



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

CONVENIO para la permuta, con cesión anticipada de parcela sita en la calle Escultor Sebastián Miranda, número 19, por aprovechamiento futuro en la finca "Monte Alegre", Somió (antigua Pecuaria) incluida en el polígono de actuación N-28. Ref. 024730/2010.

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE URBANISMO SECCIÓN DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

La Junta de Gobierno Local en sesión del día 6 de julio de 2010, acordó aprobar la propuesta de convenio para la permuta, con cesión anticipada de parcela sita en la calle Escultor Sebastián Miranda, n.º 19, por aprovechamiento futuro en la finca "Monte Alegre", Somió (antigua Pecuaria), incluida en el polígono de actuación N-28.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 213 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (en adelante TROTU), se sometió el expediente completo a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación del anuncio correspondiente en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* del día 30 de julio de 2010, así como en la prensa local de 21 de julio de 2010.

En sesión del día 15 de septiembre de 2010, la Junta de Gobierno acordó ratificar la propuesta de Convenio referida anteriormente facultando asimismo a la Ilustrísima Sra. Alcaldesa para la firma del presente Convenio y cuantos documentos sean precisos en orden a su formalización y ejecución.

El referido Convenio se firmó por las partes el día 19 de octubre de 2010, procediendo una vez firmado a su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, en cumplimiento de lo establecido en el art. 210 y siguientes del TROTU.

Se transcribe a continuación el texto íntegro del Convenio:

En Gijón/Xixón, a 19 de octubre de 2010.

Reunidos

De una parte, doña María José Cienfuegos García, mayor de edad, en su propio nombre y derecho, doña Iciar Onzain Beobide, mayor de edad, en su propio nombre y derecho, don José María Cabezudo Fernández, mayor de edad, en su propio nombre y derecho.

Y de la otra, la Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Gijón/Xixón, doña Paz Fernández Felgueroso.

Todas las partes se reconocen, en la calidad con que cada uno interviene, capacidad legal para otorgar el presente Convenio y a tal efecto,

Exponen

1.—Doña María José Cienfuegos García, doña Iciar Onzain Beobide y don José María Cabezudo Fernández, son dueños en pleno dominio, en proindiviso y en la proporción de 50%, 25% y 25%, respectivamente, según Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad, de la siguiente finca:

Trozo de terreno de ciento treinta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, según el Catastro mide trescientos catorce metros cuadrados; procede la finca "Prado de D. Gaspar o de la Atalaya", en términos de esta villa. Linda al frente o Sur, con la calle Batería, hoy calle Guinea; derecha, entrando, calle de la Concepción, abierta en la finca de origen, hoy cerro de Santa Catalina; fondo, huerta de la Fábrica de Tabacos; izquierda, bienes de herederos de D. José Cienfuegos Jovellanos, hoy herederos de Ventura González González.

La parcela descrita tiene, según reciente medición una superficie de 287,53 m² (se adjunta levantamiento topográfico).

Inscripción Registral: se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Gijón/Xixón, al Tomo 966, Libro 141, Folio 68, Finca 3289.

Referencia Catastral: 5052002TP8255S0001HM.

2.—El Ayuntamiento de Gijón/Xixón tiene interés en adquirir la finca descrita en el exponiendo anterior, habida cuenta de que su ejecución resulta necesaria para llevar a cabo los planes urbanísticos existentes para los espacios comprendidos en el ámbito de actuación del Antiguo Convento de las Agustinas, de acuerdo con el expediente de modificación puntual del PERI de Cimadevilla en el conjunto del antiguo Convento de las Agustinas (modificación puntual del PGO), aprobada definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 12 de febrero de 2010 (Expediente con Número de Referencia 011174/2008).

3.—El Ayuntamiento de Gijón/Xixón es dueño de la siguiente finca incluida en el Polígono de Actuación N28 (PA-N28):

Finca denominada "Monte Alegre" (antigua Pecuaria de Somió), que es resto tras las segregaciones de las Parcelas A, E y V descritas anteriormente. Mantiene sus lindes actuales excepto por el Oeste, donde aparecen los nuevos lindes correspondientes a las parcelas segregadas A, E y V. Cuenta con una superficie de 76.201 m². En su interior se mantiene las construcciones existentes en la finca originaria, excepto las tres indicadas en la Parcela A que se segrega. Se encuentra incluida en un Polígono de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado, cuyas condiciones se fijan en la correspondiente ficha de la Modificación Puntual del PGO, a desarrollar a través de un Plan Especial de iniciativa privada y a ejecutar por el sistema de compensación.

