

# PROYECTO DE COMPENSACIÓN ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. S-I ALTO DEL VIDRIERO AVILÉS

PROMOTORES:  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE S-I ALTO DEL VIDRIERO  
C/ MENÉNDEZ VALDÉS 34, 2  
GIJÓN 33201

OCTUBRE 2008



Armando  
Martínez-Guisasola  
Campa



Dolmen

**PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL AREA DE**  
**PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE SI ALTO**  
**VIDRIERO**  
**AVILÉS**

**Proyecto promovido por:**  
Junta de Compensación del APE SI Alto Vidriero

**Arquitectos:**  
Armando Martínez-Guisasola Campa  
José Pis Fernández

**MEMORIA**

## MEMORIA

- **Antecedentes.-**

Mediante Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Avilés, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de junio de 2006, se resolvió aprobar definitivamente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés.

Tal como establece el artículo 103 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 TROTUA), su entrada en vigor coincide con su publicación, que tuvo lugar en el B.O.P.A. de 15 de julio de 2006.

El referido Plan General delimita dentro del Suelo Urbano, el Área de Planeamiento Específico APE SI Alto Vidriero cuyos terrenos se encuentran ubicados en la zona de Villalegre.

En la ficha del P.G.O.U. correspondiente al ámbito se fija como sistema de actuación el de compensación, lo que supone la necesidad de llevar a cabo la adaptación del suelo a las determinaciones del Plan a través del presente Proyecto de Equidistribución.

Asimismo y con objeto de proceder a la ordenación de las parcelas, definir el trazado de los viarios y fijar las alineaciones de las calles en las condiciones establecidas en el Plan General se presentó Estudio de Detalle del ámbito siendo éste aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2008 y publicado en el BOPA de fecha 13 de mayo de 2008.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación.

Con objeto de proceder a la gestión urbanística del citado ámbito, se elaboró el Proyecto de Actuación del APE S-I "Alto del Vidriero" habiendo recaído la aprobación definitiva mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de abril de 2007 publicada en el BOPA de fecha 19 de mayo del año 2007 y notificada individualmente a todos los propietarios afectados.

Posteriormente, fue formalmente constituida por todos y cada uno de los propietarios afectados, la Junta de Compensación del APE S1 Alto Vidriero mediante escritura pública otorgada ante el Notario del ilustre Colegio de Notarios de Oviedo, con residencia en Avilés, D. Juan Antonio Escudero García formalizada el día 13 de diciembre de 2007 al número 1585 de orden de su protocolo.

La citada constitución de la Junta de Compensación fue aprobada por el Ayuntamiento de Avilés mediante Resolución de fecha 30 de junio de 2008 y posteriormente remitida a la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial del Principado de Asturias para su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, inscripción que tuvo lugar el día 6 de agosto de 2008 formalmente notificada a la Junta de Compensación el día 22 de agosto de 2008.

Es preciso hacer constar que, con fecha 28 de Marzo de 2003, el Ayuntamiento de Avilés y la Inmobiliaria Urbis S.A., antigua propietaria de más del 50% de los terrenos incluidos en el Área de Planeamiento Específico APE S-I Alto del Vidriero, formalizaron convenio urbanístico para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto, asumiendo la Entidad promotora diversos compromisos entre los que se encontraba el de costear los gastos de las obras de urbanización *“no sólo los legales de los sistemas locales, sino también los provenientes de las obras del sistema general viario, que, en defecto de conformidad de los demás propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación no firmantes del Convenio, serían asumidos por la entidad firmante.”* Esta obligación fue trasladada a la Entidad Regal Urbis tras la escritura de fusión por absorción de la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. por la Entidad Constructora Regal S.A., que en dicha misma escritura modificó su denominación social pasando a ser Regal Urbis S.A.

En este sentido, es un compromiso libremente aceptado por la Entidad Casas Asturianas del Progreso SL el asumir voluntariamente la obligación de costear, proporcionalmente a su cuota de participación en el ámbito, los gastos de las obras de urbanización del sistema general viario estructurante previsto en el Plan General de Ordenación Urbana y los sistemas locales a los que legalmente está obligada, no así la Entidad Promociones Villalegre que tan solo soportará el coste de los sistemas locales.

Siendo esto así, en el apartado relativo a gastos de urbanización se ha procedido al desglose de los costes de ejecución material de la urbanización de tal forma que queden reflejados los que se corresponden a sistemas locales y el relativo al sistema general viario estructurante que establece el Planeamiento General.

Por otro lado indicar que la Entidad Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U., si bien resulta propietaria de una parcela incluida en el ámbito donde se alberga un centro de transformación de energía eléctrica, en el presente caso no participa en el reparto de beneficios y cargas derivados de la presente actuación, circunstancia ésta que expresamente acepta la citada entidad toda vez que la urbanización una vez ejecutada conllevará la instalación de tres nuevos centros de transformación sobre tres de las parcelas privativas resultantes de este ámbito (parcelas resultantes 1,5 y 8 del plano nº5 “parcelas resultantes”)

- **Contenido del Proyecto de Compensación.-**

La Junta de Compensación del APE SI Alto Vidriero presenta el actual Proyecto de Equidistribución para su aprobación definitiva, todo ello conforme al procedimiento establecido en el artículo 191 del TROTUA y artículo 446 del Decreto 278/07, de 4 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Asturiana (en adelante ROTUA)

El Proyecto de Compensación tiene por objeto determinar las cesiones obligatorias a la Administración Urbanística Actuante y proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, así como la adecuación parcelaria a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés y del Estudio de Detalle definitivamente aprobado, y se redacta a tenor de lo establecido en los artículos 176 en relación el art. 190 y siguientes del TROTUA, así como en el artículo 443 y siguientes del ROTUA, incorporándose los documentos que establece el artículo 478 del ROTUA.

Los derechos y obligaciones de los afectados se establecen proporcionalmente en función de las superficies reales de las fincas de origen – entendiéndose 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 así como en los costes de urbanización, con la salvedad expuesta en el anterior apartado relativa al coste del sistema general viario y con exclusión del 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento

actuante, todo ello de acuerdo al artículo 119.2 del Texto Refundido Autonómico en materia urbanística, y de la Entidad Hidrocantábrico al no participar del reparto de beneficios y cargas.

En la descripción de las fincas de resultado se hace constar, además del propietario al que se le adjudica, el concepto de la adjudicación y la superficie de la finca así como la edificabilidad que le corresponde en proporción a su cuota de participación, entendiéndose que todas las parcelas resultantes tienen un valor unitario idéntico.

No obstante y teniendo en cuenta que los centros de transformación de energía eléctrica requeridos por la empresa suministradora para dar servicio a la presente actuación se localizarán en los bajos de los futuros edificios a construir, esta carga será compensada en la cuenta de liquidación provisional a los definitivos adjudicatarios de las parcelas que, conforme al Proyecto de Urbanización, soporten la carga relativa a los referidos CTS a razón de 1.200 €/m<sup>2</sup> tomando como superficie necesaria para tal instalación 10 m<sup>2</sup>. Concretamente, las parcelas resultantes donde se albergarán los futuros centros de transformación son las numeradas con el nº1, 5 y 8 del presente Proyecto (plano 5 de parcelas resultantes)

Dentro de esta Unidad se encuentran fincas cuya superficie registral no se corresponde con la superficie real de la parcela, ya sea por exceso o defecto de cabida. En este punto, parece lógico que las operaciones de equidistribución se realicen sobre una realidad física plenamente adaptada a la situación jurídica que resulte de las comprobaciones sobre titularidad y descripción que haya llevado a cabo el propio expediente.

Uno de los efectos del presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria, junto a sus finalidades esenciales de ejecución urbanística, consiste en que constituye un procedimiento idóneo para ajustar el contenido registral de la finca de origen a la realidad extrarregistral y a los datos que arroja la realidad física.

Esta aseveración encuentra su apoyo en lo dispuesto con carácter pleno en el artículo 8.1 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística de 4 de julio de 1997, al establecer que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.

De conformidad con la legislación vigente las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier otra 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.

