancelación.

TITULAR REGISTRAL: Construcciones Alfercam S.A. el 100%, en pleno dominio.

DOMICILIO: c/ Quirinal, 30, bajo, Avilés.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de veintinueve metros con setenta y nueve decímetros cuadrados 29,79 m<sup>2</sup> que supone el 5,19 % de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

#### **PARCELA 24**

**DESCRIPCIÓN:** Casa habitación en mal estado de conservación, sita en la Calle Marcos del Torniello número 22, en Avilés, que mide setenta y siete metros cuadrados y linda al frente, con la calle de situación, derecha entrando, casa finca registral 22101, izquierda casa número 48 de la misma calle, espalda, casa de Don José María Alonso Galindo.

Esta edificación ha sido demolida con carácter previo a esta reparcelación.

**INSCRIPCIÓN:** Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al Tomo 1957, libro 206, folio 3, finca nº: 22102.-

**CRU:**33020000042310

**REFERENCIA CATASTRAL:** 3974624TP6237S0001TW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro.

**CARGAS:** Afecta al pago del impuesto. Esta carga ha de ser objeto de cancelación.

**TITULAR REGISTRAL:** Construcciones Alfercam S.A. el 100%, en pleno dominio.

**DOMICILIO:** c/ Quirinal, 30, bajo, Avilés.

Según medición topográfica de la finca, la finca tiene una superficie real de ochenta y un metros con treinta y cinco decímetros cuadrados 81,35 m<sup>2</sup> que supone el 14,17 % de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

#### **PARCELA 25**

**DESCRIPCIÓN:** Casa con su cuadra pegante, sita en la calle Marcos del Torniello, número veinticuatro, antes cuarenta y ocho, de esta población, Avilés, que mide ciento treinta y cinco metros cuadrados y linda: por su frente, Oeste, la calle de su situación; derecha entrando, Sur, casa de herederos de don Francisco de la Campa Campa; Norte, Florentina Campa Campa; y por atrás, Este, herederos de doña Emilia Graiño.

Esta edificación ha sido declarada en situación de ruina urbanística y ordenada su demolición mediante Resolución Municipal del Ayuntamiento de Avilés de fecha 18 de febrero de 2020 (expediente AYT/10701/2019) resultando incompatible con el planeamiento por lo que será objeto de demolición sin derecho a indemnización dada su declaración de ruina y orden de demolición incumplida.

**INSCRIPCIÓN:** Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al Tomo 2155, libro 334, folio 201, finca nº: 27368.-

CRU:33020000481997

REFERENCIA CATASTRAL: 3974625TP6237S0001FW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

CARGAS: Sin cargas.

TITULAR REGISTRAL: Andrés López Marquínez el 100%, en pleno dominio.

DOMICILIO: Avda. de Alemania, 2 - 1º D, Avilés.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de noventa y cinco metros con cincuenta y un decímetros cuadrados 95,51 m<sup>2</sup> que supone el 16,63% de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

### PARCELA 26

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: *Casa de planta baja, alta y buhardilla, con tres viviendas independientes, con su patio a la parte de atrás, sita en la calle de Marcos del Torniello, en Avilés, señalada con el nuevo veintiséis, antes cincuenta, que mide sesenta y cinco metros cuadrados. Linda por el frente, que es el Oeste, con la calle de su situación; derecha entrando, con la casa número cuarenta y ocho de la misma calle, propiedad de herederos de Don José campa; izquierda otra de Tomás Menéndez Valdés, y por el fondo, al Este, patio de doña Emilia Graiño.*

Esta edificación ha sido demolida con carácter previo a esta reparcelación.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al Tomo 1899, libro 165, folio 42, finca nº: 398.

CRU:33020000153108

REFERENCIA CATASTRAL: 3974626TP6237S0001MW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

CARGAS: Sin cargas.

TITULAR REGISTRAL: Francisco Javier Rodríguez Fernández el 100%, en pleno dominio.

DOMICILIO: Avda. Fernández Balsera, 9, 2º, Avilés.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de setenta y ocho metros con cinco decímetros cuadrados 78,05 m<sup>2</sup> que supone el 13,59% de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

### PARCELA 27

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: *“Casa de planta baja y principal, número cincuenta y dos de la calle Marcos del Torniello, en Avilés que mide, con inclusión de un pequeño patio y horno al fondo del mismo,*

*ochenta y nueve metros cuadrados. Lida al este, con calle del Progreso; al Oeste con bienes de herederos de D. Francisco Alonso; al Sur, con D. José de la Campa; y Oeste, con más de D. José Álvarez de la Campa.*

Esta edificación ha sido demolida con carácter previo a esta reparcelación.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al tomo 732, Libro 84, folio 80, Sección Común, Finca nº4848

CRU:33020000492276

REFERENCIA CATASTRAL: 3974627TP6237S0001OW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

CARGAS: Sin cargas.

TITULAR REGISTRAL: Secundino Menéndez Carreño el 100%, en pleno dominio por título de herencia.

TITULARES DE OTROS DERECHOS: En los expedientes 5178/2007 y 4410/2009 del Ayuntamiento de Avilés aparecen identificados como herederos de D. Secundino Menéndez Carreño las siguientes personas: 1) D<sup>a</sup> Ana Menéndez Collera, con domicilio en Suffolk County Community College 533, College Road, Selden, NY 11784; 2) D<sup>a</sup> Paloma Menéndez Collera, con domicilio en c/ La Escuela, nº 3, Helguera (Cantabria); 3) D. Alvaro Menéndez- Abascal García, con domicilio en Avilés, calle Rui Pérez, 1, 1º dcha.; 4) D<sup>a</sup> Elena Menéndez-Abascal García, con domicilio en Oviedo, calle Comandante Caballero, 4, 2º H; 5) D<sup>a</sup> Belén Menéndez-Abascal García, con domicilio en Soto de Llanera, calle Las Acacias, nº 39; 6) D. Fernando Menéndez-Abascal García, con domicilio en Madrid, calle Viriato, 45, 4º izda.; 7) D. Rafael Menéndez-Abascal García, con domicilio en Bétera (Valencia), Urbanización Torre en Conill, calle Cadenera, nº 34; 8) D. Tomás Menéndez-Abascal García, con domicilio en Madrid, calle General Perón, 14, 4º G; 9) D<sup>a</sup> Elena García Prendes-Pando, con domicilio en Salinas (Castrillón), calle El Carmen nº 29; 10) D. Santiago Menéndez-Abascal Cabiedes, con domicilio en Madrid, calle Lagasca, nº 10, 1º; 11) D<sup>a</sup> Carmen Menéndez-Abascal Cabiedes, con domicilio en Oviedo, calle Marqués de Pidal, nº 5, entresuelo derecha; 12) D. Guillermo Menéndez Abascal, calle Pablo Laloux, 15, 7º B Norte, Salinas, Castrillón.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de ochenta y dos metros con noventa y cinco decímetros cuadrados 82,95 m<sup>2</sup> que supone el 14,44% de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

## **PARCELA 28**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: *Casa de piso alto con su sala, cocina, habitaciones, cuadra y tenada, señalada con el número 32 de la calle del Progreso, hoy Marcos del Torniello, de esa Villa, mide dos áreas y linda por su frente con dicha calle; derecha entrando, casa de herederos de Tomás Menéndez Valdés, y espalda e izquierda, fábrica de Ibarra, Galán y Compañía, actualmente de José Fernández y Compañía.*

Esta edificación ha sido demolida con carácter previo a esta reparcelación.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº1 de Avilés al Tomo 1064, libro 124, folio 52, finca nº:  
3.300.-

CRU:33020000618652

REFERENCIA CATASTRAL: 3974628TP6237S0001KW. Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro.

CARGAS: Sin cargas.

TITULAR REGISTRAL: José Álvarez Álvarez el 100%, en pleno dominio.

En los datos obrantes en el Catastro, la parcela figura a nombre de Josefa Alvarez Fernández y domicilio en La Era, nº 20, Heros, Avilés

Atendiendo a la antigüedad del título, se notificará el expediente al Ministerio Fiscal por si hubiera causahabientes con derechos hereditarios sobre esta parcela.

Según medición topográfica, la finca tiene una superficie real de ciento dieciocho metros con quince decímetros cuadrados 118,15 m<sup>2</sup> que supone el 20,57% de la superficie total de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito.

## 4 TASACIÓN DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES

Según recoge el artículo 474 del ROTU, en la reparcelación deberá recogerse la tasación de las construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de planeamiento.

Como ya hemos expuesto con anterioridad, las dos únicas edificaciones que siguen a día de hoy en pie se localizan sobre las parcelas denominadas 21 y 25, ambas incompatibles con el Planeamiento.

No obstante, para la edificación de la parcela 25, expresamente declarada en ruinas y ordenada su demolición (expediente AYT/10701/2019) no corresponde abonar indemnización alguna.

Para la edificación de la parcela 21, perteneciente a RUASA, en el apartado anterior de este documento se ha fijado una valoración de **18.362,57 €**.

## 5 GASTOS DE URBANIZACIÓN

El artículo 372 del ROTU define con precisión lo que ha de entenderse como Gastos de Urbanización, entendiéndose como tales, aquellos necesarios para la gestión urbanística y, en particular, los relativos a la ejecución de la urbanización. Dentro de los gastos de urbanización se comprenden:

a) *Las obras de ejecución o adaptación de las vías públicas conforme a lo establecido en la ordenación urbanística, entendiéndose incluidas:*

1. *La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras, aparcamientos, recorridos peatonales y carriles especiales para el transporte colectivo, bicicletas u otros sistemas alternativos de movilidad.*

2. *La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos que se realicen sobre las vías públicas.*

3. *La plantación de arbolado y demás especies vegetales de carácter ornamental.*

4. *La conexión con el sistema general de vías públicas.*

5. *El refuerzo del sistema general de vías públicas cuando sea exigible.*

b) *La ejecución, modificación o ampliación de las redes de servicios urbanísticos previstos en el planeamiento o que sean exigibles por la normativa sectorial, incluida la construcción de las canalizaciones de las redes, y al menos de:*

1. *Abastecimiento de agua incluidas, en su caso, su captación, depósito, tratamiento y distribución, instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.*

2. *Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, así como las instalaciones de depuración.*

3. *Infraestructura eléctrica, que comprende la totalidad de la obra civil, las canalizaciones y arquetas, así como los locales necesarios para instalar los centros de transformación, en su caso.*

4. *Alumbrado público, incluyendo la obra civil, la instalación de la red de alimentación y de iluminación.*

5. *Distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o por la normativa sectorial.*

6. *Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.*

7. *Refuerzo del sistema general de servicios urbanos cuando sea exigible.*

c) *La ejecución o recuperación de las zonas verdes y los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:*

1. *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*

2. *La jardinería*

3. *El tratamiento de los espacios no ajardinados.*

4. *El mobiliario urbano.*

d) *La colocación de un punto de apoyo para levantamientos cartográficos, verificado por la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias para su inclusión en la Red General del Principado de Asturias, cuando la superficie del ámbito objeto de urbanización sea superior a una hectárea.*

e) *Las obras o actuaciones que sean exigibles en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación.*

Asimismo, se entenderán incluidos en los gastos de urbanización los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) *Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos [art.158.1.b) TROTU], así como los demás gastos que procedan en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, como la extinción de servidumbres y de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, salvo cuando sean imputables a propietarios concretos del ámbito de la actuación, o el traslado y, en su caso, cese de actividades.*

b) *La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:*

1. *Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

2. *Gastos de elaboración de los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y los gastos originados por la compensación o reparcelación [art. 158.1.c) TROTU].*

3. *Gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.*
  4. *Gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad y con el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.*
  5. *Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.*
  6. *En el Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, la retribución del agente urbanizador distinto de los propietarios.*
- c) *La conservación y mantenimiento de la urbanización, incluido el control de calidad, hasta su recepción por la Administración actuante.”*

Conforme a lo establecido en el artículo 193 del TROTU, la finca de resultado susceptible de aprovechamiento privativo quedará afectada con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación. Esta garantía podrá ser sustituida por otra que la Administración actuante considere suficiente, tal y como previene el citado artículo.

