



CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL DE CESION OBLIGATORIA POR SU EQUIVALENCIA EN METALICO, VINCULADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U., PARA DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO COMO DEPÓSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EN EL ESTRELLÍN (EXPTE Nº 10167/2018).

REUNIDOS

De una parte, la Ilustrísima Señora D.^a MARIA VIRTUDES MONTESERÍN RODRÍGUEZ, Alcaldesa de esta Ciudad.

Y de otra, D. Bernardino Xabier Muñiz Calaf y D. Ángel Sanchís Cienfuegos-Jovellanos, mayores de edad, con domicilio a estos efectos en Residencia La Granda S/N y provistos de D.N.I. 9.410.151-T y 11.411530-B respectivamente.

INTERVIENEN

La Ilma. Sra. Alcaldesa D.^a MARIA VIRTUDES MONTESERÍN RODRÍGUEZ en representación legal del Ayuntamiento de Avilés (CIF P-3300400-C), que le otorga el Artículo 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y D. Bernardino Xabier Muñiz Calaf y Don Ángel Sanchís Cienfuegos-Jovellanos en representación de la sociedad ARCELORMITTAL ESPAÑA, S.A., domiciliada en Residencia La Granda, s/n, Gozón, Asturias, con C.I.F. A-81046856. Figura inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Asturias al Tomo 2279, Libro 0, Folio 199, Hoja AS-17946, Inscripción 107. Intervienen como Director de Asesoría Jurídica y Director de Patrimonio, respectivamente. Derivan sus facultades para este otorgamiento, las de don Bernardino Xavier Muñiz Calaf, del número 997 de orden, de fecha 9 de mayo de 2018, y las de don Angel Sanchís Cienfuegos-Jovellanos, de la Escritura Pública, con el número 424 de protocolo, de 17 de febrero de 2006, y, ambas autorizadas por el notario de Madrid don Rodrigo Tena Arregui.

Las partes, en la representación legal que actúan se reconocen mutua y recíproca capacidad legal para obligarse y a tal fin,

EXPONEN

I.- Que ARCELORMITTAL ESPAÑA, S.A. es propietaria, total o parcialmente, de las siguientes fincas incluidas en el ámbito de la modificación puntual del P.G.O. para delimitación y calificación de suelo como depósito controlado de residuos, en el Estrellín:

- **Finca nº 1.-** Parcela procedente de la llamada "Monte Ferran", en el lugar de su nombre, términos del Estrellín, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, de superficie diez mil cuatrocientos noventa y tres metros (10.493 m²), con los siguientes linderos: Norte, con camino servidero de fincas que la separa del resto de la finca matriz de donde se segrega y luego se describe; Sur, bienes de Aurora García-Robés Álvarez; Este, finca Registral 25.938-N; y Oeste, finca Registral 25.940-N.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, nº 2, al Tomo, 2.288 Libro 380, Folio 181, Finca Nº 26.850, Inscripción 1ª. CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 2.-** Parcela procedente de la llamada "Monte Ferran", en el lugar de su nombre, término del Estrellín, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, de superficie diez mil novecientos sesenta y siete metros cuadrados, (10.967 m²), con los siguientes linderos: Norte, con camino servidero de fincas que la separa del resto de la finca matriz de donde se segrega y luego se describe; Sur, bienes de Aurora García-Robés Álvarez; Este, finca Registral 25.936-N; y Oeste, la finca Registral 25.937-N.



TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés nº 2, al Tomo 2.288, Libro 380, Folio 182, Finca Nº 26.851, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 3.-** Parcela procedente de la llamada "Monte Ferran", en el lugar de su nombre, término del Estrellín, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, de superficie diez mil seiscientos ochenta y uno metros cuadrados, (10.681 m²), con los siguientes linderos: Norte, con camino servidero de fincas que la separa del resto de la finca matriz de donde se segrega y luego se describe; Sur, bienes de Aurora García-Robés Álvarez; Este, bienes de Servando Granda, Herederos de Benigno Inclán; de Manuel Álvarez y de Doña Aurora García-Robés Álvarez; y Oeste, finca registral 25.936-N.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés nº 2, al Tomo 2288, Libro 380, Folio 183, Finca Nº 26.852, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 4.-** Parcela procedente de la llamada "Monte Ferran", en el lugar de su nombre, término del Estrellín, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, de superficie trece mil setecientos diez metros cuadrados, (13.710 m²), con los siguientes linderos: Norte, con camino servidero de fincas que la separa del resto de la finca matriz de donde se segrega y luego se describe; Sur, bienes de Emilio García González; Este, finca Registral 25.940-N; y Oeste, finca propiedad de Aceralía Corporación Siderúrgica S.A.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés nº 2, al Tomo 2288, Libro 380, Folio 184, Finca Nº 26.853, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 5.-** Finca a monte llamada "Castañedo del Tranquexo" en el lugar de su nombre, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, cabida de cinco mil trescientos un metros cuadrados, (5.301 m²), que linda: al Norte, Agustín Fernández González y Alcoa Inespal (antes Empresa Nacional del Aluminio, S.A.); Sur, herederos de José Granda Valdés; Este, Rafael Fernández Suárez y Oeste, Alcoa Inespal, S.A. (antes Empresa Nacional del Aluminio, S.A.). Esta finca está atravesada en dirección Norte- Sur por dos caminos de servicio.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés Nº 2, al Tomo, 2.288, Libro 380, Folio 175, Finca Nº 26.847, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 6.-** Terreno a prado, llamado "Peñuria", en término de Fabares, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, cabida de seis mil ciento ochenta y dos metros cuadrados, (6.182 m²), que linda: al Norte y Oeste, Juan Muñiz García; Sur, arroyo y Este, herederos de Vicente Jove; hoy linda por sus vientos Norte, Este y Oeste, con Aceralía Corporación Siderúrgica S.A. y por el Sur, con arroyo.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés Nº 2, al Tomo, 2.208, libro 342, Folio 41, Finca Nº 10.698-bis, Inscripción 5ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 7.-** Finca a monte llamada "El Castañedo", en lugar de Trambuejo, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, cabida de mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados, (1.363 m²), que



linda: al Norte, con los hermanos García Blanco; al Este, con Rafael Fernández; Sur y Oeste, con bienes de Alcoa Inespal, S.A, (antes Empresa Nacional del Aluminio, S.A.). Se halla atravesada en dirección Norte-Sur por camino de servicio.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés Nº 2, al Tomo, 2.288, Libro 380, Folio 176, Finca Nº 26.848, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 8.-** Finca a castañedo llamada "El Trambuejo", en el lugar de su nombre, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, cabida de mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados, (1.857 m²), que linda: al Norte, camino de servicio; al Este y Sur, terrenos adquiridos a María Fernández Fernández; y al Oeste, camino de servicio y bienes de Alcoa Inespal, S.A (antes Empresa Nacional del Aluminio, S.A.).

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 3.310 de 16-11-01, otorgada ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés Nº 2, al Tomo, 2.288, Libro 380, Folio 180, Finca Nº 26.849, Inscripción 7ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 9.-** Finca a prado, llamada "Prado de la Fuente", sita en la parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 1.824,93 m², según título y de 2.220 m² conforme medición practicada, y linda: Norte, finca llamada El común y Tabladas; Sur, camino; Este, arroyo que la separa de la citada finca; y Oeste, bienes de ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 171a del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.198, Libro 154, Folio 130, Finca Nº 8.278, Inscripción 5ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 9 A.-** FINCA a pinos, castaños y pomarada, llamada "El Común y Tabladas" sita en la parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 6.662,07 m², según título y de 9.815 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, bienes de ENSIDESA; Sur, camino; Este, más bienes de ENSIDESA, D. Ramón Fernández García y otros; y Oeste, arroyo que la separa de la finca Prado de la Fuente y bienes de ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 171b y 108 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Escritura Pública Nº 899 de 30-04-84, otorgada ante el Notario de Avilés, D. Enrique Joaquín Ros Canovas.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.127, Libro 135, Folio 114, Finca Nº 8.430, Inscripción 6ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 1.-** Finca a monte con castaños y robles, llamada "Recastrón", sita en el término de su nombre, en el Barredo, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 10.400 m², según título y de 19.375 m², conforme medición practicada y linda: Norte, Arango Díaz, Menéndez Arango y Suárez Arango, Dª. Lucía Inclán; Sur, arroyo; Este, de la misma procedencia; y Oeste, Arango Díaz, Menéndez Arango y Suárez Arango. Corresponde a la Parcela 215 parte del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 792, Libro 216, Folio 180, Finca Nº 13.405, Inscripción 8ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.