En el presente caso, existen edificaciones y muros de cierre que han de ser derruidos por su incompatibilidad con el planeamiento, valorándose conforme a los criterios de valoración establecidos en el Informe de tasación de preexistencias que se adjunta a este Proyecto, incorporándose en la cuenta de liquidación como gastos de urbanización a indemnizar a sus propietarios.



**DOCUMENTO I.- PARCELAS DE ORIGEN incluidas en el ámbito**

**A).- PROPIEDAD DE REYAL URBIS, S.A.:**

**FINCA II b)**

*TRES CUARTAS PARTES INDIVISAS – de la finca a prado, hoy solar según manifiestan, llamada LA LLOSA y también HUERTONA, en término de Vidriero, parroquia de Molleda, concejo de Avilés, cabida según título de treinta y un áreas y ochenta y ocho centiáreas, y en realidad según manifiesta el vendedor, de treinta y dos áreas y ochenta y cuatro centiáreas; lindante: Norte, camino; Sur, Ramón Rodríguez y camino; Este, calle del Carmen, y Oeste, Ramón Gutiérrez Pérez.*

Según reciente medición topográfica la finca tiene una superficie real de tres mil doscientos cuatro metros con setenta y seis decímetros cuadrados (3204,76 m<sup>2</sup>) de los que pertenecen a Regal Urbis por su cuota porcentual en el proindiviso dos mil trescientos ochenta y cuatro metros con ochenta y dos decímetros cuadrados (2384,82 m<sup>2</sup>)

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Avilés, en el tomo 2353, Libro 409, folio 209, Finca **28539**.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 07 del polígono 53.503.

**CARGAS.-** Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto.

Dicha carga se subrogará sin solución de continuidad sobre las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a la Entidad Mercantil Regal Urbis S.A.

Asimismo, se encuentra pendiente de despacho la escritura pública otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso SL constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL, toda vez que la hipoteca de esta finca originaria tan solo grava la parte en el proindiviso propiedad de la citada Entidad Mercantil.

**TITULO.-** Escritura de fusión por absorción de la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. por la Entidad Constructora Regal S.A., que en dicha misma escritura modificó su denominación social pasando a ser Regal Urbis S.A. escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil, el día 1 de junio de 2007 al número 1471 de su protocolo.

**FINCA I.-**

*URBANA.- terreno sito en el Alto Vidriero, del pueblo de Villalegre, concejo de Avilés, de cabida treinta y dos áreas sesenta y cuatro centiáreas y ochenta milíareas, que linda al Este, calle del Carmen; al Oeste, José García Muñiz, Pedro García de la Vega y Cándida Fernández Paredes, hoy además; al Norte, Plaza del Vidriero, Silverio Álvarez Vega, Constantino Fernández Vallina, Pedro García de la Vega, Cándida Fernández Paredes y patios de la casa número 3 del Alto Vidriero de Don Julio García Fernández; y Sur, con finca de Don Julio García Fernández.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de tres mil trescientos cuarenta y nueve metros con noventa y cuatro decímetros cuadrados (3349,94 m<sup>2</sup>)

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la propiedad número 2 de Avilés, en el tomo 2328, libro 397, folio I, finca 70II.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 08 del polígono 51.536.

**CARGAS:** Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto.

Dicha carga se subrogará sin solución de continuidad sobre las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a la Entidad Mercantil Regal Urbis S.A.

**TITULO.-** Escritura de fusión por absorción de la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. por la Entidad Constructora Regal S.A., que en dicha misma escritura modificó su denominación social pasando a ser

Reyal Urbis S.A. escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil, el día 1 de junio de 2007 al número 1471 de su protocolo.

#### **FINCA 7.-**

*URBANA.- Finca de labor llamada LA LLOSA, sita en términos de Villalegre, Avilés, de cabida ochenta y cuatro áreas (8.400m<sup>2</sup>), que linda: al Este, con la carretera vieja; Sur, camino y en una línea de cuarenta y siete metros, con el resto de la finca de donde esta se segregó; Oeste, resto de dicha finca en una línea de cincuenta y cuatro metros, y con el camino de los Amanteles al río, al que le queda un frente de treinta y tres metros; y Norte, finca de Don José García-Maribona.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho metros con sesenta y siete decímetros cuadrados (8488,67 m<sup>2</sup>)

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita al Tomo 2333, libro 401, folio 221, finca **28252** (antes finca 6.814), inscripción 2ª del Registro de la propiedad número 2 de Avilés.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 14 del polígono 51.536.

**CARGAS:** Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto.

Dicha carga se subrogará sin solución de continuidad sobre las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a la Entidad Mercantil Reyal Urbis S.A.

**TITULO.-** Escritura de fusión por absorción de la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. por la Entidad Constructora Reyal S.A., que en dicha misma escritura modificó su denominación social pasando a ser Reyal Urbis S.A., escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil, el día 1 de junio de 2007 al número 1471 de su protocolo.

#### **FINCA 4.-**

*URBANA terreno sito en el Alto Vidriero, del pueblo de Villalegre, concejo de Avilés, de cabida noventa y seis áreas treinta y seis centiáreas, que linda al Norte con resto de finca principal de donde se segregó y más de D. Silverio Solís Álvarez; Sur, Carlos Álvarez Rodríguez,*

*bienes de herederos de D. Francisco Rodríguez Maribona; Este, con la calle del Carmen; y al Oeste, Carlos Álvarez Rodríguez, D. Manuel Macías y Don Amaro Menéndez Fernández.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de nueve mil setecientos sesenta y siete metros con veintinueve decímetros cuadrados (9767,29 m<sup>2</sup>)

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la propiedad número 2 de Avilés, en el tomo 2118, libro 299, folio 14, **finca 7010**, inscripción 4<sup>a</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela II del polígono 51.536.

**CARGAS:** Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto.

Dicha carga se subrogará sin solución de continuidad sobre las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a la Entidad Mercantil Regal Urbis S.A.

**TITULO.-** Escritura de fusión por absorción de la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. por la Entidad Constructora Regal S.A., que en dicha misma escritura modificó su denominación social pasando a ser Regal Urbis S.A. escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil, el día 1 de junio de 2007 al número 1471 de su protocolo.

## **B).- PROPIEDAD DE PROMOCIONES VILLAGRE, S.L**

### **FINCA 10.-**

*Finca llamada "Losa del Coterón ó del Castañón", sita en Villalegre, parroquia de Molleda, poblado de la Luz,- municipio de Avilés. Con una cabida según Registro de tres mil ochocientos dieciséis metros cuadrados; Linda al Norte, terreno no edificado, hoy propiedad del Ayuntamiento de Avilés; Sur, calle Núñez de Balboa; Este, camino del Caleyón, y Oeste, resto expropiado de la misma finca, hoy también propiedad del Ayuntamiento de Avilés.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de tres mil ochocientos treinta y un metros con sesenta y tres decímetros cuadrados (3831,63 m<sup>2</sup>)

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número II de Avilés, en el tomo 1998, libro 242, folio 139, finca número 4270, inscripción 7ª.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 03 del polígono 51.517.

**CARGAS:**

- a) Hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Asturias para responder de: Principal de seiscientos cuarenta mil euros; intereses ordinarios de treinta y ocho mil cuatrocientos euros de un año al seis por ciento; intereses de demora de ciento treinta y cuatro mil euros de dieciocho meses al catorce por ciento; costas y gastos de ochenta y nueve mil seiscientos euros; y otros gastos de doce mil ochocientos euros; siendo el interés inicial del tres por ciento. Tasación a efectos de subasta: Novecientos quince mil doscientos euros. Duración Hipoteca: treinta meses. Formalizada en escritura otorgada en Avilés ante D. Luis Sobrino González el día tres de junio de dos mil cinco con número de 1348/2005 de su protocolo que causó la inscripción 8ª, con fecha 12 de julio de 2005.
- b) Modificación de Hipoteca de la inscripción 8ª a favor de Caja de Ahorros de Asturias para responder de: Principal de seiscientos cuarenta mil euros; intereses ordinarios de treinta y ocho mil cuatrocientos euros de un año al seis por ciento; intereses de demora de ciento treinta y cuatro mil euros de dieciocho meses al catorce por ciento; costas y gastos de ochenta y nueve mil seiscientos euros; y otros gastos de doce mil ochocientos euros; siendo el interés inicial del tres por ciento. Tasación a efectos de subasta: Novecientos quince mil doscientos euros. Duración Hipoteca: cuarenta y dos meses. Formalizada veinte de diciembre de dos mil siete con número de 2724/2007 de su protocolo que causó la inscripción 9ª, con fecha 26 de enero de 2008.