Ello igualmente viene previsto en el Artículo 19 del 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 según el cual:

*Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución.*

A continuación, se incorpora la previsión estimativa de gastos de urbanización:

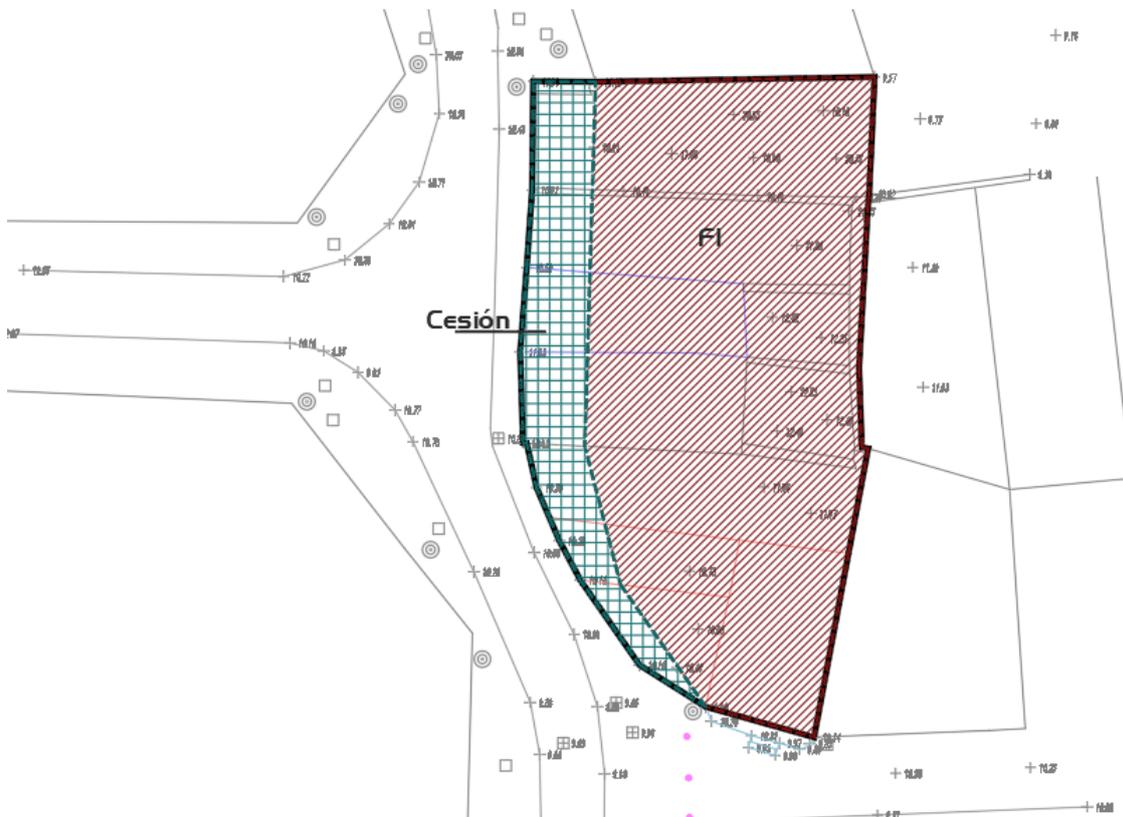
Gastos de urbanización de nuevas aceras	8.177,39 €
Gastos de demolición de preexistencias (edif, muros, descombrado...)	12.768,80 €
Indemnización de preexistencias (vivienda en parcela 21)	18.362,57 €
Gastos de redacción del Proyecto de Reparcelación	5.311,90 €
Gastos de redacción del Proyecto de urbanización y demoliciones	3.000,00 €
Gastos de publicaciones notariales y registrales	6.000,00 €
<b>Total coste urbanización</b>	<b>53.620,66 €</b>

Así pues, los gastos de urbanización ascenderían a CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (53.620,66 €).

## 6 FINCAS RESULTANTES

El reducido tamaño del ámbito aconseja el establecimiento de una única parcela de resultado de carácter lucrativo, circunstancia que también favorece la coherencia de la solución arquitectónica, ya que se definirá mediante un proyecto único. No obstante, como hemos visto en apartados anteriores, la estructura de la propiedad de partida se encuentra muy fragmentada, por lo que la propiedad de la finca resultante se distribuirá en idéntica proporción.

Propietario	Sup. Origen (m2)	Porcentaje (%)	Sup. Edificable (m2c)
Rehabilitaciones Urbanas Avilés S.A.	58,87	10,26%	119,01
Manuela, María, Rufina y Francisca Gutiérrez Fernández	29,59	5,15%	59,74
ALFERCAM S.A.	111,14	19,36%	224,58
Andrés López Marquínez	95,51	16,63%	192,91
Francisco Javier Rodríguez Fernández	78,05	13,59%	157,65
Secundino Menéndez Carreño	82,95	14,44%	167,51
José Álvarez Alvarez	118,15	20,57%	238,61
	<b>574,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.160,01</b>



De conformidad con el artículo 9.5 del 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, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen.

A tal efecto, se procede a la descripción de la parcela resultante lucrativa que se adjudicará en proindiviso entre todos los titulares registrales de las fincas de origen en proporción a su porcentaje de participación en la reparcelación.

## 6.I FINCA RESULTANTE LUCRATIVA - FI

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Adjudicatarios En Proindiviso	Rehabilitaciones Urbanas Avilés S.A.	10,2600%
	Manuela Gutiérrez Fernández	1,2875%
	María Gutiérrez Fernández	1,2875%
	Rufina Gutiérrez Fernández	1,2875%
	Francisca Gutiérrez Fernández	1,2875%
	ALFERCAM S.A.	19,3600%
	Andrés López Marquínez	16,6300%
	Francisco Javier Rodríguez Fernández	13,5900%
	Secundino Menéndez Carreño	14,4400%
	José Álvarez Álvarez	20,5700%
Descripción	Urbana, de superficie de CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y UNO DECÍMETROS CUADRADOS (472,71 m <sup>2</sup> ). Linda al norte con parcela catastral 3974645TP6237S y la calle Marcos del Torniello; al este con las parcelas catastrales 3974640TP6237S y 3974619TP6237S; y a sur y oeste con la calle Marcos del Torniello.	
Título	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del APE CH-6 en la calle Marcos del Torniello de Avilés.	
Usos	RESIDENCIAL / TERCARIO y COMPATIBLES.	
Sup. edificable	MIL CIENTO SESENTA METROS CON UN DECÍMETRO CUADRADO (1.160,01 m <sup>2</sup> ) edificables destinados a residencial colectivo y usos compatibles distribuidos en tres plantas y bajocubierta. Se podrá ocupar el espacio libre privado con uso de garaje aparcamiento situado bajo rasante.	
Cargas y gravámenes	Afección real a las cargas de urbanización por importe de CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (53.620,66 €).	
Inscripción	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente reparcelación urbanística.	

## **6.2 FINCA RESULTANTE DE CESION OBLIGATORIA y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE AVILES PARA USO PÚBLICO**

Según contempla la ficha urbanística del APE CMCH-06, se ha de corregir la alineación a la calle Marcos del Torniello, que tendrá la consideración de referencia para la edificación futura, acusando el aspecto facetado para recordar la escala de la parcelación original, generándose por tanto una superficie de cesión para ampliación de la Calle Marcos del Torniello que se describe de la siguiente forma:

*“Parcela de cesión al Ayuntamiento de Avilés para ampliación de la Calle Marcos del Torniello que cuenta con una superficie de ciento un metros con cincuenta y cinco décimos cuadrados (101,55 m<sup>2</sup>) que Linda: al Norte, Sur y Oeste con la Calle Marcos del Torniello; al Este con parcela resultante lucrativa del Proyecto de reparcelación del APE CMCH-06.”*

## 7 LISTADO COORDENADAS FINCAS RESULTANTES

Conforme a las determinaciones de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del TR de la Ley de Catastro Inmobiliaria, se ha procedido a realizar la delimitación geográfica con expresión de las coordenadas georreferenciadas de las parcelas resultantes del presente Proyecto de Reparcelación APE CH-6 en formato ETRS89 - UTM 30.

A continuación, se recoge el listado de todas las parcelas y sus coordenadas:

FINCA RESULTANTE LUCRATIVA:

X=263839.2410	Y=4827180.6000
X=263824.0500	Y=4827180.3380
X=263823.4596	Y=4827160.3518
X=263825.4118	Y=4827152.7522
X=263830.0390	Y=4827146.0630
X=263835.9440	Y=4827144.3880
X=263837.8220	Y=4827154.4817
X=263838.8905	Y=4827160.2244
X=263838.5430	Y=4827160.2890
X=263838.3960	Y=4827164.6690
X=263838.8942	Y=4827173.7973
X=263838.9480	Y=4827174.1950

FINCA RESULTANTE DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS  
PARA USO PÚBLICO:

X=263824.0500	Y=4827180.3380
X=263820.6550	Y=4827180.3620
X=263820.5917	Y=4827174.3876
X=263820.2950	Y=4827170.1480
X=263819.9430	Y=4827165.5210
X=263820.1000	Y=4827160.5240
X=263820.2995	Y=4827160.5138
X=263820.8330	Y=4827158.0800
X=263821.5313	Y=4827156.4427
X=263822.0720	Y=4827155.1750
X=263823.2190	Y=4827153.0060
X=263826.4420	Y=4827148.3500
X=263830.0390	Y=4827146.0630
X=263825.4118	Y=4827152.7522
X=263823.4596	Y=4827160.3518

En el Anexo IV de este documento se adjunta Certificado de georreferenciación de recinto suscrito por técnico competente.

## 8 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Tal y como establece el artículo 474 del ROTU, entre la documentación de la reparcelación debe figurar la Cuenta de Liquidación Provisional. A tal efecto, se formula la siguiente cuenta de liquidación provisional entre los propietarios adjudicatarios.

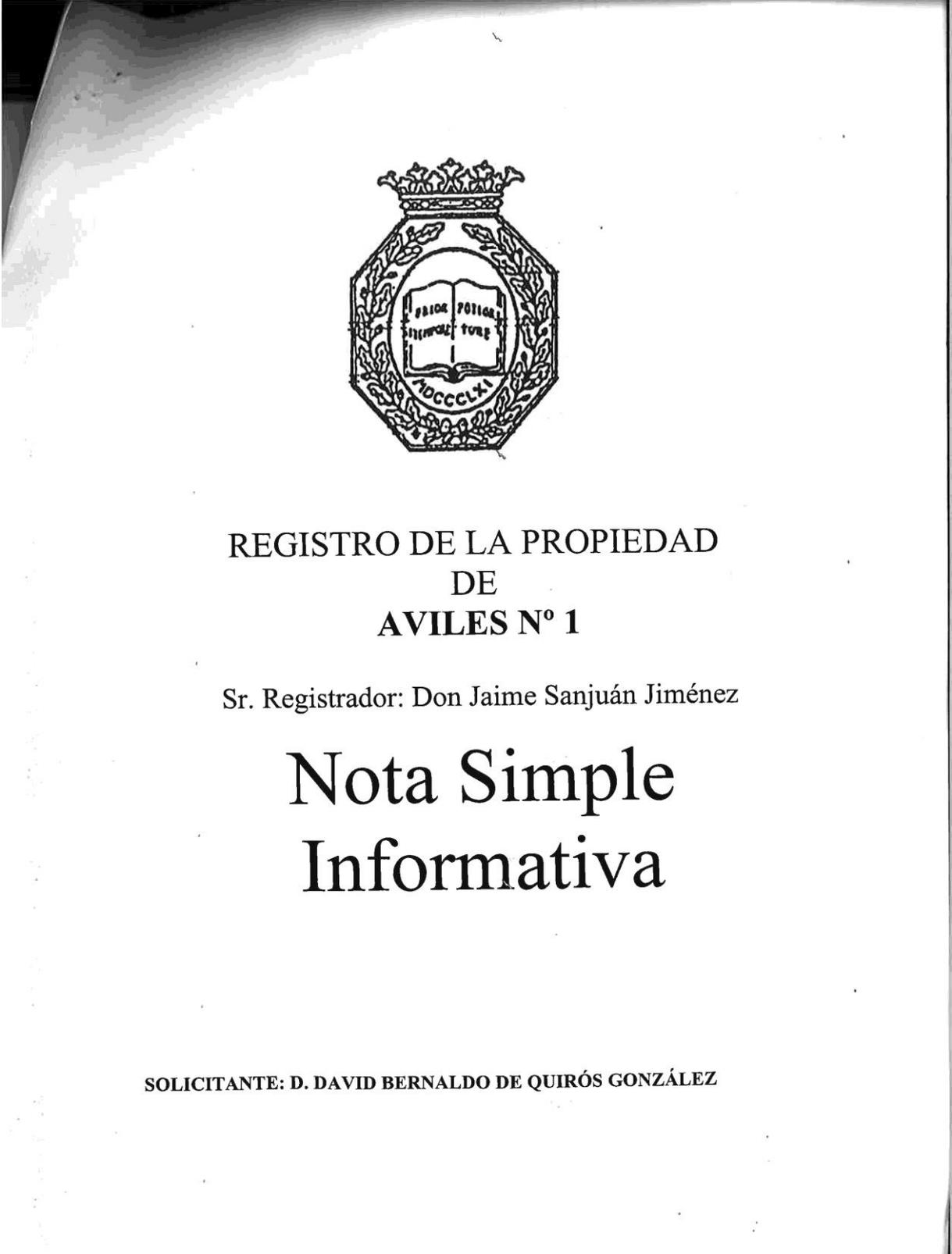
Tal y como ha se reflejado en apartados anteriores los gastos de urbanización del ámbito son 53.620,66€.