- **Finca nº 1A.-** Finca a monte, llamada "Recastrón", sita en el término de su nombre, en el Barredo, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 2.600 m², según título y de 5.600 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, D^a. Lucía Inclán González; Sur, arroyo; Este, Lucía Inclán González y D^a. Marcelina Valdés Menéndez, D. Julio y D. José Manuel García Valdés; y Oeste, de la misma procedencia. Corresponde a la Parcela 215 parte del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.215, Libro 318, Folio 10, Finca Nº 20.248, Inscripción 5^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 1 B.-** Finca a monte y castañedo, llamada "El Trangüexo", sita en la parroquia de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 600 m², según título y de 840 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, Endasa; Este, D^a. Lucía Inclán González; Sur, camino; y Oeste, D^a. Aurora Celestina y D^a. Lucía García-Robés Alvarez. Corresponde a la Parcela 203 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.215, Libro 318, Folio 12, Finca Nº 20.249, Inscripción 5^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 25.-** Finca a monte, llamada "Martín y Castañedo", sita en la parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 3.000 m², según título y de 3.235 m², conforme medición practicada y linda: Norte, reguero; Sur, bienes de Hidroeléctrica del Cantábrico, S.A.; Este, D^a. Manuela, D. José, D. Julio, D^a. María y D^a. Margarita Muñiz García, D. Angel Busto López y D^a. Adela Busto Muñiz; y Oeste, D^a. Margarita Muñiz García. Corresponde a la Parcela 13 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 78, Finca Nº 16.031, Inscripción 2^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 33 A.-** Finca a monte, llamada "Coto de San Román", sita en el paraje de El Estrellín, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 65.237 m², y linda: Norte, resto de la finca de donde se segrega; Sur, arroyo que la separa de bienes de ENSIDESA; Este, ENSIDESA y finca El Estrellín; y Oeste, resto de la finca de donde se segrega y Junta de Obras del Puerto y ría de Avilés. Corresponde a la Parcela 226 y 227 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 83, Finca Nº 16.035, Inscripción 2^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 33 B.-** FINCA a monte de mala calidad, llamada "Estrellín", sita en término de su nombre, parroquia de Laviana, concejo de Gozón, con una superficie de 6.000 m²., y linda: Norte, camino de Valliniello; Sur, ENSIDESA y familia Arango; Este, D^a. Lucía Inclán González, separado de la finca que se describe por un ramal que va al camino de Valliniello; y Oeste, finca antes segregada. Corresponde a la Parcela 226 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.206, Libro 317, Folio 222, Finca Nº 23.455, Inscripción 5^a.



CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 15.-** Finca a monte llamada "El Común y Tabladas", sita en Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 1.824,93 m², y linda: Norte, D^a. Aurora Celestina y D^a. Lucía García-Robés Álvarez; Sur, D^a. Carmen Álvarez García, D^a. Isabel, D^a. María Luisa, D^a. Alicia, D^a. Carmen, D^a. Purificación García Álvarez; Este, camino; y Oeste, arroyo. Corresponde a la Parcela 170 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.204, Libro 156, Folio 245, Finca Nº 11.306, Inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 17.-** Finca a monte llamada "Las Canales", sita en término de Tabiella, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 20.480 m², y linda: Este, D^a. Margarita Muñiz García, ENSIDESA e Hidroeléctrica del Cantábrico, S.A.; Sur, finca de la que se segrega; Oeste, ENSIDESA; y Norte, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 107 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 95, Finca Nº 16.039, Inscripción 2^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 17 (3).-** Finca a monte, cerrada sobre sí de cárcoba, llamada "Canales", sita en término de Tabiella, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 22.479 m², según título y de 23.825 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, ENSIDESA; Sur, bienes de Hidroeléctrica del Cantábrico, S.A. y D. Rafael Menéndez; Este, D. Ramón Fernández García; y Oeste, más de ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 107b del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.857, Libro 183, Folio 33, Finca Nº 14.913, Inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 17 A.-** Finca a pasto llamada "Peñerina", sita en término de su nombre, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 1.648 m², según título y de 2.360 m², conforme medición practicada, y linda: Este, ENSIDESA; Sur, herederos de D. Vicente Muñoz López de Jove; Oeste, Endasa; y Norte, camino. Corresponde a la Parcela 6 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.231, Libro 166, Folio 94, Finca Nº 8.431, Inscripción 6^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 17 B.-** Finca a pasto llamada "El Regato", sita en término de su nombre, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 3.150 m², y linda: Este, finca de la que se segrega; Sur, arroyo; Oeste, herederos de D. Vicente Muñiz López de Jove; y Norte, camino. Corresponde a la Parcela 10 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 94, Finca Nº 16.038, Inscripción 2^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.



- **Finca nº 21.-** Finca a matorral, llamada "Peñuria", sita en la parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 3.605 m², conforme medición practicada y 3.140 m², según título, y linda: Norte, camino; Sur, D^a. Emma Salvadores, viuda de Muñiz; Este, D^a. Alegría González Fernández; y Oeste, D. Ramón Indalecio y D^a. Ramona Fernández García, D^a. María Luisa Peñalosa; D. Lino y D. Rafael. Corresponde a la Parcela 5 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 79, Finca Nº 16.032, Inscripción 2^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 11.-** Finca a monte, llamada "Canalona", sita en el término de su nombre, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 1.800 m², según título y de 1.730 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, D^a. María Salud Peláez-Campomanes y otros; Sur, D. Rafael Menéndez García; Este, hermanos García González; y Oeste, viuda de D. Eladio Fernández Carreño. Corresponde a la Parcela 179 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.290, Libro 25, Folio 186, Finca Nº 8.326, Inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 19.-** Finca a castaño, llamada "Castaño de Trangüeso", sita en la parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 5.032 m², según título y de 6.790 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, Endasa, D. Servando Granda González y hermanos, D. José Ramón García Granda y hermanos; Sur, reguero; Este, camino público; y Oeste, Lucía Inclán y otros. Corresponde a la Parcela 198 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 516, Libro 137, Folio 213, Finca Nº 8.928, Inscripción 5^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 12.-** Finca a monte, llamada "La Canalona", sita en el término de su nombre, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 5.745 m², y linda: Norte, camino; Sur, D. Julio López Muñiz; Este, D. Rafael González Suárez; y Oeste, D^a. María Luisa Peláez-Campomanes y Fernández y otros, D^a. Josefa Fernández Ovies, D. José Ramón y D^a. Alicia Menéndez y D. Rafael Menéndez García. Corresponde a la Parcela 181 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 80, Finca Nº 16.033, Inscripción 2^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 8.-** Finca a monte llamada "El Viesgo" sita en Trangüeso, término de Tabiella, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 5.540 m², conforme medición practicada y de 7.233,50 m², según título, y linda: Norte, Endasa; Sur, arroyo; Este, D^a. Manuela Álvarez Valle, D^a. Aurora, D^a. Celestina, y D^a. Lucía García-Robés Álvarez; y Oeste, D^a. Marcelina Valdés Menéndez, D. Julio y D. José Manuel García Valdés. Corresponde a la Parcela 209 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.734, Libro 150, Folio 11, Finca Nº 12.007, Inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.