Esta carga hipotecaria se subrogará sin solución de continuidad sobre la parcela de resultado adjudicada en el presente documento a la Mercantil Promociones Villalegre, S.L.

**TITULO.-** Según escritura de compraventa otorgada el día 4 de mayo de 1991 ante el Notario D. Eloy Menéndez-Santín Suárez al número seiscientos veintiséis de su protocolo.

**C).- PROPIEDAD DE CASAS ASTURIANAS DEL PROGRESO S.L.**

**FINCA 6.-** (parte)

*Trozo de terreno a prado, sito en términos del alto del Vidriero, en Villalegre, municipio de Avilés, que mide una superficie de quinientos veintisiete metros cuadrados, y linde, al Oeste, en línea de veintiséis metros, con faja de terreno de tres metros de ancho de la finca principal de donde se segregó, que se destina a ensanche del camino denominado del Caleyón, que va desde la calle de Zaldúa al camino de La Luz; al Norte, en línea de treinta y seis metros, con resto de la finca de donde se segregó; y al Sur, en línea de diecisiete metros, con Francisco González.*

*Esta finca tiene su libre acceso y derecho a luces y vistas sobre la mencionada faja de terreno que se destina a ensanche del camino del Caleyón y que queda convertida también en camino o calle.*

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número II de Avilés, en el tomo 2422, libro 449, folio 174, finca número **3188**.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es parte de la parcela 13 del polígono 51536.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO:** escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García el día 25 de mayo de 2005 al número mil ocho de su protocolo.

**FINCA 6.-** (parte)

*Trozo de terreno a prado, sito en términos del Alto del Vidriero, en Villalegre, municipio de Avilés, que mide una superficie de quinientos veinticuatro metros cuadrados, y linda, al Norte, en línea de diecisiete*

*metros, resto de la finca principal; al Sur, en línea de catorce metros veinticuatro centímetros, Francisco González; al Este, en línea de treinta y seis metros y veintidós centímetros, también resto de la finca de origen; y al oeste, en línea de treinta y un metros, otro solar de la misma finca de origen, es decir, el solar anterior.*

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número II de Avilés, en el tomo I342, libro 52, folio II2, finca número 3950.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es parte de la parcela I3 del polígono 51536.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo I472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO:** escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García el día 25 de mayo de 2005 al número mil ocho de su protocolo.

\*Según reciente medición topográfica realizada, las dos fincas anteriormente descritas tienen una superficie real conjunta de mil ciento cuarenta y seis metros con cuarenta y seis decímetros cuadrados (1146,46 m<sup>2</sup>)

Dentro de estas dos fincas anteriormente descritas existen edificaciones que al resultar incompatibles con el planeamiento deberán ser objeto de derribo e indemnización de conformidad con la tasación que se adjunta a este Proyecto con cargo a los gastos de urbanización.

### **FINCA 8.-**

*Casa habitación de planta baja, señalada con el número 25, en la calle Zaldúa, en Villalegre, municipio de Avilés, antes número 17, con dos cuadras unidas a la misma y un hórreo, hoy derruidos, su quintana y un trozo de terreno a prado y labor; mide todo veinticinco áreas, y linda al Este, camino que la separa de terreno de doña Rita Álvarez, parte del cual formó parte de la finca de donde se segregó, propiedad de don Ramón*

*miranda Posada; Sur, que es el frente de la casa, camino público, que la separa del resto de la finca principal de don Ramón miranda posada; y Oeste y norte, terrenos de Don Francisco González y Rodríguez Maribona, que antes formó parte de la finca de donde se segregó ésta.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de dos mil quinientos dos metros con setenta decímetros cuadrados (2502,70 m<sup>2</sup>)

Dentro de esta parcela existen edificaciones que al resultar incompatibles con el planeamiento deberán ser objeto de derribo e indemnización de conformidad con la tasación que se adjunta a este Proyecto con cargo a los gastos de urbanización.

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Avilés, en el tomo 2467, libro 461, folio 1, finca número 30691 (antes finca 6852)

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 15 del polígono 51536.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO.-** De compraventa otorgada ante el Notario D. Fernando Ovies Pérez el día 9 de enero de 2006 al número doce de su protocolo.

**FINCA 12.-**

*URBANA.- FINCA a prado y pumarada, llamada LA LLOSA y también HUERTONA, en términos del Vidriero, parroquia de Molleda, concejo de Avilés, de cabida según título y Registro treinta y siete áreas centiáreas, y según reciente medición treinta y siete áreas y cuarenta centiáreas; linda al NORTE, camino; SUR, camino y casas de Ramón Rodríguez y otros; ESTE, finca de Don Julio Gutiérrez Pérez; y OESTE, calle denominada La Caleyona y terreno de Hidroeléctrica del Cantábrico S.A.*



Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de tres mil setecientos veintisiete metros con doce decímetros cuadrados (3727,12 m<sup>2</sup>)

Dentro de esta parcela existen edificaciones que al resultar incompatibles con el planeamiento deberán ser objeto de derribo e indemnización de conformidad con la tasación que se adjunta a este Proyecto con cargo a los gastos de urbanización.

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro nº 2 de Avilés al Tomo 2402, libro 432, folio 115 **Finca número 29891.**

**REFERENCIA CATASTRAL-** Es la parcela 08 del polígono 53503.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO.-** De compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García el día 24 de septiembre de 2004 al nº1426 de su protocolo.

### **FINCA 3.-**

*Terreno en alto Vidriero, del pueblo de Villalegre, municipio de Avilés, de superficie cuatrocientos ochenta y dos metros cincuenta y un decímetros cuadrados, según registro, y en realidad, según reciente medición y el título que se dirá, de quinientos setenta y un metros cuadrados que linda por su frente, Sur, en línea de veintinueve metros y cincuenta decímetros, calleja de Zaldúa; fondo, Norte, en línea de diecinueve metros y veinte centímetros, resto de la finca de donde se segrega; derecha entrando, Este, en línea de veinte metros y ochenta y cinco centímetros, José López López; y por la izquierda entrando, Oeste, bienes de José González.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de quinientos cincuenta y cinco metros con cuarenta y un decímetros cuadrados (555,41 m<sup>2</sup>)

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro nº 2 de Avilés al Tomo 2512, libro 480, folio 46, **Finca número 6738.**

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela IO del polígono 51536.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO.-** De compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García el día 1 de marzo de 2007 al nº 264 de su protocolo.

**FINCA 2.-** (parte)

*Solar edificable en el Barrio del vidriero, en Villalegre, municipio de Avilés, que mide quince metros de frente al camino llamado la Caleyona, por trece metros de fondo, o sea, una superficie de ciento noventa y cinco metros cuadrados, que linda por su frente, al Oeste con dicho camino denominado la Caleyona, hoy calle Zaldúa; y por los demás lados, con el resto de la finca de donde se segregó.- A fin de precisar la situación real del solar descrito, se hace constar que su lindero Norte, está situado a la distancia de doce metros de la casa que tiene su frente el camino de La Luz, existente en la finca de donde dicho solar se segregó.*

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro nº 2 de Avilés al Tomo 2448, libro 451, folio 42 **Finca número 30372.**

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es parte la parcela 09 del polígono 51536.

**TITULO.-** De partición de herencia y compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García el día 4 de agosto de 2005 al nº 1308 de su protocolo.