Propietarios	Parcela	Participación (%)	Dchos. edificatorios subjetivos (m2c)	Dchos. Edificatorios adjudicados (m2c)	Gastos de urbanización	Indemnizac. Cobro	Saldo
Rehabilitaciones Urbanas Avilés S.A.	F1	10,26%	119,01	119,01	5.501,48 €	18.362,57 €	-12.861,09 €
Manuela Gutiérrez Fernández		1,29%	14,935	14,935	690,37 €	0	690,37 €
María Gutiérrez Fernández		1,29%	14,935	14,935	690,37 €	0	690,37 €
Rufina Gutiérrez Fernández		1,29%	14,935	14,935	690,37 €	0	690,37 €
Francisca Gutiérrez Fernández		1,29%	14,935	14,935	690,37 €	0	690,37 €
ALFERCAM S.A.		19,36%	224,58	224,58	10.380,96 €	0	10.380,96 €
Andrés López Marquínez		16,63%	192,91	192,91	8.917,12 €	0	8.917,12 €
Francisco Javier Rodríguez Fernández		13,59%	157,65	157,65	7.287,05 €	0	7.287,05 €
Secundino Menéndez Carreño		14,44%	167,51	167,51	7.742,82 €	0	7.742,82 €
José Álvarez Alvarez		20,57%	238,61	238,61	11.029,77 €	0	11.029,77 €
			<b>100,00%</b>	<b>1.160,01</b>	<b>1.160,01</b>	<b>53.620,66</b>	



## 9 NOTAS SIMPLES

Se adjunta a continuación Nota simple informativa de las fincas que constituyen el ámbito.



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 1966826**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILES N°1  
C/CONCEPCION ARENAL, 7 1° BIS  
33401 AVILES**

**TITULAR/ES: REHABILITACIONES URBANAS AVILES SA, C.I.F.: A33481797**

**NATURALEZA DEL DERECHO:** Pleno dominio

**DESCRIPCION:** CASA señalada con el número dieciseis, de la calle Marcos del Torniello, en Avilés, en mal estado de conservación, que tiene una superficie de cincuenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados. Referencia Catastral: 3974621TP6237S0001QW. Inscrita al folio 124 del tomo 1821, libro 132, **Finca N°: 10412 CRU:** 33020000244622 Finca No Coordinada con Catastro

**CARGAS:**  
.-Afecta al pago del impuesto por razón de sus respectivas inscripciones.

**AVILÉS, 19 DE OCTUBRE DE 2020**

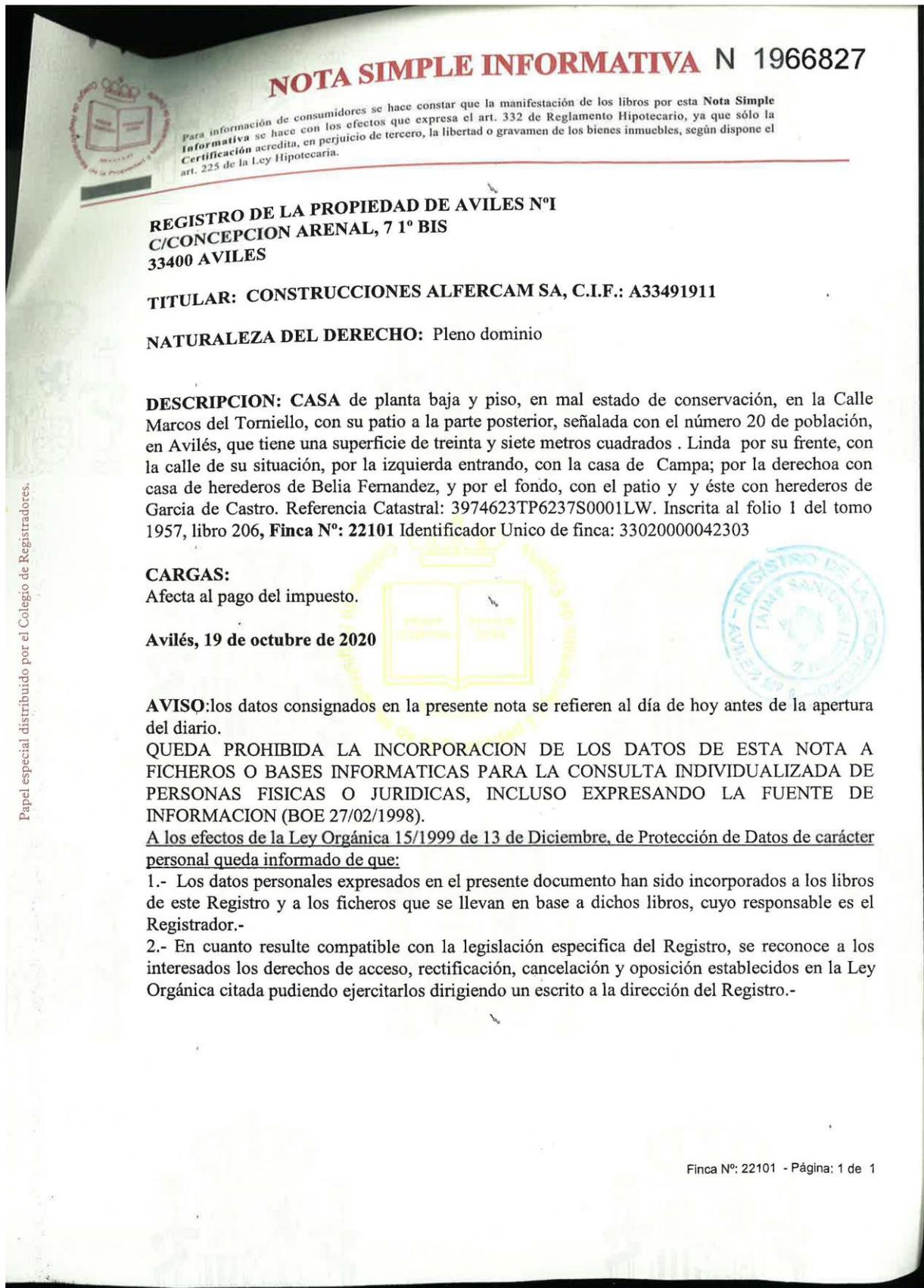
**AVISO:** los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario. **SIN MAS CARGAS SEGUN EL REGISTRO HASTA EL DIA DE LA FECHA. QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).**

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es) <<mailto:dpo@corpme.es>>

Finca N°: 10412 - Página: 1 de 1



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 1966828

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILES N°1  
C/CONCEPCION ARENAL, 7 1° BIS  
33400 AVILES**

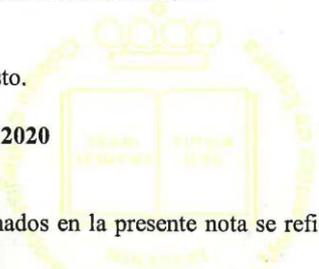
**TITULAR: CONSTRUCCIONES ALFERCAM SA, C.I.F.: A33491911**

**NATURALEZA DEL DERECHO: Pleno dominio**

**DESCRIPCION: CASA** habitación en mal estado de conservación, sita en la Calle Marcos del Torniello número 22, en Avilés, que mide setenta y siete metros cuadrados y linda al frente, con la Calle de su situación, derecha entrando, casa finca registral 22101, izquierda casa número 48 de la misma calle, espalda, casa de Don Jose María Alonso Galindo. Referencia Catastral: 3974624TP6237S0001TW. Inscrita al folio 3 del tomo 1957, libro 206, **Finca N°: 22102** Identificador Unico de finca: 33020000042310

**CARGAS:**  
Afecta al pago del impuesto.

**Avilés, 19 de octubre de 2020**



**AVISO:** los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.-
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.-



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 1966829

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILES N°I  
C/CONCEPCION ARENAL, 7 1° BIS  
33401 AVILES**

**TITULAR: DON ANDRES MARQUINEZ LOPEZ, N.I.F.: 11212327B**

**NATURALEZA DEL DERECHO:** Pleno dominio  
**TIPO:** Vivienda

**DESCRIPCION:** CASA con su cuadra pegante, sita en la calle Marcos del Torniello, número veinticuatro, antes cuarenta y ocho, de esta población de Aviles, que mide ciento treinta y cinco metros cuadrados, y linda: por su frente, Oeste, la calle de su situación; derecha entrando, Sur, casa de herederos de don Francisco de la Campa Campa; Norte, Florentina Campa Campa; y por atrás, Sur, terreno de herederos de doña Emilia Graño. Referencia Catastral: 3974625TP6237S0001FW. Inscrita al folio 201 del tomo 2155, libro 334, **Finca N°: 27368 CRU:** 33020000481997 Finca No Coordinada con Catastro

**SIN CARGAS**

**Avilés, 19 de octubre de 2020**

**AVISO:** los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

Finca N°: 27368 - Página: 1 de 2

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es) <<mailto:dpo@corpme.es>>

Información Registral expedida por

**JAIME LUIS SANJUAN JIMENEZ**

Registrador de la Propiedad de AVILES 1

Concepcion Arenal, 7 bis - AVILES

tlfno: 0034 98 5563237

correspondiente a la solicitud formulada por

**NORABOGADS SL**

con DNI/CIF: B33874843



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F17NH42P0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117424250  
Huella: ca1df909-0a0cef84-bebb0dd7-0f5a813f-d8a3d8ed-e628ea72-94b88834-b62e3fb7

**TITULAR: DON SECUNDINO MENÉNDEZ CARREÑO**

**NATURALEZA DEL DERECHO: Pleno dominio por título de herencia**  
**TIPO: urbana**

**DESCRIPCION: CASA DE PLANTA BAJA Y PRINCIPAL, número cincuenta y dos de la calle de Marcos del Torniello, en Avilés que mide, con inclusión con un pequeño patio y horno al fondo del mismo, ochenta y nueve metros cuadrados. Linda al este con la calle del Progreso, al oeste con bienes de herederos de don Francisco Alonso, al Sur con don José de la Campa y Oeste con más de don José Alvarez de la Campa. Inscrita al folio 80 del tomo 732, libro 84, Finca N°: 4848 Identificador Unico de finca: 33020000492276**

**SIN CARGAS**  
Avilés a 27 de Octubre del año 2020.-

#### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117424250  
Huella: ca1df909-0a0cef84-bebb0dd7-0f5a813f-d8a3d8ed-e628ea72-94b88834-b62e3fb7



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**JAIME LUIS SANJUAN JIMENEZ**

Registrador de la Propiedad de AVILES 1

Concepcion Arenal, 7 bis - AVILES

tlfno: 0034 98 5563237

correspondiente a la solicitud formulada por

**NORABOGADS SL**

con DNI/CIF: B33874843



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F17QU83P5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117686355  
Huella: cf0694a4-c2f32764-44006fe2-9017652b-602f0f5c-c4e4ee83-25671eda-505c88f8

**TITULAR/ES: DOÑA MANUELA GUTIERREZ FERNANDEZ, DOÑA MARIA GUTIERREZ FERNANDEZ, DOÑA RUFINA GUTIERREZ FERNANDEZ Y DOÑA FRANCISCA GUTIERREZ FERNANDEZ**

**NATURALEZA DEL DERECHO:** Pleno dominio, en proindiviso, y por iguales partes, en concepto de legítima paterna. Resulta del auto que dictó el Juzgado del Partido de Avilés, el día diecisiete y siete de noviembre de mil ochocientos noventa a origen del escribano don Ambrosio Loredó Cuesta y protocolizadas las operaciones en la Notaría de Avilés del señor don Benito Miranda Carreño.

**DESCRIPCION:**

CASA de piso bajo, señalada con el número veinte y cuatro, sita en la calle del Fresno o sea del Carbayo, parroquia de Sabugo; tiene de frente sesenta y cuatro pies y de fondo treinta y siete; linda a Oriente con otra casa de don Manuel Suárez; mediodía la calle; Poniente y Norte otra casa de don Francisco Buria. Inscrita al folio 183 del tomo 36, libro 6, Finca Nº: 471  
CRU: 33020000756927 Finca No Coordinada con Catastro

.-SIN CARGAS.

Avilés a martes, 10 de noviembre de 2020

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117688355  
Huella: cf0694a4-c2f32764-44006f92-9017652b-602f9c-c4e4e983-25671eda-505c88f8



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**JAIME LUIS SANJUAN JIMENEZ**

Registrador de la Propiedad de AVILES 1

Concepcion Arenal, 7 bis - AVILES

tlfno: 0034 98 5563237

correspondiente a la solicitud formulada por

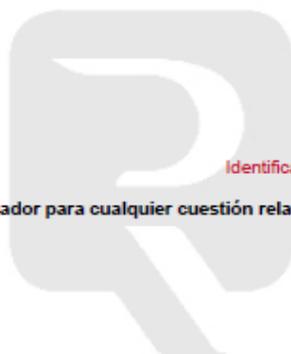
**NORABOGADS SL**

con DNI/CIF: B33874843



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F17MQ44F3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117364413  
Huella: ba50cc63-1e7f97e8-8f4817e7-c4e48963-3281c949-c629e384-7a9c217a-463162f8

**TITULAR/ES:** DON FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ FERNANDEZ, N.I.F.: 11406796S. Pleno dominio,, con carácter privativo. En virtud de escritura otorgada el día once de mayo de mil novecientos noventa y cinco por el notario de Avilés, Don/Doña Inocencio Figaredo de la Mora, que causó la inscripción 2ª con fecha veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco

**DESCRIPCION:**

Casa de planta baja, alta y buhardilla, con tres viviendas independientes, con su patio a la parte de atrás, sita en la calle de Marcos del Torniello, en Avilés, señalada con el número veintiseis, antes cincuenta, que mide sesenta y cinco metros cuadrados. Linda por el frente, que es el Oeste, con la calle de su situación; derecha entrando, con la casa número cuarenta y ocho de la misma calle, propiedad de herederos de Don Jose Campa; izquierda otra de Tomas Menendez Valdes, y por el fondo, al Este, patio de Emilia Graiño. Inscrita al folio 42 del tomo 1899, libro 165, Finca N°: 398  
CRU: 33020000153108 Finca No Coordinada con Catastro

**CARGAS:**

.-Afecciones fiscales por razón de sus respectivas inscripciones/anotaciones/cancelaciones.