Inscripción Registral: está inscrita en el Registro de la Propiedad Número 5 de Gijón/Xixón, Tomo 2704, Libro 222, Folio 27, Finca 13084.

Referencia Catastral: 8433010TP8283S001.

Título: pertenece al Ayuntamiento de Gijón/Xixón, en virtud de Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, de fecha 13 de enero de 2009, por el que se acepta la reversión de finca cedida en su día al Principado de Asturias.

4.—La finca municipal de la antigua "Pecuaria" está incluida en el ámbito del Polígono de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado PA-N28, remitido a su desarrollo mediante Plan Especial y a ejecutar por el sistema de compensación. Se trata por tanto de un polígono ya delimitado en el que se prevé la reparcelación, por lo que está afectado por la suspensión de licencias de parcelación prevista en el artículo 475 del ROTU.

El uso característico del PA-N28 será residencial en la tipología de vivienda unifamiliar y las condiciones para su desarrollo se fijan en la correspondiente ficha de la referida modificación puntual del PGO, que se adjunta como anexo.

5.—Doña María José Cienfuegos García, doña Iciar Onzain Beobide y don José María Cabezudo Fernández, han manifestado su interés en permutar el terreno de su propiedad, por una parte de un aprovechamiento futuro en las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación que en su día se tramite en el desarrollo del PA-N28.

6.—Sobre la base de todo lo anteriormente expuesto, las partes comparecientes acuerdan permutar, el terreno descrito propiedad de María José Cienfuegos García, Iciar Onzain Beobide y José María Cabezudo Fernández, con arreglo a las siguientes

Cláusulas

Primera.—Con el acto de aprobación y firma de este Convenio, se producirá la cesión y transmisión por parte de doña María José Cienfuegos García, doña Iciar Onzain Beobide y don José María Cabezudo Fernández al Ayuntamiento de Gijón/Xixón, de la finca descrita en el Expositivo 1, finca registral 3289, con una superficie de 287,53 m², libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes.

No obstante lo anterior, y con el fin de posibilitar la inmediata posesión por el Ayuntamiento del terreno para poder acometer el vial y espacios libres previstos en la Modificación Puntual del PGO tramitada al efecto, con la aprobación inicial de la presente Propuesta de Convenio, se entenderá producida la puesta a disposición del Ayuntamiento de la finca lo que conlleva la autorización al Ayuntamiento de Gijón/Xixón para la ocupación y disponibilidad del terreno en cuestión.

Segunda.—Como contrapartida o contraprestación, con la aprobación inicial de la presente Propuesta de Convenio también se entenderá realizada la puesta a disposición de los adquirentes de la parte del derecho a los aprovechamientos urbanísticos que se adjudicarían al Ayuntamiento de Gijón/Xixón en el ámbito del Polígono de Actuación N28, en concreto una edificabilidad total de 1.063 m² de tipología de vivienda unifamiliar, que se materializarán sobre parcelas netas con una superficie total mínima 3.561 m².

Los ahora adquirentes, y futuros adjudicatarios de ese aprovechamiento, participarán como cualquier otro propietario en la totalidad de los beneficios y cargas derivados de la actuación, y en particular, asumirán la totalidad de los gastos de urbanización de los terrenos que en concepto de cargas urbanizadoras les correspondan en función del aprovechamiento adjudicado.

Por otro lado, las parcelas adjudicadas en el PA-N28, en virtud de este Convenio, y en las que se materializarán los 1.063 m² edificables, se situarán, en la medida de lo posible y a resultas de la ordenación detallada que se establezca para el ámbito, enfrente de la parcela catastral 8631008.

Tercera.—El Ayuntamiento de Gijón/Xixón se compromete en el plazo de cinco años desde la suscripción del Convenio, a tener aprobada inicialmente la ordenación detallada del Polígono de Actuación; y en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento a la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución/reparcelación.

La valoración que se hará a continuación responde al momento actual, por lo que, en caso de incumplimiento de los plazos, sería procedente su revisión/actualización.

Cuarta.—Según informe emitido por el Servicio Técnico, la valoración en el momento actual sería:

Parcela catastral 5052002.

La parcela catastral 50520/02 (calle Escultor Sebastián Miranda, 19) se encuentra incluida en el ámbito de la modificación puntual del API-PERI-6 (Plan Especial del C.H. de Cimadevilla y Cerro de Sta. Catalina), aprobada el 12 de febrero de 2010. De acuerdo a dicho planeamiento, carece de edificabilidad, ya que sus terrenos están destinados a Espacios Libres y Viales.