**FINCA 2.-** (parte)

*Terreno en Alto Vidriero, del pueblo de Villalegre, Municipio de Avilés, de superficie noventa y dos metros cuadrados, que linda al Sur, de la misma propiedad, en un frente de quince metros; y por los demás lados, con resto de la finca de origen, siendo las líneas: Este y Oeste, de trece metros; y Norte, quince metros.*

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro nº 2 de Avilés al Tomo 2449, libro 452, folio 188 **Finca número 5302.**

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es parte la parcela 09 del polígono 51536.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO.-** De partición de herencia y compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Antonio Escudero García el día 4 de agosto de 2005 al nº 1308 de su protocolo.

\*Según reciente medición topográfica realizada, las dos fincas anteriormente descritas tienen una superficie real conjunta de trescientos un metros con sesenta y tres decímetros cuadrados (301,63 m<sup>2</sup>)

Dentro de estas fincas existe una edificación que al resultar incompatible con el planeamiento deberá ser objeto de derribo e indemnización de conformidad con la tasación que se adjunta a este Proyecto con cargo a los gastos de urbanización.

### **FINCA 5.-**

*Casa de planta baja comercial y piso alto, señalada con el número 5-7 en el camino del Caleyón, en Villalegre, municipio de Avilés, para vivienda y aparcamiento, cuyo suelo ocupa una superficie de mil treinta y ocho metros cuadrados, y con una superficie total construida de seiscientos treinta y dos metros cuadrados, de los que corresponden ciento ochenta y dos metros cuadrados a la vivienda, noventa metros cuadrados, en la planta baja, y noventa metros cuadrados en la planta alta, y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados al aparcamiento de planta baja; que linda: al frente, Sur, con camino del Caleyón; al Norte, con propiedad de Inmobiliaria Urbis SA, referencia catastral 51536IITP6255s000lxx EN LA Calle del Carmen; al Este, con propiedad de D. Cándido Álvarez Rodríguez, referencia catastral 515362TP6255S000IJX en Camino del Caleyón, número 9; y al Oeste con propiedad de D. Amaro Menéndez Fernández, referencia catastral 51536TP6255S000IDX en Camino del Caleyón nº3.*

Según reciente medición topográfica realizada, la finca tiene una superficie real de mil cincuenta y nueve metros con catorce decímetros cuadrados (1059,14 m<sup>2</sup>)

Dentro de esta finca existe una edificación que al resultar incompatible con el planeamiento deberá ser objeto de derribo e indemnización de conformidad con la tasación que se adjunta a este Proyecto con cargo a los gastos de urbanización.

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Avilés, en el tomo 2205, Libro 341, folio 52, Finca 6598.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 12 del polígono 51536.

**CARGAS:** Pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO.-** Escritura pública de permuta otorgada ante el Notario D. Fernando Ovies Pérez el día 9 de mayo de 2007 al n° 862 de su protocolo.

**FINCA II a).-**

*UNA CUARTA PARTE INDIVISA o sea, un veinticinco por ciento, cuyas otras participaciones indivisas pertenecen a la sociedad "Regal Urbis, S.A.", del solar llamado La Llosa, también la Huertona, en términos del Vidriero, parroquia de Molleda, Concejo de Avilés, de cabida, según registro, de treinta y un áreas y ochenta y ocho centiáreas, y en realidad de treinta y dos áreas y ochenta y cuatro centiáreas, linda: al Norte, camino; Sur, Ramón Rodríguez y Camino; Este, calle del Carmen; y Oeste, finca de Ramón Gutiérrez Pérez.*

Según reciente medición topográfica la finca tiene una superficie real de tres mil doscientos cuatro metros con setenta y seis decímetros cuadrados (3204,76 m<sup>2</sup>) de los que pertenecen a Casa Asturianas del Progreso por su cuota porcentual en el proindiviso ochocientos diecinueve metros con noventa y cuatro decímetros cuadrados (819,94 m<sup>2</sup>)

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Avilés, en el tomo 2353, Libro 409, folio 208, Finca 28539.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 07 del polígono 53.503.

**CARGAS.-** Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto.

Dicha carga se subrogará sin solución de continuidad sobre las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a la Entidad Mercantil Regal Urbis S.A.

Asimismo, se encuentra pendiente de despacho, escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08 por la que Casas Asturianas del Progreso constituye hipoteca a favor del Banco de Sabadell junto con otras fincas de su propiedad incluidas en el ámbito.

Esta hipoteca se subrogará sin solución de continuidad sobre una de las parcelas de resultado adjudicadas en el presente documento a Casas Asturianas del Progreso SL.

**TITULO.-** De compraventa otorgada ante el Notario D. Tomás Domínguez Bautista el día 20 de julio de 2007 al nº 1774 de su protocolo.

**D).- PROPIEDAD DE HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.**

**FINCA 13.-**

SOLAR, sito al sitio del Vidriero, término municipal de Avilés, con frente a la calle Zaldúa, donde está señalado con el número Veinte de población. Tiene una superficie de ciento treinta metros cuadrados según el catastro, si bien, según reciente medición topográfica, su superficie es de ciento treinta y cinco metros y siete decímetros cuadrados. En su interior, existe una edificación destinada a centro de transformación de una sola planta, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados. Linda el conjunto: por el FRENTE, con la calle Zaldúa; y, por la DERECHA, IZQUIERDA y FONDO, con la parcela catastral número 08 de su mismo polígono, propiedad de la sociedad "Casas Asturianas de Progreso S.L."

**INSCRIPCIÓN.-** no inscrita en el Registro de la Propiedad, según manifiestan.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela 09 del polígono 53.503.

**TITULO.-** Escritura pública de Aumento de capital de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U. otorgada ante el Notario D. Carlos Solís Villa el día 28 de diciembre de 1999 al nº 2367 de su protocolo.

**E).- PROPIEDAD DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILÉS:**

**FINCA 9.-**

*FINCA a prado, procedente de la denominada "LA LLOSA DEL COTARÓN", en el término de Los Amanteles, concejo de Avilés. Tiene una superficie de dos mil seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados y quince decímetros cuadrados. Linda: Al NORTE, con camino de La Luz; al SUR, con terrenos propiedad de Promociones Villalegre S.L.; al OESTE, con terrenos del Ayuntamiento de Avilés; y, al ESTE, con camino del Caleyón.*

**INSCRIPCIÓN.-** Al tomo 2.178, libro 328, folio 91, finca número 24.383.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Es la parcela O1 del polígono 51.517.

**CARGAS.-** Libre de cargas.

**TITULO.-** Cesión gratuita y obligatoria de terrenos realizada por la sociedad "Goycam S.L.", documentada en acta administrativa de fecha 31 de agosto de 1.994, ante el Sr. Secretario General del Ayuntamiento de Avilés, Don José Valdés Cao.

**FINCA 14.- VIARIOS PRE-EXISTENTES**

Viarios de la parte correspondiente de la Calle del Carmen (999,36 m<sup>2</sup>), Camino del Caleyón (1776,74 m<sup>2</sup>) y Camino de La Luz (199,75 m<sup>2</sup>), que se sustituirán por los nuevos viarios resultantes de la ordenación.

**DOCUMENTO II. - RELACION DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD.**

En el siguiente cuadro se relacionan los propietarios de terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del APE S1 Alto Vidriero del vigente PGOU de Avilés. Asimismo se establece el coeficiente de participación que corresponde a cada propietario proporcionalmente a las superficies reales de las fincas de origen.

PARCELA CATASTRAL APORTADA	PROPIETARIO	SUP. SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO M2	%
515536 08	REYAL URBIS S.A.	3349.94	8.830772
51536 09	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	301.63	0.795126
51536 10	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	555.41	1.464115
51536 11	REYAL URBIS S.A.	9767.29	25.74754
51536 12	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	1059.14	2.791997
51536 13	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	1146.46	3.022181
51536 14	REYAL URBIS S.A.	8488.67	22.37697
51536 15	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	2502.7	6.597364
51517 01	* AYUNTAMIENTO DE AVILES	2568.44	0
51517 03	PROMOCIONES VILALEGRE S.L.	3831.73	10.10082
53503 07	REYAL URBIS S.A. (75%)	2384.82	6.28662
RESTO 53503 07	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	819.94	2.161443
53503 08	CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	3727.12	9.825055
535 09	**HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.	135.07	0
	CALLE DEL CARMEN	999.36	0
	CALLE CALEYÓN	1776.74	0
	CALLE DE LA LUZ	199.75	0
	<b>TOTAL</b>	<b>43614.21</b>	<b>100</b>
	<b>DESCONTANDO Hc, Ayuntamiento y viales existentes</b>	<b>37934.85</b>	

\* El Ayuntamiento por cesión gratuita.