Aviles a viernes, 23 de octubre de 2020

### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117364413  
Huella: ba50cc83-1e7f7e8-8f4817e7-c4e48983-3281c949-c629e384-7a9c217a-463162f8



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**JAIME LUIS SANJUAN JIMENEZ**

Registrador de la Propiedad de AVILES 1

Concepcion Arenal, 7 bis - AVILES

tlfno: 0034 98 5563237

correspondiente a la solicitud formulada por

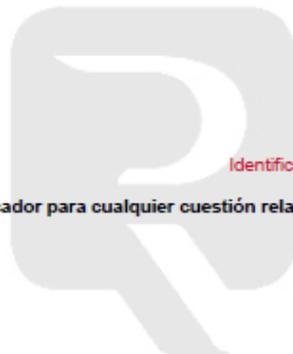
**NORABOGADS SL**

con DNI/CIF: B33874843



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F17QU83P5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117688355  
Huella: cf0634a4-c2f32764-44006fa2-9017652b-6021cf9c-c4e4ee83-25671eda-505c88f8



## INFORMACIÓN REGISTRAL

**TITULAR/ES:** DOÑA MANUELA GUTIERREZ FERNANDEZ, DOÑA MARIA GUTIERREZ FERNANDEZ, DOÑA RUFINA GUTIERREZ FERNANDEZ Y DOÑA FRANCISCA GUTIERREZ FERNANDEZ

**NATURALEZA DEL DERECHO:** Pleno dominio, en proindiviso, y por iguales partes, en concepto de legítima paterna. Resulta del auto que dictó el Juzgado del Partido de Avilés, el día diecisiete y siete de noviembre de mil ochocientos noventa a origen del escribano don Ambrosio Loreda Cuesta y protocolizadas las operaciones en la Notaria de Avilés del señor don Benito Miranda Carreño.

**DESCRIPCION:**

CASA de piso bajo, señalada con el número veinte y cuatro, sita en la calle del Fresno o sea del Carbayo, parroquia de Sabugo; tiene de frente sesenta y cuatro pies y de fondo treinta y siete; linda a Oriente con otra casa de don Manuel Suárez; mediodía la calle; Poniente y Norte otra casa de don Francisco Buria. Inscrita al folio 183 del tomo 36, libro 6, Finca Nº: 471  
CRU: 33020000756927 Finca No Coordinada con Catastro

.-SIN CARGAS.

Aviles a martes, 10 de noviembre de 2020

### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000117688355  
Huella: cf0694a4-c2f32764-44006fe2-9017652b-602f0f5c-c4e4ee83-25671eda-505c88f8

## IO PLANOS

De conformidad con el artículo 474 del ROTU a la reparcelación se deberá acompañar los siguientes planos, redactados en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos:

1.º Plano de situación y relación con la ciudad.

2.º Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o Unidad de Actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorpore a ellos a propietarios de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.

3.º Plano de ordenación urbanística, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.

4.º Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

5.º Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

6.º Plano superpuesto de los de información y adjudicación correspondientes a los apartados 2.º y 5.º de este epígrafe.

## II INFORME DE ALEGACIONES

Con fecha de 9 de abril de 2021 se aprobó inicialmente el documento de reparcelación, publicación BOPA N° 83 del 3 de mayo de 2021.

Tras la información pública se formula alegación por D. Álvaro Menéndez-Abascal García que se admite parcialmente. Se aporta como anexo la alegación y su contestación.

En Gijón para Avilés, enero de 2022

Por DOLMEN ARQUITECTOS SLP:

José Pis Fernández

Mario Carrera Oviedo

Por NOR ABOGADOS SLP:

David Bernaldo de Quirós

## ANEXO I. FICHA APE CH-6

# PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

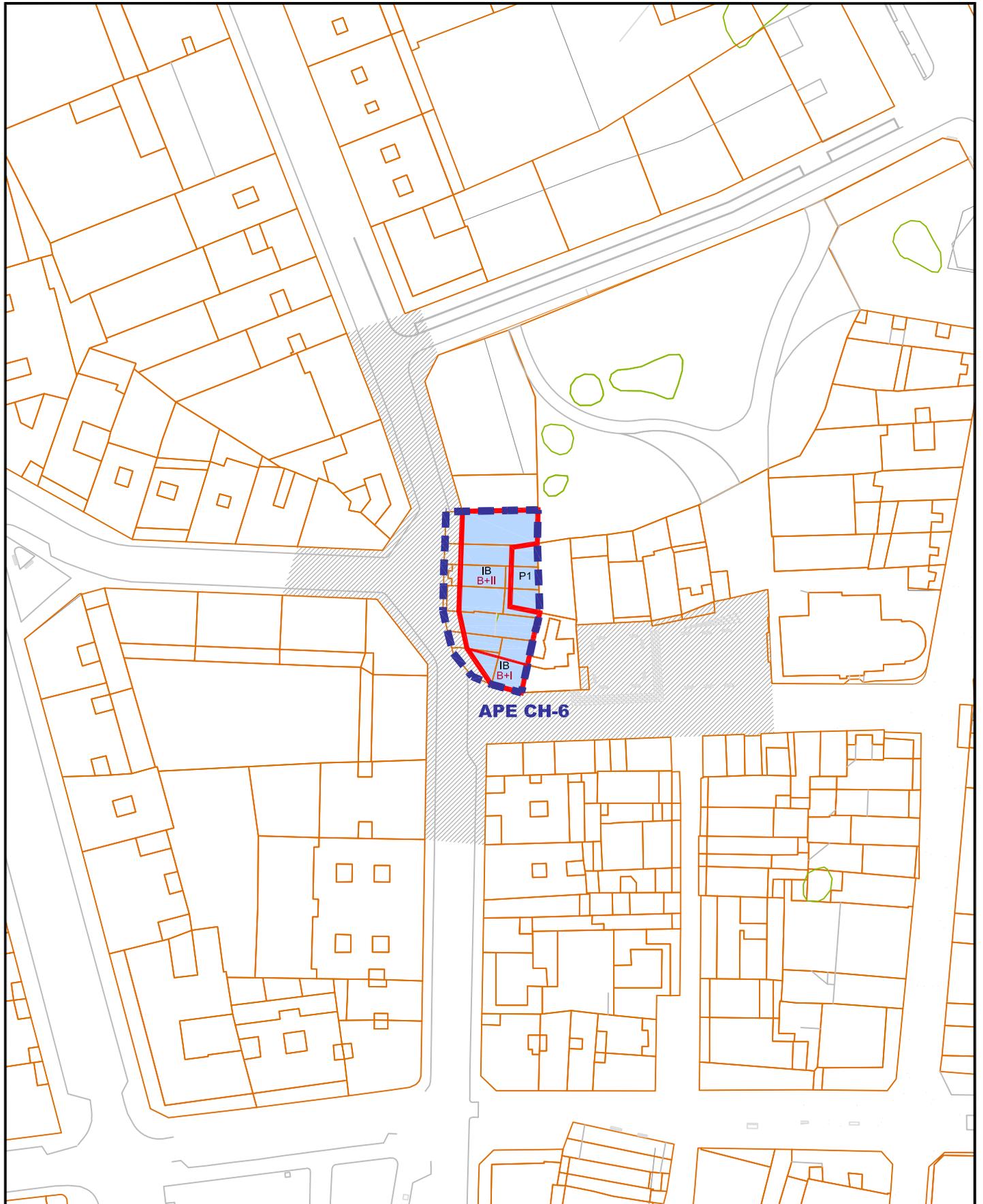
APE CH-6

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

NOMBRE

MARCOS DEL TORNIELLO



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-6</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Marcos del Torniello

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A. OBJETIVOS DEL APE CH-6 – MARCOS DEL TORNIELLO:**

1. Regeneración urbana, mediante una intervención integral del ámbito que aglutina los 8 predios sitos en la calle Marcos del Torniello entre los números del 16 al 30, y que, actualmente, cuentan con dos edificaciones ruinosas y algunos vestigios de otras antiguas ya derruidas.
2. El exiguo tamaño de las edificaciones y solares preexistentes hace poco verosímil la rehabilitación o reconstrucción de los mismos individualmente, en los términos que prevé el Planeamiento, debido, fundamentalmente, a la obsolescencia de este tipo de vivienda y a la inexistencia de demanda en el mercado. Ante esta problemática, se propone la aplicación de un instrumento urbanístico que fomente el desarrollo conjunto del ámbito para alcanzar unas dimensiones de solar capaz albergar las tipologías residenciales contemporáneas,
3. Conseguir la sustitución de este tramo de tejido urbano, mediante la creación en una Unidad de Actuación, instrumentada desde este PEMRICH, que aglutine los predios citados y establezca las condiciones particulares de ordenación del conjunto en sintonía con las invariantes arquitectónicas del entorno inmediato de la Plaza de Carbayo

**B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-6 – MARCOS DEL TORNIELLO**

El conjunto de edificaciones y solares existentes entre el nº 16 y el nº 30 (ambos inclusive) de la calle Marcos del Torniello, constituyen la unidad homogénea definida por el PGO vigente como: “Itinerario Bajo” que no goza de ningún grado de catalogación en el Plan Especial del Casco Histórico, pero que posee un cierto interés testimonial por tratarse de un conjunto edificatorio que acotan la plaza del Carbayo y que se percibe como el borde noroeste histórico del barrio de Sabugo coincidente, a su vez, con un tramo del Camino de Santiago.

El planeamiento vigente no obliga al mantenimiento de las preexistencias, simplemente establecía las condiciones urbanísticas para su conservación y/o sustitución. Sin embargo, la parálisis provocada por la crisis inmobiliaria de 2007 se ha manifestado especialmente aguda en este enclave, lo que ha provocado un agravamiento vertiginoso de las escasas construcciones que se mantenían en pie, aunque la mayoría ya estaban deshabitadas.

La desaparición de casi la totalidad de los edificios originales, así como el grado de deterioro y abandono que presentan los escasos vestigios que perduran, han generado un fragmento urbano sumamente degradado que ha llegado a un punto crítico en el que ya es irreversible pensar en una rehabilitación o reforma del conjunto tal como se plantea por el planeamiento vigente.

Una de las causas a las que puede achacarse la situación anteriormente expuesta y la falta de expectativas de recuperación de este enclave, es la abundante fragmentación de la propiedad y la exigua dimensión de sus solares, por la dificultad que entraña encajar en ellos las tipologías de vivienda actual con unas condiciones de accesibilidad y estándares dimensionales muy superiores a su cabida individualmente. Esta consideración parece estar corroborada por la falta de demanda en el mercado actual a juzgar por el tiempo transcurrido sin que haya prosperado ninguna propuesta al respecto.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-6</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Marcos del Torriello

---

En este sentido, es preciso adoptar medidas que hagan posible la intervención inmediata en este enclave en beneficio del valor patrimonial del entorno. La delimitación del ámbito como una Unidad de Actuación permitirá, mediante la aplicación de un modelo de ordenación y gestión conjunto, la sustitución y regeneración de este enclave urbano

La intervención que se plantea es una actuación puntual, de pequeñas dimensiones, que puede resolverse mediante un solo edificio cuyas condiciones de ordenación de volúmenes que garantice su integración, puesta en valor del conjunto respetando la las invariantes de la edificación tradicional del entorno con unas dimensiones acordes a las exigencias y necesidades actuales de habitabilidad

En este sentido, se plantea corregir la alineación exterior de la calle Marcos del Torriello, manteniendo su trazado poligonal curvo, aunque ampliando ligeramente el galibo para evitar el saliente del nº 32 al 30 y mejorar las condiciones de iluminación y circulación de peatonal.