Considerando la situación y calificación de esta parcela, se estima adecuado valorar el suelo por su valor de repercusión, adoptando para ello el obtenido de la vigente Ponencia de Valores catastral para el uso Residencial sobre estos terrenos: 990,00 €/m².

Dado que el terreno carece de edificabilidad o uso privado, a efectos de su valoración se le atribuye la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías lo haya incluido la ordenación. En este caso, se considera adecuado atribuirle una edificabilidad residencial de 3,75 m²c/ m²s. De acuerdo a los datos aportados, la superficie de la parcela es de 287,53 m², por lo que la edificabilidad total es de 1.078,24 m².

Con los datos considerados, el valor de la parcela resulta de:

$$1.078,24 \text{ m}^2 \times 990,00 \text{ €/m}^2 = 1.067.455,13 \text{ €}$$

Parcela municipal (PA-N28).

La parcela de la antigua pecuaria de Somió fue objeto de una modificación puntual del PGO aprobada definitivamente el 14 de julio de 2008. Como consecuencia, la parcela original quedó afectada por diversas calificaciones urbanísticas que provocaron la necesidad de su división para permitir la ejecución del nuevo planeamiento. Una de las parcelas resultantes es la denominada "Parcela resto matriz", que cuenta con una superficie de 76.201 m².

Esta parcela municipal constituye el nuevo ámbito del PA-N28, remitido a su desarrollo mediante Plan Especial y a ejecutar por el sistema de compensación. Se trata por tanto de un polígono ya delimitado en el que se prevé la reparcelación, por lo que está afectado por la suspensión de licencias de parcelación prevista en el artículo 475 del ROTU. Además, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo previsto, no están determinadas las condiciones de parcelación.

En consecuencia, no resulta posible la segregación de una parte de la parcela municipal, con lo que la permuta objeto del presente Convenio Urbanístico sólo resulta posible a cambio de una parte del aprovechamiento futuro en las parcelas resultantes de la reparcelación de la PA-N28.

Considerando la situación y calificación de esta parcela, se estima adecuado valorar el suelo por su valor de repercusión, adoptando para ello el obtenido de la vigente Ponencia de Valores catastral para el uso Residencial sobre estos terrenos: 1.255,00 €/m². Dado que los terrenos se encuentran sin urbanizar, y que al carecer de ordenación detallada no resulta posible una estimación más ajustada, se adopta el coeficiente de 0,8 utilizado en la ponencia catastral, con lo que el valor de repercusión aplicable será de 1.004,00 €/m².

Considerando el aprovechamiento que se plantea permutar, correspondiente a una edificabilidad de uso de viviendas unifamiliares con una edificabilidad total de 1.063 m², se obtiene el siguiente valor:

$$1.063 \text{ m}^2 \times 1.004,00 \text{ €/m}^2 = 1.067.252 \text{ €}$$

Quinta.—Doña María José Cienfuegos García, doña Iciar Onzain Beobide y don José María Cabezudo Fernández, podrán transmitir a un tercero las obligaciones y derechos que para ellos se derivan del presente Convenio debiendo notificárselo fehacientemente al Ayuntamiento de Gijón/Xixón, dentro del plazo máximo de los quince días hábiles siguientes a la transmisión.

Sexta.—El presente Convenio de Gestión tiene amparo en el art. 210 y siguientes 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 (TROU), y art. 527 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 (ROTU), por lo que deberá someterse a un período de información pública por plazo de un mes como paso previo a su aprobación y ratificación por las partes. Una vez suscrito se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y se inscribirá en el Registro de la Propiedad (art. 212 del TROU y 531 del ROTU).

Séptima.—Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Y en prueba de conformidad con el presente Convenio, lo firman las partes en el lugar y fecha arriba indicados.

"Lo que se publica, haciéndole saber que contra este acuerdo, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa -en la redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003 de 23 de diciembre-, y los artículos 10 y 14 de la misma Ley, puede interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Gijón. En el caso de que la materia sea de personal o de sanciones podrá interponerse el recurso, a elección del demandante, ante el Juzgado en cuya circunscripción tenga el mismo su domicilio.

También podrá potestativamente, de conformidad con el artículo 107 y concordantes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, interponer el recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado este acto administrativo que se publica, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la publicación, en cuyo caso no podrá interponer el Contencioso-Administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición, o se haya producido la desestimación presunta del mismo por el transcurso de un mes sin haberse publicado dicha resolución expresa.

O cualquier otro recurso que estime procedente."

Gijón, 26 de octubre de 2010.—La Secretaria General.—23.512.