\*\* La Entidad Hidrocantábrico distribución eléctrica S.A. no participa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.



**DOCUMENTO III.- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILÉS**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS  
 ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO  
 CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE S-1</b>	<b>Número 18</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico	<b>Hoja: 03-24, 28</b>
<b>NOMBRE:</b>	Alto del Vidriero	

---

**Clasificación del suelo:** Suelo urbano

**Aprovechamiento urbanístico:**

- Superficie del ámbito 43.400 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad bruta: 0,93 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial

**Gestión:**

- Sistema de actuación: Compensación
- Planeamiento de desarrollo: En su caso, Estudio de Detalle

**Plazos:**

- Constitución de la Junta de Compensación y proyecto de Bases y Estatutos: 2 meses desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.
- Proyecto de Compensación: Presentación a los 2 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Proyecto de Urbanización: Presentación a los 4 meses desde la constitución de la Junta de Compensación conjuntamente con el proyecto básico de edificación de la primera fase.

**Ordenación pormenorizada:**

- Calificación de los suelos públicos

<u>Código</u>	<u>Calificación</u>	<u>m<sup>2</sup> suelo</u>
E	Equipamiento	3.390
ZV	Zona verde	11.593
V	Viarío local	3.890
SGV	Viarío sistema general	8.340
<b>Total suelo público</b>		<b>27.213</b>

- Calificación de suelos privados

<u>Código</u>	<u>Calificación</u>	<u>m<sup>2</sup> suelo</u>	<u>m<sup>2</sup> construible</u>	<u>K</u>	<u>K x m<sup>2</sup> const.</u>
1 CM	Cerrada media	2.935	7.500	1,00	7.500
2 T	Transformación E.F.	3.745	11.700	1,00	11.700
3 T	Transformación E.F.	1.715	5.260	1,00	5.260
4 T	Transformación E.F.	2.375	4.800	1,00	4.800
5 T	Transformación E.F.	2.305	5.200	1,00	5.200
6 CB	Cerrada baja	3.110	5.900	1,00	5.900
<b>Total suelo privado</b>		<b>16.185</b>	<b>40.360</b>		<b>40.360</b>

**Aprovechamiento medio:**

$$A_m = \frac{40.360 \text{ m}^2 \text{ K}}{43.400 \text{ m}^2 \text{ s}} = 0,93 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

**DOCUMENTO IV.- REPARTO DE EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACION**

En el presente cuadro se relacionan los derechos edificatorios correspondientes a cada propietario que participa de los beneficios y cargas derivados del presente desarrollo urbanístico, en función de las cuotas de participación que ostentan en el ámbito proporcionalmente a las superficies de las fincas de origen, con la salvedad de la Entidad Hidrocantábrico SA que no participa del reparto de beneficios y cargas.

La ficha del Ámbito contenida en el Plan General establece un coeficiente de aprovechamiento medio de  $0,93\text{m}^2/\text{m}^2$ , lo que, aplicado a la superficie total del ámbito  $-43.614,21\text{ m}^2$  –supone una edificabilidad total de  $40.561,22\text{ m}^2$  que se repartirá de la siguiente forma:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	PROPIETARIO	SUP. SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO M2	%	APROVECHAMIENTO M2 CONSTRUIDOS
43614,21 m <sup>2</sup>				
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL</b>	<b>REYAL URBIS S.A.</b>	23990.72	63.2419	23.086,52
40561,22 m <sup>2</sup>				
<b>APROVECHAMIENTO PRIVADO 90%</b>	<b>PROMOCIONES VILLEGRE S.L.</b>	3831.73	10.10082	3.687,31
36.505,09 m <sup>2</sup>	<b>CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.</b>	10112.4	26.65728	9.731,27
		<b>37934.85</b>	<b>100</b>	<b>36.505,09</b>
	<b>AYUNTAMIENTO (10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)</b>			<b>4056,12</b>
	<b>TOTALES</b>			<b>40561,22</b>

**DOCUMENTO V.- DESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

La descripción que se hace a continuación corresponde a las parcelas denominadas resultantes del presente Proyecto de Compensación y que se adjudicarán a los propietarios de las parcelas de origen en función de su cuota de participación en el ámbito de actuación.

**A).- ADJUDICADAS a REYAL URBIS, S.A.:**

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA I

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	REYAL URBIS SA	C.I.F.	A-28238988

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 2.328,28 m <sup>2</sup>	
Linderos	Norte:	VLP 2 – calle del Carmen	Superficie edificable: 5.300 m <sup>2</sup>
	Sur:	ZV2	
	Este:	VLP I	
	Oeste:	ZV2	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Reyal Urbis SA en función del 63.24 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen I, 4, 7 y II b) de este Proyecto
Descripción:	Urbana, de superficie dos mil trescientos veintiocho metros con veintiocho decímetros metros cuadrados. Linda al Sur y Oeste con zona verde 2; Norte, con viario local público 2 calle del Carmen y Este, con viario local público I.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL. De conformidad con el Proyecto de Urbanización, sobre esta parcela se albergará un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica SAU
Edificabilidad:	5.300 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Subrogación de la carga registral que grava las fincas de origen de esta misma propiedad relativa al Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto. Dentro de esta parcela se albergará en su momento uno de los futuros centros de transformación de energía eléctrica para dar suministro a todo el ámbito. Asimismo afección registral en garantía de los costes de urbanización por importe de 436.090,34 € en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 2

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	REYAL URBIS SA	C.I.F.	A-28238988

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 2248,36 m <sup>2</sup>	
<b>Linderos</b>	Norte:	VLP 2 – calle del Carmen	
	Sur:	ZV2	
	Este:	ZV2	
	Oeste:	ZV2	
Uso: RESIDENCIAL		Superficie edificable: 4.500 m <sup>2</sup>	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Reyal Urbis SA en función del 63,24 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen I, 4, 7 y II b) de este Proyecto
Descripción:	Urbana, de superficie dos mil doscientos cuarenta y ocho metros con treinta y seis décimos metros cuadrados. Linda al Norte, con calle del Carmen: Sur, Este y Oeste con zona verde 2.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	4.500 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Subrogación de la carga registral que grava las fincas de origen de esta misma propiedad relativa al Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 370.265,38 € en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 3

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	REYAL URBIS SA	C.I.F.	A-28238988

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 1.149,02 m <sup>2</sup>	
Linderos	Norte:	VLP 3	Superficie edificable: 3.012,69 m <sup>2</sup>
	Sur:	PARCELA 4	
	Este:	VLP 3	
	Oeste:	Terrenos exteriores al ámbito	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Reyal Urbis SA en función del 63.24 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen I, 4, 7 y II b) de este Proyecto.
Descripción:	Urbana, de superficie mil ciento cuarenta y nueve metros con dos decímetros cuadrados. Linda al Norte y este, con viario local público 3 ; Sur, Parcela 4 y Oeste con Terrenos exteriores al ámbito.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	3.012,69 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Subrogación de la carga registral que grava las fincas de origen de esta misma propiedad relativa al Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 247.887,74 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 5

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	REYAL URBIS SA	C.I.F.	A-28238988

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 1.214,98 m <sup>2</sup>	
Linderos	Norte:	ZV2	Superficie edificable: 2.696,85 m <sup>2</sup>
	Sur:	PARCELA 10	
	Este:	ZV2	
	Oeste:	VLP 3	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Reyal Urbis SA en función del 63.24 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen I, 4, 7 y II b) de este Proyecto.
Descripción:	Urbana, de superficie mil doscientos catorce metros con noventa y ocho decímetros metros cuadrados. Linda al Norte y Este, con zona verde 2; Sur, Parcela 10 y Oeste con viario local público 3.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL. De conformidad con el Proyecto de Urbanización, sobre esta parcela se albergará un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica SAU.
Edificabilidad:	2.696,85 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Subrogación de la carga registral que grava las fincas de origen de esta misma propiedad relativa al Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 221.900,04 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 7