La Unidad de Actuación incluye:

El Conjunto de 8 predios, en su mayor parte solares, y con una edificación de pequeña entidad y varios vestigios en ruinas

Se plantean las siguientes **INTERVENCIONES**:

1. La demolición de los vestigios actuales, y la definición de una nueva ordenación de volúmenes que tenga en cuenta su integración en el enclave, tomando como referencias las edificaciones inicial y final del conjunto, las proporciones de la escala del lugar, así como de los espacios libres destinados a Jardín que son esenciales para su integración de conjunto.
2. La redelimitación de una nueva alineación que permita la continuidad con el edificación del nº 34 y acotando su desarrollo exterior a una poligonal ligeramente mas retrasada que la actual pero que mantenga la condición de acodamiento en el vértice noroeste de la plaza de Sabugo.
3. La correcta Coordinación Arquitectónica entre el conjunto de la plaza y las nuevas edificaciones que se proyecten con las que además deberá conectarse.
4. Extremar al máximo el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, cuyos resultados deberán ineludiblemente acompañar a la ideación del Proyecto y materialización constructiva de todas estas actuaciones arquitectónicas.

**C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:**

No hay incremento de aprovechamiento previsto, solo cambios en la ordenación.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-6</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Marcos del Torriello

---

**D. DETERMINACIONES VINCULANTES :**

- Delimitación de una Unidad de Actuación: APE CH-6, a desarrollar mediante el Sistema de Cooperación, para garantizar la tramitación y construcción conjunta
- La nueva alineación vinculante a la calle Marcos del Torriello, que tendrá la consideración de referencia para la edificación futura, acusando el aspecto facetado para recordar la escala de la parcelación original.
- Se conserva el aprovechamiento máximo edificable que establece el Planeamiento vigente, las condiciones de escala y proporción arquitectónicas resultan fundamentales pero adaptadas al número de plantas acordes con las edificaciones del entorno, para ello se respetaran las líneas de alero del edificio preexistente en el extremo de la plaza de Sabugo. No obstante, se admitirán pequeños ajustes para regularizar las nuevas construcciones y pondrá especial cuidado en la Solución Arquitectónica que se adopte para establecer la relación entre las Cornisas que rematan las edificaciones existentes y las de nueva construcción,

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

**CLAVE:** APE CH-6  
**TIPO DE ÁMBITO:** Área de Planeamiento Específico  
**NOMBRE:** Marcos del Torriello

**PARÁMETROS**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **573 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **2,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL-TERCIARIO

**GESTIÓN:**

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN
- NO HAY INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

**ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE**

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS

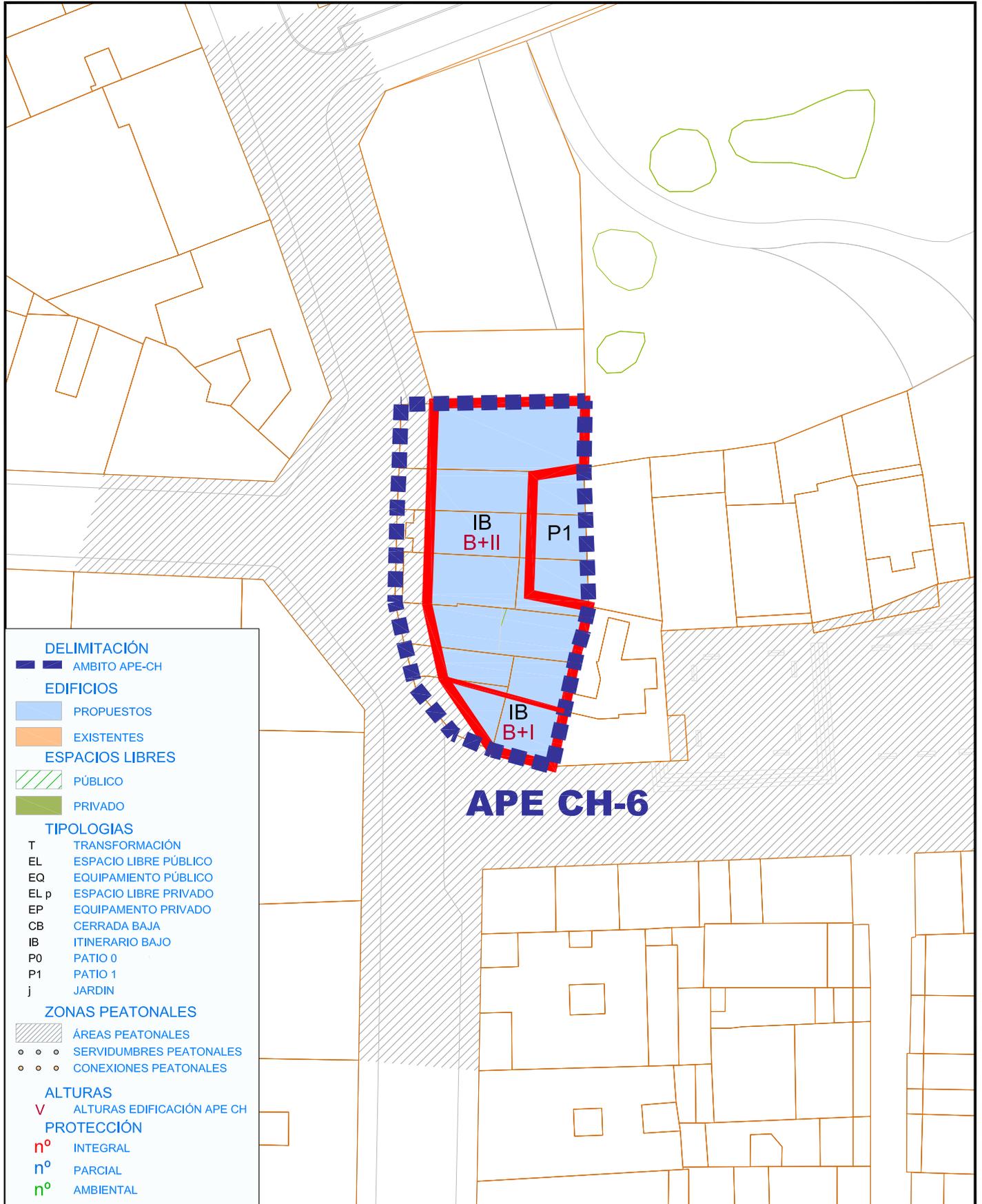
Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
V	viario	89,69	0	0 m <sup>2</sup>
IB	Itinerario Bajo	51,69	2	103,38 m <sup>2</sup>
IB	Itinerario Bajo	311,51	3	934,51 m <sup>2</sup>
P1	Patio 1	120,111	1	120,11 m <sup>2</sup>
<b>Total SUELO PRIVADO</b>		<b>573,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.158,00 m<sup>2</sup></b>

**APROVECHAMIENTO MEDIO:**

$$Am = \frac{1.158,00 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{573,00 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 2,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

# PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

<b>CLAVE</b>	<b>APE CH-6</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO</b>	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
<b>NOMBRE</b>	MARCOS DEL TORNIELLO



## ANEXO II. FICHAS CATASTRALES



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974621TP6237S0001QW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 16  
33401 AVILES [ASTURIAS]

### Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 102 m2

Año construcción: 1900

### Construcción

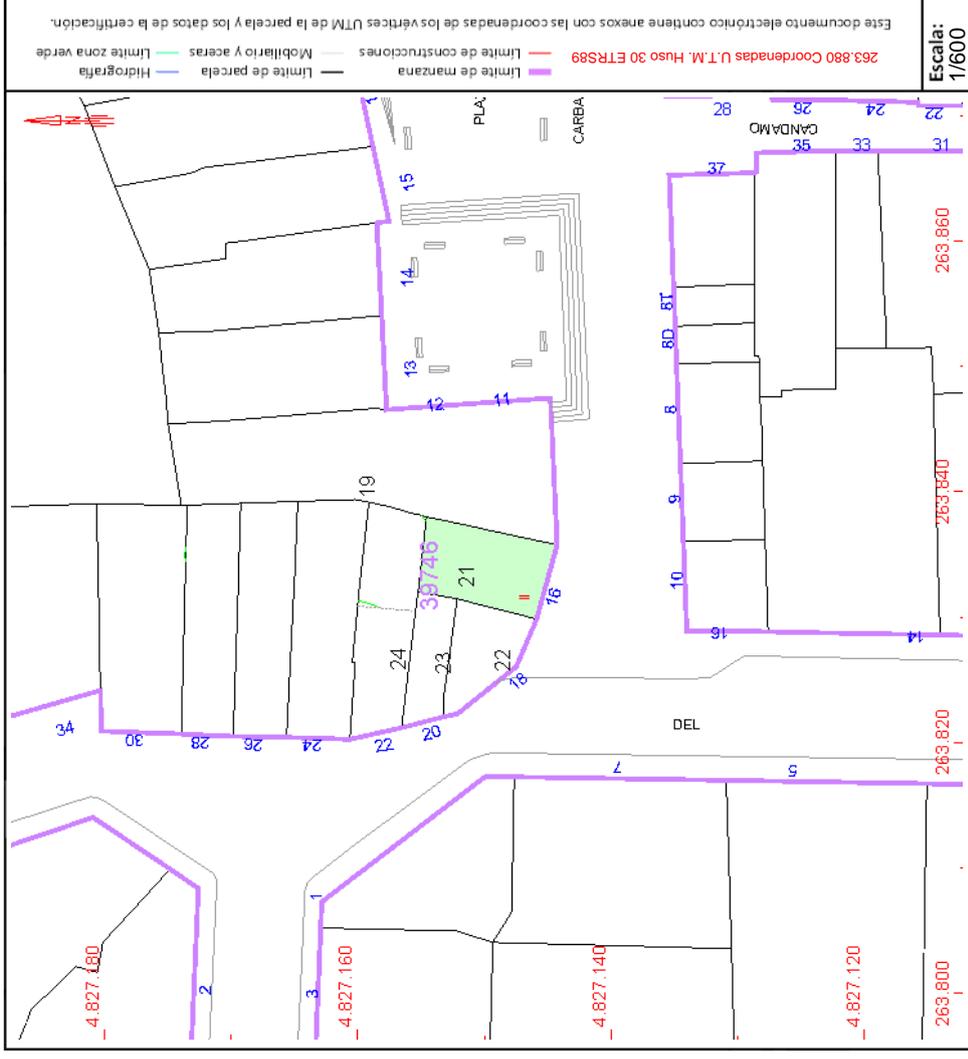
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	51
ALMACEN	1/01/01	51

## PARCELA

Superficie gráfica: 60 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974622TP6237S0001PW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL MARCOS DEL TORNIELLO 18 Suelo  
33401 AVILES [ASTURIAS]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

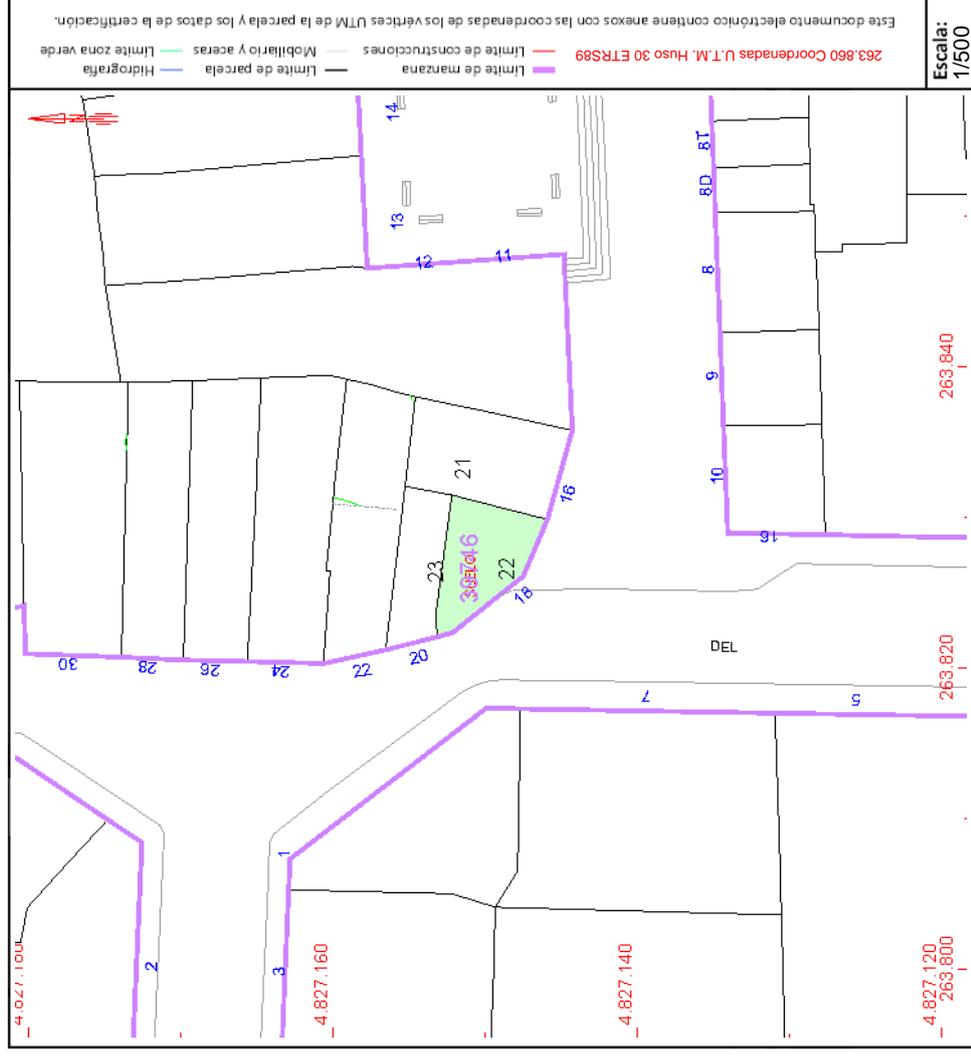
**Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 40 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974623TP6237S0001LW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 20  
33401 AVILES [ASTURIAS]