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	REYAL URBIS SA	C.I.F.	A-28238988

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 1.685,97 m <sup>2</sup>	
Linderos	Norte:	ZV2	Superficie edificable: 5.600 m <sup>2</sup>
	Sur:	SGV	
	Este:	ZV2	
	Oeste:	ZV2	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Reyal Urbis SA en función del 63.24 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen I, 4, 7 y II b) de este Proyecto.
Descripción:	Urbana, de superficie mil seiscientos ochenta y cinco metros con noventa y siete decímetros metros cuadrados. Linda al Norte, Este y Oeste, con zona verde 2; Sur con sistema general viario.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	5.600 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Subrogación de la carga registral que grava las fincas de origen de esta misma propiedad relativa al Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 460.774,70 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.
7	

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 8

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	REYAL URBIS SA	C.I.F.	A-28238988

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 810,63 m <sup>2</sup>	
<b>Linderos</b>	Norte:	Parcela 9	Superficie edificable: 1.978,98 m <sup>2</sup>
	Sur:	SGV	
	Este:	Terrenos exteriores	
	Oeste:	VLP I	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
<b>Adjudicatario:</b>	Se adjudica a Reyal Urbis SA en función del 63.24 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen I, 4, 7 y II b) de este Proyecto.
<b>Descripción:</b>	Urbana, de superficie ochocientos diez metros con sesenta y tres decímetros metros cuadrados. Linda al Norte con parcela 9; al Sur con Sistema General viario; al Este, con terrenos exteriores al ámbito; y al Oeste, con viario local público I.
<b>Título:</b>	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
<b>Usos:</b>	RESIDENCIAL. De conformidad con el Proyecto de Urbanización, sobre esta parcela se albergará un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica SAU.
<b>Edificabilidad:</b>	1.978,98 m <sup>2</sup>
<b>Cargas y Gravámenes:</b>	Subrogación de la carga registral que grava las fincas de origen de esta misma propiedad relativa al Convenio urbanístico formalizado entre Ayuntamiento de Avilés y la Entidad Inmobiliaria Urbis S.A. el día 28 de Marzo de 2003 para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito objeto de este Proyecto. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 162.832,84 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
<b>Inscripción:</b>	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.
<b>8</b>	



**B).- ADJUDICADAS a PROMOCIONES VILLAGREGRE SL**

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 4

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	PROMOCIONES VILLAGREGRE SL	C.I.F.	B-33326125

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 1.710,29 m <sup>2</sup>	
<b>Linderos</b>	Norte:	PARCELA 3	Superficie edificable: 3.687,31 m <sup>2</sup>
	Sur:	VLP 4	
	Este:	VLP 3	
	Oeste:	Terrenos Exteriores al ámbito	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Promociones Villalegre SL en función del 10,10 % de cuota de participación en la Unidad como propietario de la finca de origen IO de este Proyecto.
Descripción:	Urbana, de superficie mil setecientos diez metros con veintinueve decímetros metros cuadrados. Linda al Norte, con parcela 3; Sur, con viario local público 4; Este, con viario local público 3; y Oeste, con terrenos exteriores al ámbito.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	3.687,31 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Esta parcela queda gravada por subrogación real de la carga hipotecaria que grava la finca de origen de esta misma propiedad a favor de Caja de Ahorros de Asturias formalizada en escritura otorgada en Avilés ante D. Luis Sobrino González el día tres de junio de dos mil cinco con número de 1348/2005 de su protocolo que causó la inscripción 8ª, con fecha 12 de julio de 2005, así como la modificación de hipoteca formalizada veinte de diciembre de dos mil siete con número de 2724/2007 de su protocolo que causó la inscripción 9ª, con fecha 26 de enero de 2008. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 229.562,83 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

**C).- ADJUDICADAS a CASAS ASTURIANAS DEL PROGRESO SL**

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 6

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	CASAS ASTURIANAS DEL PROGRESO SL	C.I.F.	B74110602

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 1.720,82 m <sup>2</sup>	
<b>Linderos</b>	Norte:	Zv2	Superficie edificable: 5.682,17 m <sup>2</sup>
	Sur:	SGV	
	Este:	Zv2	
	Oeste:	Parcela 10	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Casas Asturianas del Progreso SL en función del 26,657% de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen 2, 3, 5, 6, 8, 11 a) y 12 de este Proyecto.
Descripción:	Urbana, de superficie mil setecientos veinte metros con ochenta y dos decímetros metros cuadrados. Linda al Norte y Este con zona verde 2; Sur, con Sistema General Viario; Este, con zona verde 2; y Oeste, parcela 10.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	5.682,17 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Esta finca queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 451.900,95 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

**Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero Avilés**

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS	
PARCELAS RESULTANTES	PARCELA IO

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	CASAS ASTURIANAS DEL PROGRESO SL	C.I.F.	B74110602

DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: URBANA		Superficie: 937,10 m <sup>2</sup>	
Líderos	Norte:	Parcela 5	Superficie edificable: 4.049,10 m <sup>2</sup>
	Sur:	SGV	
	Este:	Parcela 6	
	Oeste:	VLP 3	
Uso: RESIDENCIAL			

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario:	Se adjudica a Casas Asturianas del Progreso SL en función del 26,657% de cuota de participación en la Unidad como propietario de las fincas de origen 2, 3, 5, 6, 8, 11 a) y 12 de este Proyecto.
Descripción:	Urbana, de superficie novecientos treinta y siete metros con diez decímetros metros cuadrados. Linda al Norte, con parcela 5; Sur con Sistema General Viario; Este, con parcela 6; y Oeste, viario local público 3.
Título:	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE SI Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
Usos:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	4.049,10 m <sup>2</sup>
Cargas y Gravámenes:	Esta parcela queda gravada por Subrogación de la carga hipotecaria que grava las fincas de origen de esta misma propiedad incluidas en el ámbito constituida a favor de Banco de Sabadell mediante escritura pública de Hipoteca otorgada el día 29 de agosto de 2008 ante el Notario de Avilés D Fernando Ovies Pérez al número de su protocolo 1472/08. Asimismo, queda gravada con afección real en garantía de los costes de urbanización por importe de 322.023,48 euros en función del porcentaje de participación en el ámbito y en proporción a la edificabilidad asignada.
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.

IO

**DOCUMENTO VI.- DESCRIPCIÓN DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**

Las superficies de cesión al Ayuntamiento de Avilés incluidas en este Proyecto para su destino a zonas verdes, equipamiento y a viarios rodados de uso público ocupan un total de 27.474.24 m<sup>2</sup>, es decir, una superficie de cesión mayor a la legalmente impuesta por el Plan General, todo ello de conformidad con el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, de los cuales:

- 11.601,75 m<sup>2</sup> se destinan a ZONAS VERDES PÚBLICAS.
- 7.763,51 m<sup>2</sup> se destinan a SISTEMA GENERAL VIARIO.
- 4.988,94 m<sup>2</sup> se destinan a VIARIOS LOCALES PÚBLICOS
- 3.120,04 m<sup>2</sup> se destinan a EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Con las siguientes descripciones:

**ZONA VERDE I**

---

Superficie de terreno de setecientos cincuenta y seis metros con cuarenta y un decímetros cuadrados destinado a zona verde que linda: al Norte, con viario local público 2; al Sur y Este, con viario local público 3; al Oeste, con terrenos exteriores a la Unidad.

**ZONA VERDE 2**

---

Superficie de terreno de setecientos cincuenta y seis metros con cuarenta y un decímetros cuadrados destinado a zona verde que linda: al Norte, con viario local público 2 y parcelas resultantes 1 y 2; al Sur, con sistema general viario y parcelas resultantes 5, 6 y 7; al Este, con viario local público 3 y parcelas 2, 5, 6 y 7; y Oeste, con viario local público 1 y parcelas 1, 2 y 7.

**SISTEMA GENERAL VIARIO**

---

Superficie de terreno de diez mil ochocientos cuarenta y cinco metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados con destino a sistema general viario rodado acabado en una rotonda que linda: al Norte, con parcelas resultantes 8, 7, 6, 10 y 4, viarios locales 1 y 3 y zona verde 2; al

Sur, con terrenos exteriores al ámbito y parcela destinada a equipamiento público; al Este, con terrenos exteriores al ámbito; y Oeste, con viario local 4 y Camino de la Luz.

#### **VIARIO LOCAL PÚBLICO 1**

---

Superficie de terreno de mil quinientos sesenta y un metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados con destino a viario rodado sistema local que linda: al Norte, con viario local 2; al Sur, con sistema general viario; al Este, con parcelas resultantes 8 y 9; y al Oeste, con zona verde 2 y parcela resultante 1.

#### **VIARIO LOCAL PÚBLICO 2**

---

Superficie de terreno de mil treinta y ocho metros con setenta y nueve decímetros cuadrados con destino a viario rodado sistema local que linda: al Norte, con calle del Carmen; al Sur, con parcelas resultantes 9, 1 y 2, viarios locales 1 y 3, y zona verde 1; al Este y Oeste con terrenos exteriores al ámbito, Calle del Carmen.

#### **VIARIO LOCAL PÚBLICO 3**

---

Superficie de terreno de dos mil doscientos cuarenta y dos metros con dos decímetros cuadrados con destino a viario rodado sistema local que linda: al Norte, con viario local 2 y zona verde 1; al Sur, con sistema general viario y parcela resultante 3; al Este, con zona verde 2 y parcelas resultantes 5, 6 y 10; y al Oeste, con zona verde 1 y parcelas resultantes 3 y 4.

#### **VIARIO LOCAL PÚBLICO 4**

---

Superficie de terreno de ciento cuarenta y seis metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados con destino a viario rodado sistema local que linda: al Norte, con parcela resultante 4; al Sur y Oeste, Calle de la Luz; y al Este con sistema general viario.

### **EQUIPAMIENTO PÚBLICO I**

---

Superficie de terreno de mil novecientos setenta y nueve con cuatro decímetros cuadrados con destino a equipamiento público que linda: al Norte, con sistema general viario; al Sur y Este con terrenos exteriores; y Oeste, con equipamiento público 2.

### **EQUIPAMIENTO PÚBLICO 2**

---

Superficie de terreno de mil ciento cuarenta y un metros cuadrados con destino a equipamiento público que linda: al Norte y Oeste, con sistema general viario; al Sur; con terrenos exteriores; y Este, con equipamiento público I.

---

**DOCUMENTO VII.- CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DEL AMBITO AL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**

De conformidad con el artículo 119 del TROTUA, constituye un deber de los propietarios de suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el 10% del aprovechamiento del ámbito a desarrollar.

La cesión obligatoria al Ayuntamiento de Avilés lo es a título oneroso, por lo que no participará en los gastos de urbanización que le corresponderían, debiendo recaer aquéllos gastos entre el resto de propietarios todo ello en virtud del citado artículo 119 apartado 2 del TROTUA.

En el presente caso, el aprovechamiento lucrativo total del Área de Planeamiento susceptible de apropiación privada es de 40.561,22 m<sup>2</sup>, respecto del cual, la cesión del porcentaje legal al Ayuntamiento es equivalente a 4.056,12 m<sup>2</sup>. El referido aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento de Avilés se localiza dentro de la parcela resultante 9 cuya descripción es la siguiente:

<b>PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL APE SI ALTO VIDRIERO DEL VIGENTE P.G.O.U DE AVILÉS</b>	
<b>PARCELAS RESULTANTES</b>	<b>PARCELA 9</b>

<b>DATOS PERSONALES</b>	
<b>Adjudicatario</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE AVILÉS</b>

<b>DATOS DE LA PARCELA</b>			
<b>Naturaleza: URBANA</b>			<b>Superficie: 2.334,22 m<sup>2</sup></b>
<b>Linderos</b>	<b>Norte:</b>	VLP 2 – calle del Carmen	
	<b>Sur:</b>	PARCELA 8	
	<b>Este:</b>	TERRENOS EXTERIORES	
	<b>Oeste:</b>	VLP 1	
<b>Uso: RESIDENCIAL</b>			<b>Superficie edificable: 4.056,12 m<sup>2</sup></b>

Proyecto de Compensación del APE S1 Alto Vidriero Avilés

<b>DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	
<b>Adjudicatario:</b>	Se adjudica al Ayuntamiento de Avilés en función de la cesión obligatoria del 17,4 % del aprovechamiento total de la Unidad.
<b>Descripción:</b>	Urbana, de superficie dos mil trescientos treinta y cuatro metros con veintidós decímetros metros cuadrados. Linda al Norte con viario local público 2 - Calle del Carmen; al Sur, con parcela resultante B; al Este, terrenos exteriores al ámbito; y al oeste, con viario local público I.
<b>Título:</b>	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del APE S1 Alto Vidriero del P.G.O.U de Avilés
<b>Usos:</b>	RESIDENCIAL
<b>Edificabilidad:</b>	4.056,12 m²
<b>Cargas y Gravámenes:</b>	Libre de Cargas y Gravámenes
<b>Inscripción:</b>	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente Reparcelación Voluntaria.



**DOCUMENTO VIII.- GASTOS DE URBANIZACIÓN**

Se entenderá por gastos de urbanización todos aquellos necesarios para la gestión urbanística y, en particular, los relativos a la ejecución de la urbanización. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden el coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería.

El coste previsto de la ejecución por contrata de la Urbanización es de dos millones novecientos tres mil doscientos treinta y ocho euros 2.903.238 euros IVA incluido, de los cuales 630.522,93 euros corresponden al coste de ejecución del Sistema General Viario. Por otro lado se deben incluir formando parte de los gastos de urbanización otros conceptos como Honorarios de profesionales en la redacción de los Proyectos de Planeamiento, Gestión y Urbanización, gastos de Registro de la Propiedad y publicaciones en BOPA, así como indemnizaciones por preexistencias incompatibles con el planeamiento y demás cargas, tal y como se recoge en el presente cuadro:

GASTOS DE URBANIZACIÓN	
CONCEPTO	GASTOS
Costes de Ejecución por contrata Urbanización	2,272,713.38 €
<b>VIARIO</b>	630,522.93 €
Honorarios Estudio Topográfico	2,784.00 €
Honorarios Arquitectos Estudio de Detalle	26,216.00 €
Honorarios Ingenieros Proyecto de Urbanización	111,360.00 €
Visado Proyecto de Urbanización	4,233.36 €
Proyecto de Compensación y Secretaría Técnica de la Junta	48,802.19 €
Informe de Tasación Preexistencias	1,160.00 €
Otros Gastos Registro de la Propiedad, BOPA ( )	6,960.00 €
Indemnizaciones cargas de CTS	36,000.00 €
<b>TOTALES</b>	<b>3,515,368.56 €</b>
	<b>IVA INCLUIDO</b>

Con carácter general, los gastos de urbanización deben ser sufragados por los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística, estando exenta la Administración urbanística actuante de sufragar los gastos de urbanización correspondiente a los terrenos que obtenga por cesión obligatoria en cumplimiento de los deberes urbanísticos de acuerdo al artículo 119 del TROTUA y artículo 374.2 del ROTUA.

La contribución a los costes de urbanización se realiza en función directa a la cuota de participación de cada uno de los propietarios de las parcelas de origen incluidas en la Unidad, excluyéndose tanto a Hidrocantábrico SA -al no participar de los beneficios y cargas- como al Ayuntamiento de Avilés por el 10% de cesión obligatoria.

No obstante, en el presente caso se ha procedido al desglose del costes de ejecución por contrata del sistema general viario toda vez que éste será asumido únicamente por Casas Asturianas del Progreso SL en función de su cuota de participación en el ámbito (26,65%) y por Regal Urbis SA en cuanto al resto, conformando la cuenta de liquidación provisional que se adjunta como anexo a este documento.