### Clase: URBANO

**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 67 m2  
**Año construcción:** 1900

### Construcción

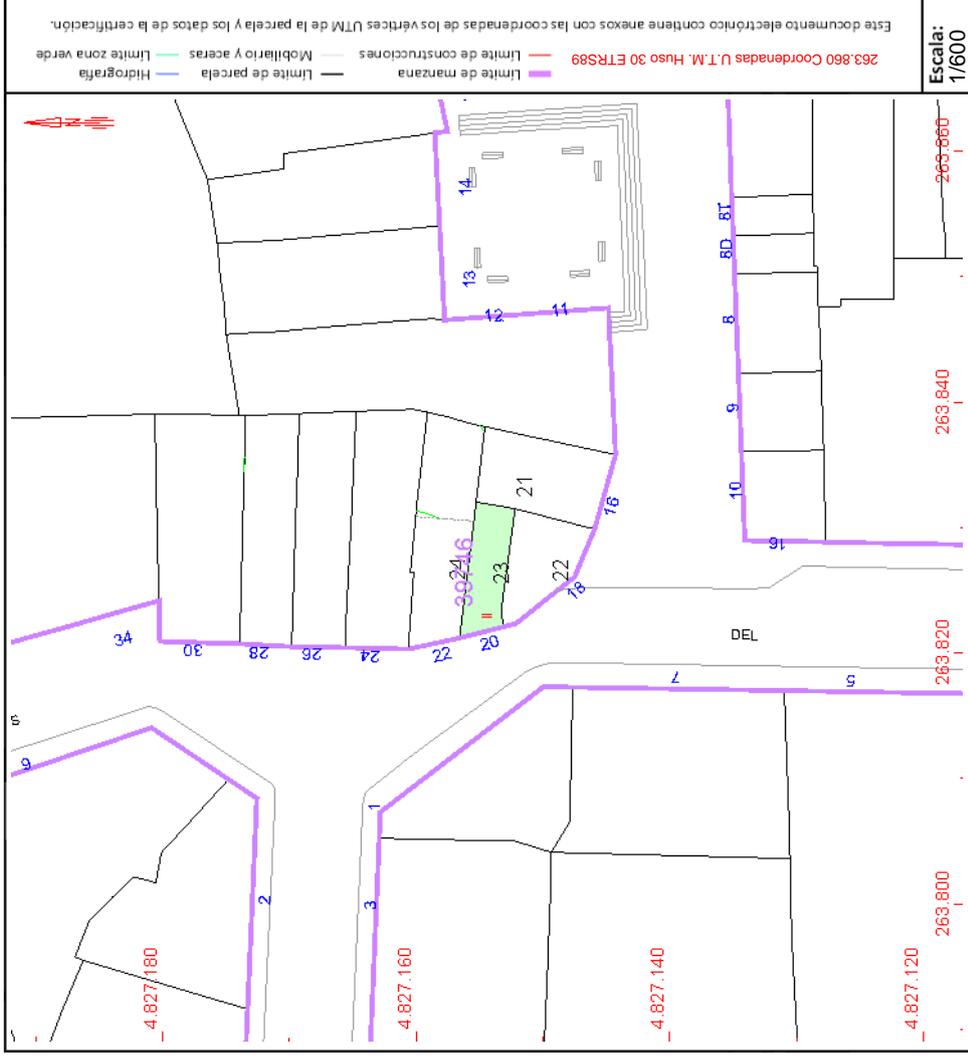
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	32
VIVIENDA	1/01/01	35

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 31 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974624TP6237S0001TW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 22 Suelo  
33401 AVILES [ASTURIAS]

### Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

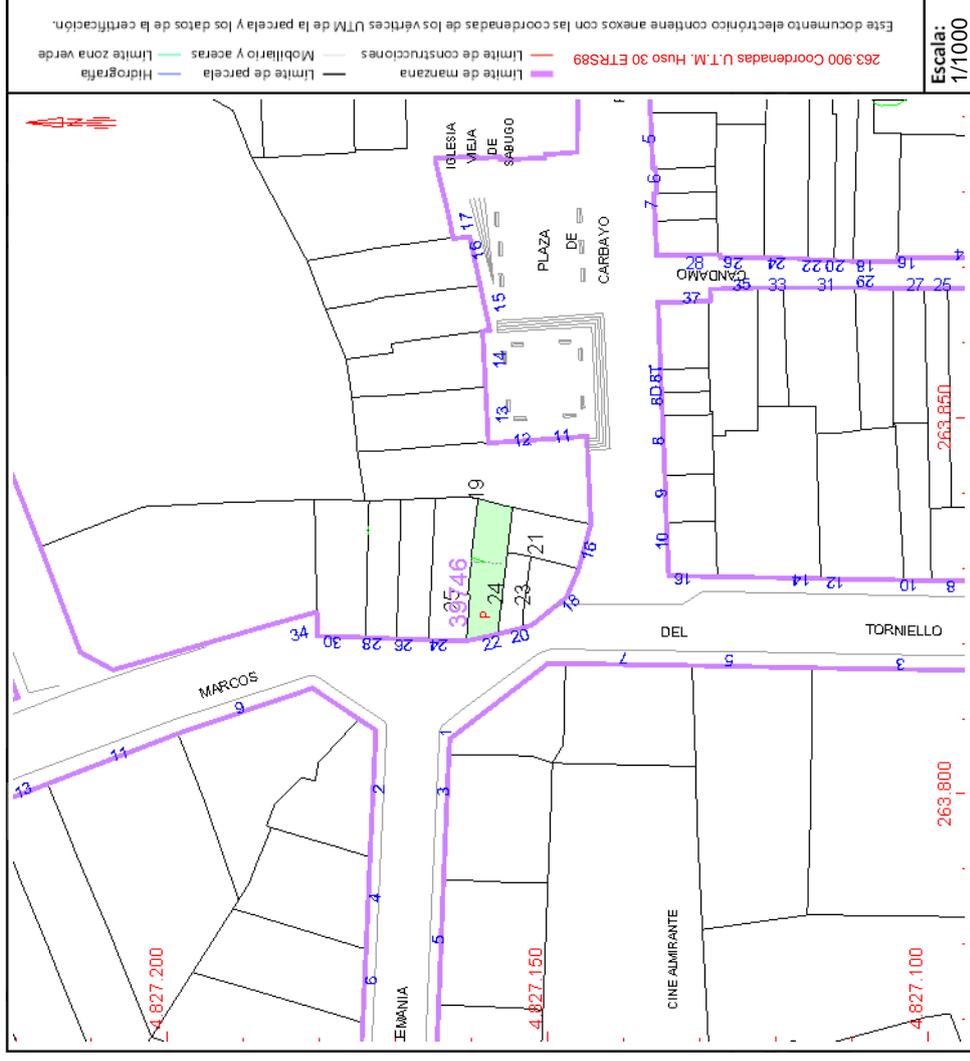
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 80 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974625TP6237S0001FW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 24  
33401 AVILES [ASTURIAS]

### Clase: URBANO

**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 168 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1900

### Construcción

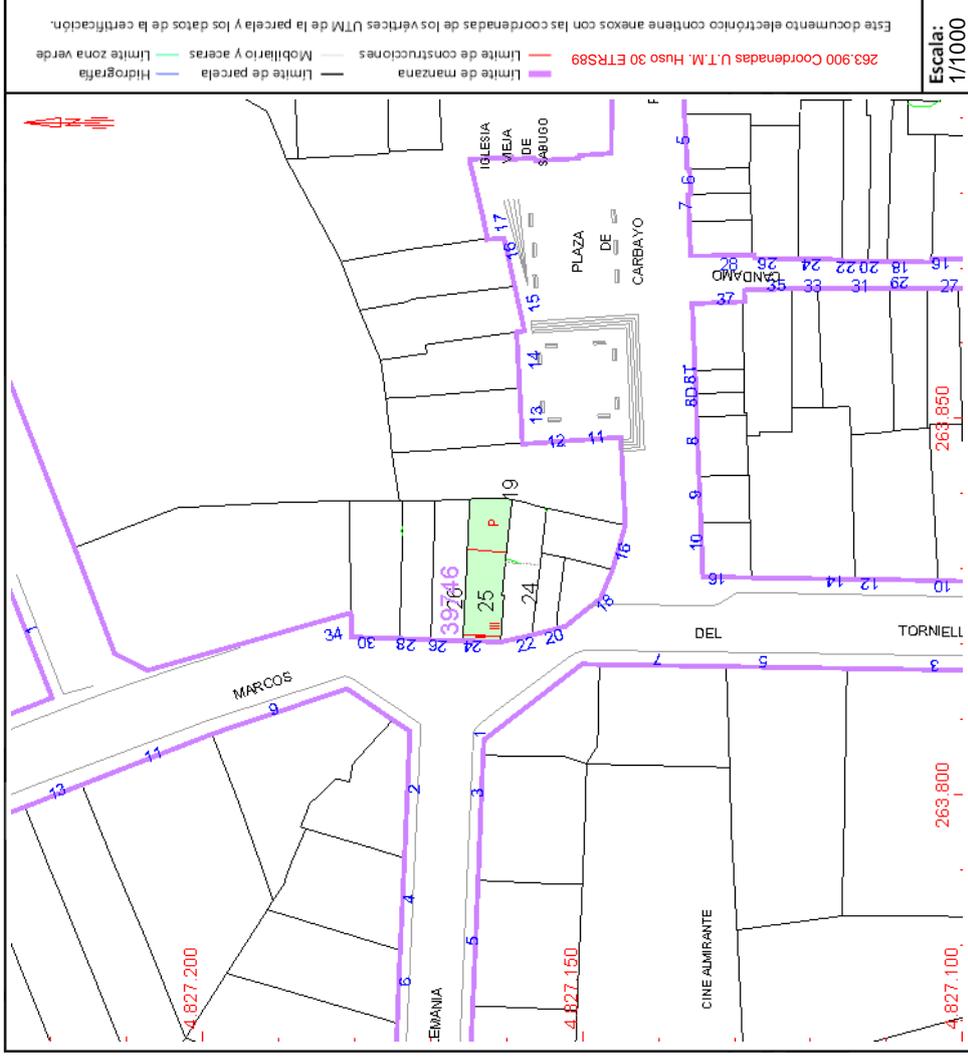
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	C/OM/UN	22
VIVIENDA	1/00/01	47
VIVIENDA	1/01/01	54
VIVIENDA	1/02/01	45

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 98 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974626TP6237S0001MW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 26  
33401 AVILES [ASTURIAS]

### Clase: URBANO

**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 142 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1900

### Construcción

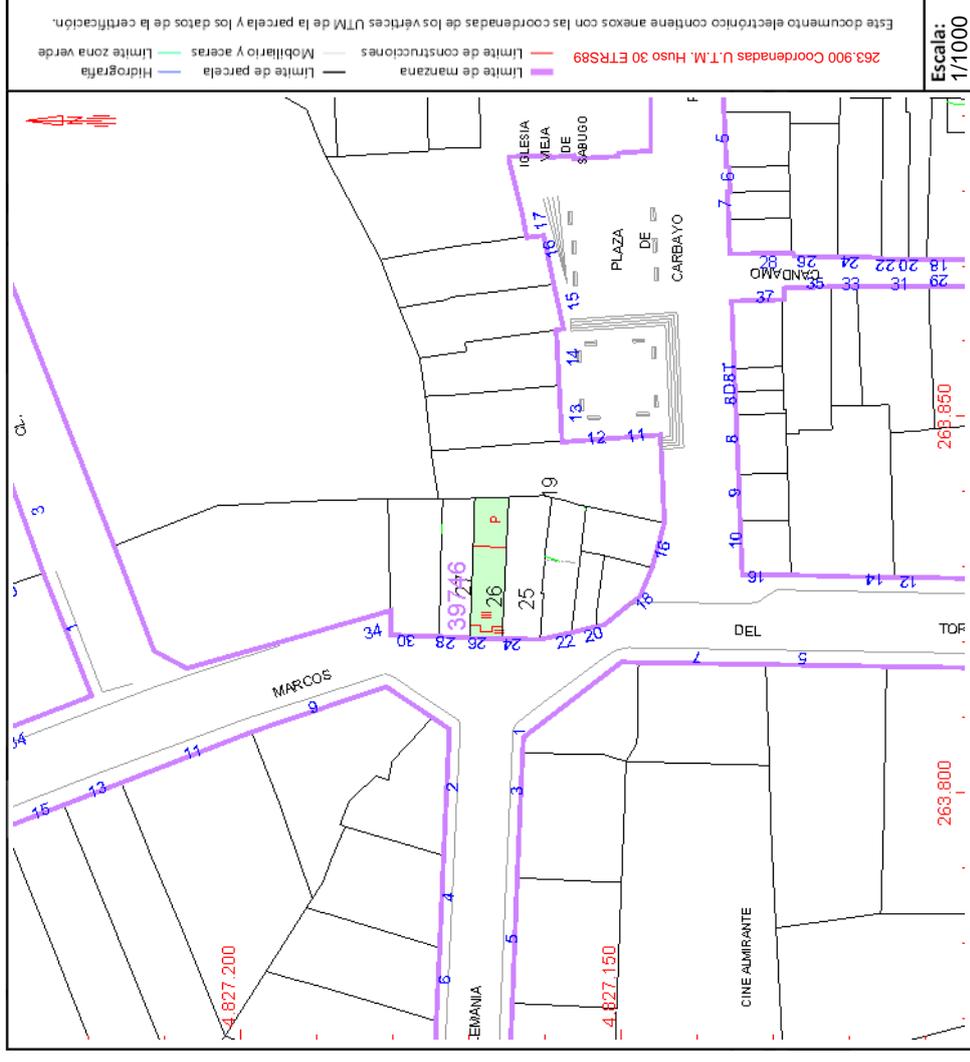
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	C/OM/UN	28
VIVIENDA	1/00/01	38
VIVIENDA	1/01/01	45
VIVIENDA	1/02/01	31