---

**DOCUMENTO X.- TASACIÓN DE PREEXISTENCIAS**

De conformidad con la legislación vigente las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier otra 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.

En el presente ámbito hay edificaciones y cierres de fincas que, al resultar incompatibles con el planeamiento, deberán ser objeto de derribo e indemnización a sus propietarios con cargo a la cuenta de liquidación, valorándose conforme al informe de tasación que se adjunta como anexo a este documento, todo ello recogido en el siguiente resumen:

<b>VALORACIÓN PREEXISTENCIAS</b>				
<b>MUROS</b>	<b>VALOR</b>	<b>TITULARES</b>		
MURO A-B	826.88	URBIS		
MURO B-C	1,441.13	CASAS AST.		
MURO C-D	1,849.37	CASAS AST.		
MURO D-E	1,433.57	URBIS- CASAS		
MURO E-B	1,855.98	URBIS- CASAS		
MURO C-F	2,892.65	CASAS AST.		
MURO F-G	2,480.63	CASAS AST.		
MURO G-D	1,788.89	URBIS- CASAS		
MURO F-F*	1.80.00	CASAS AST.		
MURO F*-I	2,249.10	CASAS AST.		
MURO G-H	1,220.75	URBIS- CASAS		
MURO I-H	2,286.90	CASAS AST.		
MURO H-J	1,475.15	URBIS- CASAS		
MURO I-L	2,436.21	CASAS AST.		
MURO L-K	3,575.88	URBIS- CASAS		
MURO K-J	3,463.43	URBIS- CASAS		
MURO K-Q	7,885.00	URBIS		
MURO M*-P	3,070.80	URBIS		
MURO N*-O	4,073.90	75%URBIS- 25%CASAS		
MURO N-N*	6,665.09	CASAS AST.		
MURO N-N	15,766.98	CASAS AST.		
MURO N-O	11,910.78	75%URBIS- 25%CASAS		
MURO P-Q	8,644.86	URBIS		
MURO Q-R	10,469.66	URBIS		
MURO R-S	8125.43	URBIS		
MURO M-M*	1,029.20	CASAS AST.		
<b>EDIFICACIONES</b>	<b>VALOR</b>	<b>TITULARES</b>		
FINCA SI 536-08	1,448.20	CASAS AST.		
FINCA SI 536-1 2	1,67,330.34	CASAS AST.		
FINCA SI 536-1 5	27,045.60	CASAS AST.		
FINCA 53503-08	48,395.34	CASAS AST.		
			<b>REPARTO MUROS</b>	
			CASAS AST.	URBIS
			<b>50,680.26 €</b>	<b>58,367.97 €</b>
			<b>TOTALES MUROS</b>	<b>109,048.22 €</b>
			<b>REPARTO EDIFICACIONES</b>	
			CASAS AST.	
			<b>257,2448</b>	
			<b>TOTALES EDIFICACIONES</b>	<b>257,2448</b>
<b>TOTAL MUROS Y EDIF</b>		<b>REPARTOS TOTALES A INDEMNIZAR</b>		
<b>366,262.70</b>		CASAS AST.	URBIS	
		<b>307,894.74 €</b>	<b>58,367.97 €</b>	

**DOCUMENTO XI.- AFECCIÓN REAL en GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN**

Es finalidad de la garantía de urbanización asegurar ante la Administración actuante la ejecución de la urbanización. Asimismo y de conformidad con el artículo 19 del Reglamento Hipotecario Urbanístico (Real Decreto 1093/1997) los titulares de las fincas resultantes quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar conforme a las determinaciones del Planeamiento, mediante afección real de las fincas definitivamente adjudicadas en proporción al aprovechamiento asignado a cada una de ellas.

Esta previsión aparece igualmente recogida en el artículo 193 c) del TROTUA y artículo 447 apartado 3. del ROTUA según el cual *Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o Unidad de Actuación a que se refiera, en su día, el saldo definitivo de la cuenta de dichos costes*”

La afección real se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados o avalados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

AFECCIÓN REAL POR CADA PROPIETARIO				
PROPIETARIO	%	COSTES URBANIZACIÓN	COSTES SS GG VIARIO	TOTAL
REYAL URBIS S.A.	63.24190026	1,437,308.39 euros	462,442.65 euros	1,899,751.05 euros
AYUNTAMIENTO DE AVILÉS	0	0.00 euros	0.00 euros	0.00 euros
PROMOCIONES VILLALEGRE S.L.	10.10081759	229,562.83 euros	0.00 euros	229,562.83 euros
CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	26.65728216	605,844.15 euros	168,080.28 euros	773,924.43 euros
HIDROCANTABRICO	0	0.00 euros	0.00 euros	0.00 euros
	100	2,272,715.38 euros	630,522.93 euros	2,903,238.31 euros IVA INCLUIDO

A tal efecto, las parcelas resultantes de carácter privado adjudicadas a los propietarios deberán quedar afectas en garantía de la correcta y completa ejecución de la urbanización por el importe de los costes de ejecución por contrata de la urbanización que asciende a dos millones novecientos tres mil doscientos treinta y ocho euros 2.903.238 euros, todo ello en función a la edificabilidad asignada a cada parcela, debiendo hacer constar la exclusión del coste de sistemas generales viarios de las parcelas adjudicadas a Promociones Villalegre SL que deberán ser únicamente asumidos por las fincas adjudicadas a Regal Urbis SA y Casas Asturianas del Progreso SL., todo ello de conformidad con el siguiente cuadro:

<b>AFECCIÓN REAL EN GARANTÍA OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				
<b>PROPIETARIO</b>	<b>PARCELAS ADJUDICADAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>AFECCIÓN REAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>REYAL URBIS SA</b>	1	5300	436.090,34 ¨	1.899.751,05 ¨
	2	4500	370.265,38 ¨	
	3	3012,69	247.887,74 ¨	
	5	2696,85	221.900,04 ¨	
	7	5600	460.774,70 ¨	
	8	1978,98	162.882,84 ¨	
<b>PROMOCIONES VILLALEGRE S.L.</b>	4	3687,31	229.562,88 ¨	229.562,88 ¨
<b>CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.</b>	6	5682,17	451.900,95 ¨	773.924,43 ¨
	10	4049,1	322.023,48 ¨	
<b>TOTALES</b>		<b>36507,1</b>	<b>2.903.238,31 ¨</b>	<b>2.903.238,31 ¨</b>

**DOCUMENTO XII.- PLANOS Y DOCUMENTACIÓN ANEJA.**

La correcta interpretación de las determinaciones del Proyecto de Reparcelación requiere su representación gráfica en los planos que se enumeran a continuación:

- PI.- Plano de situación y emplazamiento.
- P2.- Plano de levantamiento topográfico.
- P3.- Plano de ordenación.
- P4.- Plano de parcelas originales.
- P5.- Plano de parcelas resultantes.

Asimismo, se adjunta la siguiente documentación:

- Anexo cuenta de liquidación provisional.
- Informe de Tasación de Preexistencias.
- Certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en el ámbito a desarrollar

Avilés, octubre de 2008

# ANEXO I

## ANEXO I.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL							
PROPIETARIO	SUPERFICIE	%	GASTOS DE URBANIZACIÓN	COSTES SS.GG.	INDEMNIZACIÓN CTS	IND. PREEXISTENCIAS	TOTAL
REYAL URBIS S.A.	23990.72	63.24	1,824,431.19	462,442.65	-3,600.00	-58,367.97	2,224,905.88
AYUNTAMIENTO DE AVILÉS	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PROMOCIONES VILLALEGRE S.L.	3881.73	10.10	291,392.99	0.00	0.00	0.00	291,392.99
CASAS ASTURIANAS DE PROGRESO S.L.	1012.4	26.66	769,021.44	1,68,080.28	0.00	-307,894.74	629,206.98
HIDROCANTABRICO	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALES	37934.85	100.00	2,884,845.63 €	630,522.98	-3,600.00	-366,262.70	3,145,505.86
			3,515,368.56 €				IVA INCLUIDO