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 81 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3974627TP6237S0001OW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 28 Suelo  
33401 AVILES [ASTURIAS]

### Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

### Superficie construida:

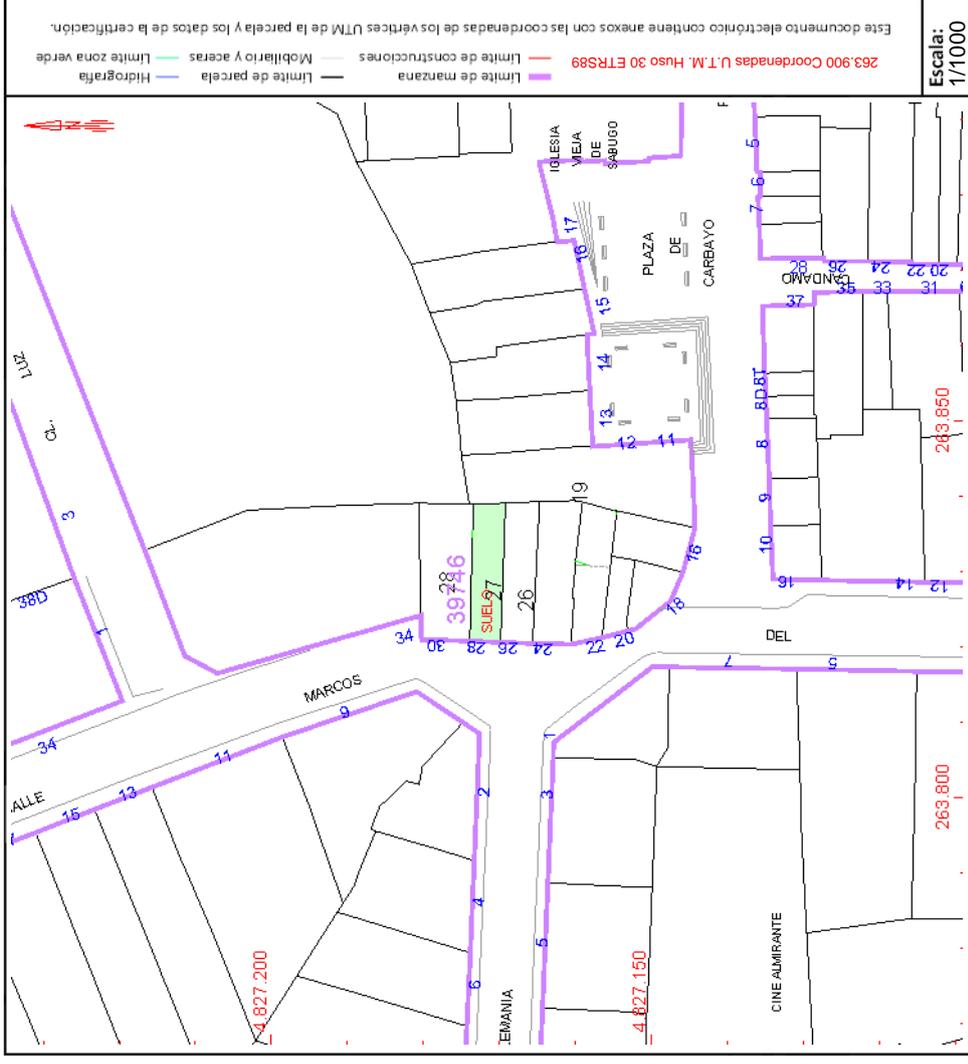
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 76 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL MARCOS DEL TORNIELLO 30  
33401 AVILES [ASTURIAS]

## Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 208 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1890

## Construcción

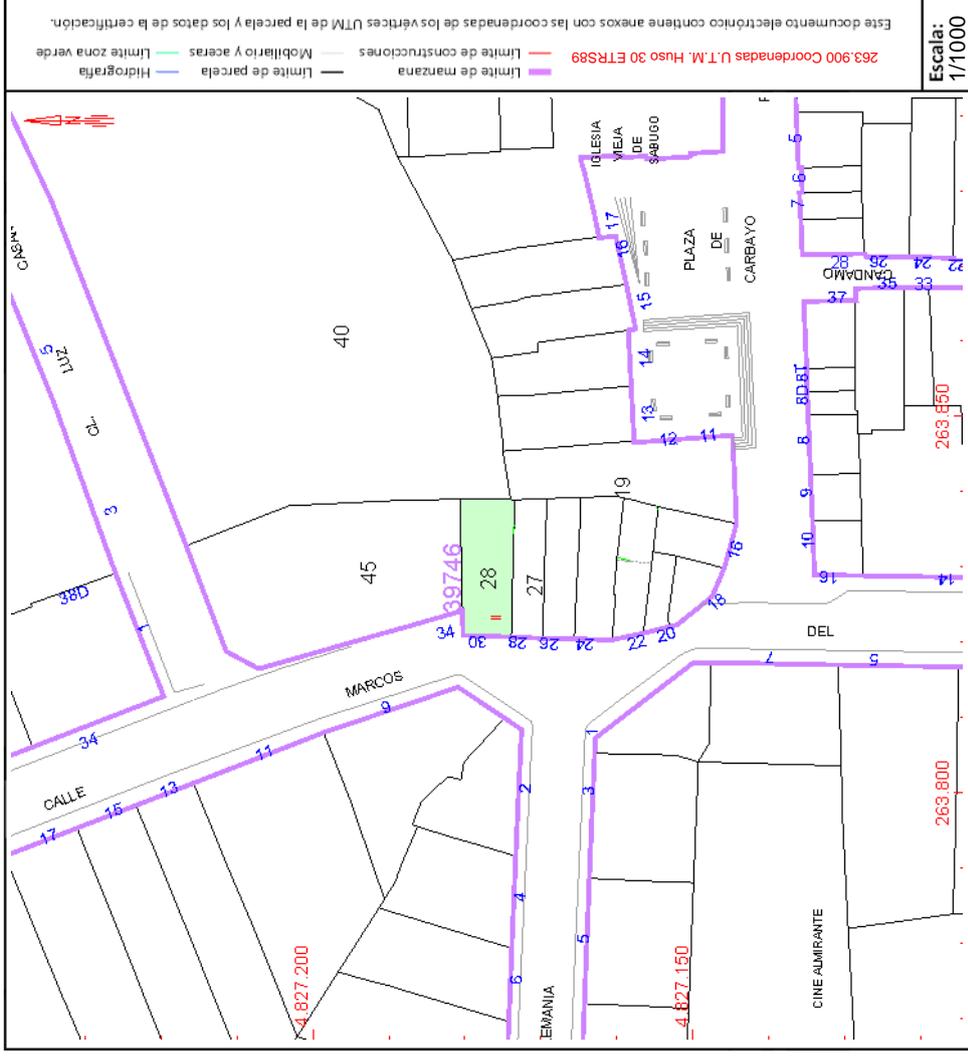
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	C/OM/MUN	12
ALMACEN	1/00/01	97
VIVIENDA	1/01/01	99

## PARCELA

Superficie gráfica: 122 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

## **ANEXO III. RESOLUCIÓN MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2020 (AYT/10701/2019)**

# Ayuntamiento de Avilés



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY

Asunto

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN/ACUERDO. NUMERO AYT/DEC/1197/2020. EXPEDIENTE AYT/10701/2019. RESOLUCIÓN. DECLARAR SITUACIÓN DE RUINA Y ORDENAR DEMOLICIÓN. FECHA 18-02-2020

Destinatario

**D/Dº ANDRES MARQUINEZ ALVAREZ  
CALLE JOSE CUETO, 60 P06 IZ  
33401-AVILES  
ASTURIAS**

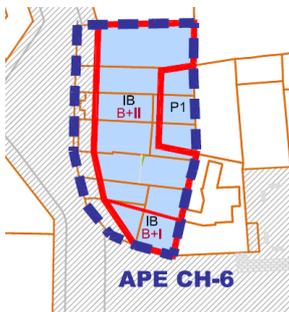
*En la fecha referida en el encabezamiento, EL CONCEJAL RESPONSABLE DEL ÁREA DE MOVILIDAD, SOSTENIBILIDAD, MANTENIMIENTO Y DISEÑO URBANO (P.D. Alcaldía de 22 de Junio y 6 Sept. de 2019), Pelayo García García, dictó la siguiente resolución:*

Visto el expediente de declaración de ruina incoado para el edificio situado en el nº 24 de la calle Marcos del Torriello.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1ª.- Mediante Decreto nº 8133/2019, de 3 de diciembre, se incoó de oficio expediente de declaración de ruina del citado inmueble y se puso de manifiesto el mismo a su propietario, D. Andrés Marquínez Álvarez que, dentro del plazo señalado no se personó en el expediente ni formuló alegación alguna.
- 2ª.- Con fecha 24 de enero del presente año, el Servicio de Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento emite el preceptivo dictamen de ruina, con el tenor literal siguiente:

*"CONDICIONES URBANÍSTICAS.*



*Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés, las condiciones Urbanísticas son las siguientes: Suelo Urbano No consolidado, dentro del Área de Planeamiento Especifico APE CH-6 .- Marcos del Torriello.*

*En esta unidad se plantean las siguientes intervenciones:*

1. *La demolición de los vestigios actuales, y la definición de una nueva ordenación de volúmenes que tenga en cuenta su integración en el enclave, tomando como referencias las edificaciones inicial y final del conjunto, las proporciones de la escala del lugar, así como de los espacios libres destinados a Jardín que son esenciales para su integración de conjunto.*

# Ayuntamiento de Avilés



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY

2. La redelimitación de una nueva alineación que permita la continuidad con el edificación del nº 34 y acotando su desarrollo exterior a una poligonal ligeramente mas retrasada que la actual pero que mantenga la condición de acodamiento en el vértice noroeste de la plaza de Sabugo.

3. La correcta Coordinación Arquitectónica entre el conjunto de la plaza y las nuevas edificaciones que se proyecten con las que además deberá conectarse.

4. Extremar al máximo el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, cuyos resultados deberán ineludiblemente acompañar a la ideación del Proyecto y materialización constructiva de todas estas actuaciones arquitectónicas.

Por todo ello el edificio queda señalado expresamente como edificio en Fuera d Ordenación.

Asimismo el Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo Urbanístico de Avilés aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de fecha 15 de julio de 2006, no establece ninguna categoría de protección jurídica para el edificio como elemento singular y lo ubica en el ámbito del Subconjunto 11.- Sabugo con un nivel de interés muy alto y una protección Integral en su entorno.

## OTRAS CONSIDERACIONES.

El artículo 1.07- Edificios fuera de ordenación, señala:

1.- En aplicación del artículo 107 del TROTUAS, se considera fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo, sin necesidad de que el planeamiento lo declare expresamente.

2.- A efectos del régimen de obras admisibles en tanto se produce la adecuación al planeamiento de la construcción fuera de ordenación, se consideran dos tipos de situaciones:

a) Fuera de ordenación absoluta: corresponde a los edificios marcados explícitamente en la documentación gráfica del plan, señalados como disconformes en el Plan Especial de Protección y Catálogo, o que ocupe: -Suelo afectados a la ejecución de redes de comunicación vinculantes.

Por tanto, la construcción que nos interesa, que se sitúan sobre suelo previsto para la ampliación del viario público, se encuentran en situación de Fuera de Ordenación Absoluta.

El artículo 1.08- Régimen de obras en edificios en situación de fuera de ordenación, en su apartado 1, establece:

### 1. Edificios en situación de Fuera de Ordenación Absoluta

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras establecido en el artículo 107.2 del TROTUAS, quedando prohibidas en ellos las obras de consolidación,



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY

*aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Cabrá autorizar, previa renuncia expresa al aumento del valor expropiatorio, las pequeñas obras de reparación y conservación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.*

*b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones.*

Por otra parte, el artículo 589. Supuestos de ruina legal, del ROTU, señala:

1. *Procede declarar la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando:*

*a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 del texto refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2 [art. 234.1.a) TROTU]. Esta situación se definirá como ruina económica.*

*b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe [art. 234.1.b) TROTU]. Esta situación se definirá como ruina técnica.*

*c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación [art. 234.1.c) TROTU]. Esta situación se definirá como ruina urbanística.*

## ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.

Según los datos obtenidos a través de la oficina virtual del Catastro, el edificio fue construido en la parcela con referencia catastral 3974625TP6237S en torno al año 1900. Con planta baja, primera y segunda, cuenta con una superficie construida aproximada de 168 m<sup>2</sup>, destinados en su totalidad a un uso residencial.

Su entramado estructural se resuelve siguiendo la tipología constructiva de la época, empleando muros de carga perimetrales de mampostería y forjados de entramados de madera.

En el momento de la inspección resulta imposible acceder a su interior ya que los huecos de planta baja se encuentran tapiados. No obstante los datos tomados desde el exterior, parecen suficientes para evacuar el presente dictamen.

En el faldón principal de cubierta, en la parte del alero, ha desaparecido una gran parte del entablado de madera que lo resuelve.



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY



*El elevado grado de deformación que sufre este faldón es el síntoma claro del deterioro y agotamiento que sufre una parte importante de sus elementos estructurales. Algo que también se puede apreciar a través de*

*los huecos que se dan en su alero.*



*La deformación de la cubierta transmite tensiones inadecuadas a los muros de carga del edificio, lo que provoca que estos se agrieten y deformen. Estas tensiones, en el caso del muro medianero colindante con la parcela 22, ha provocado la pérdida de una porción del muro en su coronación y la pérdida de grandes paños de carga en aquellos puntos en los que se ha producido algún movimiento de acomodo.*



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY



*La fachada delantera presenta lesiones similares a las que afectan a la medianera, aunque en este caso, actuaciones pasadas consistentes en la instalación de un pequeño faldón sobre los restos del original, han permitido frenar la evolución de las lesiones.*

*Ha resultado imposible acceder a la parte posterior de la parcela ya que su único acceso se realiza a través del edificio. No obstante, desde la calle Marcos del Torniello y el parque posterior próximo se tiene una visión parcial del estado de esta fachada.*



*El estado de abandono de la parcela y la vegetación que en ella se desarrolla impide ver la fachada posterior del inmueble ya que la cubre casi en su totalidad. No obstante, se puede apreciar el mal estado del faldón que la cubre, con importantes deformaciones en la línea de alero, o el elevado mal estado en el que se encuentra la fábrica de ladrillo que cierra lateralmente un volumen posterior.*

*Pese a este estado, en el momento actual y a salvo de futuras comprobaciones, no se observa una situación de riesgo grave inminente que obligue a la adopción de medidas cautelares urgentes.*

**DICTAMEN DE RUINA.**



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY

Dadas las condiciones actuales del edificio, se estudia tan solo el supuesto de Ruina C del artículo 589 del ROTU, por considerar que será suficiente para resolver el presente dictamen.

Ruina Urbanística (Artículo 592 del ROTU):

**“Para apreciar la situación de ruina urbanística será precisa la concurrencia de las siguientes circunstancias:”**

- a) **Que el inmueble se encuentre declarado expresamente fuera de ordenación.**

Tal y como se ha señalado en el apartado de Condiciones Urbanísticas, el edificio se encuentra en fuera de ordenación absoluta.

- b) **Deterioro estructural de la construcción o edificación, cualquiera que fuera su origen.**

Existen síntomas claros de un agotamiento generalizado de su estructura.

- c) **Que este estado de deterioro haga precisas la realización de obras para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad que excedan de las admisibles para las edificaciones o construcciones fuera de ordenación.**

Las labores necesarias para restablecer el edificio a unas mínimas condiciones de seguridad, requieren la ejecución de obras que no podrían ser autorizadas en estas condiciones urbanísticas, y que se regulan por el artículo 107. 2 –del TROTU y se desarrollan en el artículo 292 del ROTU.

Por todo ello, se entiende que se dan las tres condiciones necesarias para apreciar la **ruina urbanística**.

Dicho esto, de conformidad con lo establecido en el artículo 234.6 del TROTU, procede ordenar a la propiedad la demolición del inmueble.

Para ello, y como se recoge el artículo 595.5 del ROTU, será necesario obtener licencia urbanística de demolición, presentando a tal fin el correspondiente proyecto, firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente y la asunción por parte de técnico de la dirección de la obra.

El proyecto de demolición contendrá, además de las labores propias de la demolición, las labores relativas a limpieza y siega de finca, y la ejecución de un cierre de finca ajustado a las determinaciones establecidas en el apartado 3 del artículo 5.85 de las Normas Urbanísticas.

# Ayuntamiento de Avilés



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY

*"Salvo que debido a su extensión o a sus características de emplazamiento y rasantes lo hagan inviable, los solares libres de edificación, y en tanto que ésta no se lleve a cabo, deberán ser protegidos por medio de cierres perimetrales opacos, ubicados en el límite de la propiedad y ejecutados con fábrica de ladrillo o cualquier otro material estable y seguro, con una altura mínima de 2,00 metros, en los que exista una puerta que permita el acceso a dicho solar para su mantenimiento. Los cierres deberán contar en su cara exterior con un acabado adecuado al entorno."*

## PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

A la vista de lo anterior, se considera que procede:

- 1.- Declarar la ruina del edificio.
- 2.- Ordenar a la propiedad la demolición del inmueble, de conformidad con lo señalado al respecto en el dictamen de ruina emitido. El plazo señalado a tal fin será de TRES MESES."
- 3ª.- A los hechos anteriores son de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos 234 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, del Principado de Asturias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y 589 y siguientes 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.

## DISPONGO

PRIMERO.- Declarar en situación de ruina urbanística el edificio situado en la calle Marcos del Torniello nº 24.

SEGUNDO.- Ordenar a su propietario, D. Andrés Marquínez Álvarez, la demolición del citado edificio, previa solicitud y obtención de licencia, presentando para ello el correspondiente proyecto técnico, en un plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente resolución.

*Lo que le notifico significando que, contra la presente resolución, puede interponer recurso de reposición ante el órgano que lo dictó, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación. Si transcurriere un mes desde la interposición del recurso de reposición sin haberse resuelto éste, podrá considerar el mismo desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de los seis meses siguientes ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Oviedo, o en su caso y a su elección, ante el de igual clase de la demarcación de su domicilio.*

# Ayuntamiento de Avilés



Negociado  
**SERVICIO JURIDICO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA  
URBANISTICA (JCS)**  
Notificación de Resolución (AYT/Decreto/1197/2020)

Fecha Resolución: 18-02-2020

Documento  
UJD14S0095

Expediente  
AYT/10701/2019

Código de Verificación:



4K63116W6Q0F1S4T10FY

*Contra la presente resolución puede también interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Oviedo, o en su caso y a su elección, ante el de igual clase de la demarcación de su domicilio, o cualquier otro recurso que estime procedente o conveniente.*

## ANEXO IV. CERTIFICADO DE GEORREFERENCIACIÓN DE RECINTO



## CERTIFICADO DE GEORREFERENCIACIÓN DE RECINTO/EDIFICIO

Referencias catastrales afectadas: **3974628TP6237S0001KW-3974627TP6237S0001OW-3974626TP6237S0001MW-3974625TP6237S0001FW-3974624TP6237S0001TW-3974623TP6237S0001LW-3974622TP6237S0001PW-3974621TP6237S0001QW**

**D. OMAR LÁZARO FUENTES**, Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado 7994 del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía,

**INFORMA que:**

### **I.DESCRIPCIÓN:**

He realizado el trabajo de mi competencia profesional correspondiente a la elaboración de un fichero informático, mediante digitalización sobre la cartografía catastral servida por la Sede Electrónica del Catastro y siguiendo las indicaciones del peticionario o BIEN mediante un levantamiento topográfico que refleja la realidad física del inmueble.

Dicho fichero ha sido generado al objeto de ser utilizado como descripción técnica y/o representación gráfica alternativa en los procedimientos recogidos en la Ley Hipotecaria, según lo establecido en la Resolución 11652 de 26 de Octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el suministro de información por los notarios a la Dirección General del Catastro; y Resolución 11655 de 29 de Octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

### **II.GARANTIAS:**

Mediante la firma del siguiente documento de este trabajo se garantiza:

- La identidad y habilitación del autor como ejerciente, no estando incurso en causa alguna que me impida o limite el ejercicio legítimo de la profesión, o de la incompatibilidad legal para la realización del presente trabajo.
- La corrección e integridad formal del trabajo y que observa la normativa.



## CERTIFICADO DE GEORREFERENCIACIÓN DE RECINTO/EDIFICIO

### COORD. GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA

X=263839.2410	Y=4827180.6000
X=263824.0500	Y=4827180.3380
X=263823.4596	Y=4827160.3518
X=263825.4118	Y=4827152.7522
X=263830.0390	Y=4827146.0630
X=263835.9440	Y=4827144.3880
X=263837.8220	Y=4827154.4817
X=263838.8905	Y=4827160.2244
X=263838.5430	Y=4827160.2890
X=263838.3960	Y=4827164.6690
X=263838.8942	Y=4827173.7973
X=263838.9480	Y=4827174.1950



## CERTIFICADO DE GEORREFERENCIACIÓN DE RECINTO/EDIFICIO

### COORD. GEORREFERENCIADAS DE LA CESION

X=263824.0500	Y=4827180.3380
X=263820.6550	Y=4827180.3620
X=263820.5917	Y=4827174.3876
X=263820.2950	Y=4827170.1480
X=263819.9430	Y=4827165.5210
X=263820.1000	Y=4827160.5240
X=263820.2995	Y=4827160.5138
X=263820.8330	Y=4827158.0800
X=263821.5313	Y=4827156.4427
X=263822.0720	Y=4827155.1750
X=263823.2190	Y=4827153.0060
X=263826.4420	Y=4827148.3500
X=263830.0390	Y=4827146.0630
X=263825.4118	Y=4827152.7522
X=263823.4596	Y=4827160.3518

Y para que así conste expido el presente **CERTIFICADO DE GEORREFERENCIACION** en Nueva de Llanes a 12 de Noviembre de 2020.

**OMAR LÁZARO FUENTES**  
**INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA**  
**Nº COLEGIADO: 7994**

## ANEXO V. INFORME DE ALEGACIONES

## AL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

**ÁLVARO MENÉNDEZ-ABASCAL GARCÍA**, con domicilio en Rui Pérez 1, 1º dcha, Avilés, DNI 11388303Z, ante el Ayuntamiento comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que me ha sido notificado Decreto recaído en el expediente de "Proyecto de Reparcelación APE-CH6" y dentro del plazo conferido al efecto se formulan las siguientes,

### **ALEGACIONES**

**ÚNICA.-** Al folio 43 del Proyecto figura una nota simple del Registro de la propiedad que no se refiere a la finca núm. 27 cuyo propietario registral resulta ser el abuelo del exponente D. Secundino Menéndez Carreño, ya fallecido. Dicho error resulta evidente por cuanto la nota que se adjunta se refiere a una finca ubicada en San Cristóbal y no en Avilés, por lo que deberá subsanarse dicho error.

Por lo expuesto,

**SOLICITO:** Que advertido el error mencionado, se proceda subsanar el mismo.

Avilés, a 26 de mayo de 2021.

## **INFORME DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE CMCH-06 MARCOS DEL TORNIELLO (AVILÉS)**

### **Alegación formulada por D. Álvaro Menéndez-Abascal García:**

Manifiesta el alegante que en la página 43 del Documento reparcelatorio figura anexa la nota simple registral de una finca propiedad de su difunto abuelo, D. Secundino Menéndez Carreño y otras, finca que no está incluida en la delimitación del ámbito a reparcelar y que no se corresponde con la parcela nº27 de la relación de fincas de origen.

### **Contestación:**

Analizando el documento se comprueba la existencia del error advertido por la alegante por cuanto en la documentación anexa a la reparcelación se una nota simple de una finca no incluida en la Unidad. No obstante, en el apartado 3 del documento reparcelatorio "*Fincas de Origen*" sí consta correctamente identificada -folios 22-23 -la parcela 27 que se corresponde con la finca registral nº4848 inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Avilés al tomo 732, libro 84, folio 80 sección común, con referencia catastral 3974627TP6237S0001OW. Se adjunta nota simple.

Por consiguiente, se estima la alegación sustituyendo el anexo con la correcta nota registral.