- **Finca nº 14.-** Finca a monte, cerrada sobre sí, llamada "Trangüexo", sita en términos de Tuñes, parroquias de San Pedro Navarro y Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón y Avilés, con una cabida de treinta y un mil doscientos metros cuadrados aproximadamente el todo, siendo la superficie correspondiente a esta finca de 15.600 m², y linda: Este y Oeste, bienes de ENSIDESA; Sur, bienes de ENSIDESA y de los hermanos Gutiérrez Granda; y Norte, Endasa. Corresponde a la Parcela 206 y 207 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.894, Libro 194, Folio 224, Finca Nº 16.162, Inscripción 3ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 26, 27, 28 y 29.-** Finca a matorral, llamada "Martín y Trambuejo", sita en Valliniello, parroquia de San Pedro Navarro, con una cabida de treinta y dos mil seiscientos cuarenta metros cuadrados el todo, siendo esta cuarta parte, o sea la superficie de esta finca de 8.160 m²; las otras restantes 3/4 partes de la finca descrita pertenecen también a ENSIDESA por compra de modo conjunto a hermanos Álvarez García, D. José Ramón Álvarez González, D. José Manuel González Gutiérrez y D. Roberto González García, según título Nº 777 de 14-06-83 y linda: Norte, camino y arroyo; Sur, D. Ramón Indalecio, Dª. Ramona Fernández García, Dª. María Luisa Peñalva y otros y Dª. Margarita Muñiz García; Este, Dª. Margarita Muñiz García; Y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 y 223 del Polígono Catastral 40 en 1/4 parte indivisa.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 77, Finca Nº 16.030, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 22.-** Finca a prado y labradío, llamada "Peñuria", sita en término de su nombre, lugar de Tabiella, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 2.516 m², según título y de 4.020 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, camino; Sur, Dª. Emma Salvadores, viuda de Muñoz; Este, hermanos Granda González y hermanos García Granda; y Oeste, Dª. Marcelina Fernández Suárez. Corresponde a la Parcela 4 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.052, Libro 122, Folio 217, Finca Nº 7.156, Inscripción 4ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 5.-** Finca a monte y prado de piso irregular y acusada pendiente, llamada "La Canalona", sita en la parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 8.150 m², y linda: Norte, ENSIDESA; Sur, de la misma procedencia (herederos de D. Valentín Menéndez González); Este y Oeste, ENSIDESA y más bienes de la misma procedencia. Corresponde a la Parcela 175 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Pendiente de Inscripción, Finca nº 33.548.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 18.-** Finca a prado llamada "Castañedo", sita en el término de Tranquedo, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 4.285 m², y linda: Sur, finca de Dª. María Inclán González y otros; y por los demás vientos, INESPAL. Corresponde a la Parcela 199 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.



INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.936, Libro 398, Folio 118, Finca Nº 33.582, Inscripción 3ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 18 A.-** Finca a prado y rozo, llamada "Peñuria", sita en el término de la Pumarada, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 4.129 m², y linda: Sur, cárcoba y sebe que la cierra; Este y Norte, camino; y Oeste, bienes de D. José Gutiérrez. Corresponde a la Parcela 3 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.936, Libro 398, Folio 120, Finca Nº 33.583, Inscripción 3ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 16.-** Finca llamada "Monte de Tuñes", sita en el término del Estrellín, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 15.096 m², según título y de 15.200 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, ENSIDESA; Sur y Este, D. Manuel Suárez Alvarez, D. Ramón, D. Indalecio y D^a. Ramona Fernández García, D^a. María Luisa Peñalosa Lino, D. Rafael y D. José Luis Fernández Peñalosa; y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 109 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 688, Libro 193, Folio 213, Finca Nº 6.158, Inscripción 9ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 2.-** Finca a monte, llamada "Ferrán", sita en el término de su nombre, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 17.960 m², y linda: Norte, resto de la finca de donde se segrega; Sur, ENSIDESA; Este, Endasa; y Oeste, ENSIDESA y Sres. De Arango Díaz, Menéndez Arango y Suárez Arango. Corresponde a la Parcela 213b del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.890, Libro 193, Folio 85, Finca Nº 16.036, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 2 A.-** Finca de castañedo, llamada "Trangueso", sita en la parroquia de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 3.000 m²., según título y de 7.295 m², conforme medición practicada, linda: Norte, D. Servando Granda y hermanos y D. José Ramón García Granda y hermanos; Sur, arroyo; Este, ENSIDESA y Endasa; y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 202 ab del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.111, Libro 301, Folio 192, Finca Nº 20.263, Inscripción 4ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 33.-** Finca a monte, llamada "Monte de Tuñes", sita en la parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 56.240 m², y linda: Norte, Río Molinón, Sr. Arango y D. Manuel Alvarez; Sur, resto de la finca matriz de donde se segregó; Este, D^a. Ena María Pérez Viña; y Oeste, más de la finca matriz de donde se segregó. Corresponde a la Parcela 225 y 229 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.



INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.823, Libro 176, Folio 68, Finca Nº 14.263, Inscripción 3ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 4.-** Finca a monte y rozo con algunos pinos, llamada "La Canalona, Fondero y Conteras", sita en término de La Canalona, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 5.210 m², según título y de 3.675 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, arroyo; Sur, camino; Este, D^a. Rafaela González Suárez; y Oeste, D^a. Marcelina Valdés Menéndez, D. Julio y D. José Manuel García Valdés. Corresponde a la Parcela 176 del Polígono Catastral 40.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.233, Libro 167, Folio 27, Finca Nº 8.173, Inscripción 3ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 6.-** Finca a prado, llamada "La Pación", sita en Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 4.403 m², según título y de 4.695 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, reguero; Sur, D. José Luis Rodríguez Menéndez y mediante una faja de terreno de carril de 3 m. de ancho con camino público; Este, bienes de D^a. Josefa Fernández Ovies, D. Rafael, D^a. Juana, D. Manuel, D. Angel Luis y D^a. Rafaela Menéndez García; y Oeste, D^a. Rafaela González Suárez. Corresponde a la Parcela 173 del Polígono Catastral 40.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.198, Libro 154, Folio 108, Finca Nº 11.090, Inscripción 3ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 8 a.-** Finca a prado, llamada "El Cierro", sita en Tuñes, parroquia de San Pedro de Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 7.709.79 m², según título y de 7.540 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, reguero; Sur, camino a la fuente y camino vecinal; Este, bienes de San Miguel y de D^a. Carmen Álvarez García, D^a. Isabel García Alvarez y otros; y Oeste, D^a. Clementina Menéndez García y D. José Luis Rodríguez Menéndez. Corresponde a la Parcela 172 del Polígono Catastral 40.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.064, Libro 124, Folio 123, Finca Nº 7.310, Inscripción 7ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 23.-** Finca rústica a prado, llamada "Peñuria", sita en Tabiella, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 17.490 m², y linda: Norte, camino; Sur, arroyo y Endasa; Este, ENSIDESA y Endasa; y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 2 del Polígono Catastral 40

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.943, Libro 214, Folio 136, Finca Nº 17.483, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 23 A.-** Finca rústica a monte, llamada "Martín Trangueso", sita en Tabiella, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 9.955 m², y linda: Norte, arroyo y ENSIDESA; Sur, Hidroeléctrica Cantábrico, S.A.; Este, ENSIDESA; y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 8 del Polígono Catastral 40

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.



INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.922, Libro 206, Folio 181, Finca Nº 17.260, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 24.-** Finca rústica a monte, llamada "Martín Trangüeso" y "El Fabal", sita en Tabiella, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 5.500 m², y linda: Norte, arroyo; Sur, Hidroeléctrica del Cantábrico, S.A.; Este, más de esta propiedad; y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 17 del Polígono Catastral 40

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.922, Libro 206, Folio 182, Finca Nº 17.261, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 20.-** Finca a prado, llamada "El Trangüeso", sita en el término de su nombre, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 6.490 m², y linda: Norte, ENSIDESA y Endasa; Sur, Este y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 7ab del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.922, Libro 206, Folio 180, Finca Nº 8.453-N, Inscripción 4ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 20 A.-** Finca rústica a prado, llamada "El Fabal", sita en Tabiella, parroquia de Santiago de Ambiedes, concejo de Gozón, con una superficie de 8.060 m², y linda: Norte, camino; Sur, arroyo; Este, ENSIDESA; y Oeste, ENSIDESA y Endasa. Corresponde a la Parcela 9 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.935, Libro 211, Folio 167, Finca Nº 8.454-N, Inscripción 4ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 32.-** Finca llamada "Monte de Tuñes", sita en término de su nombre, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 5.130 m², y linda: Norte, arroyo del Molinón, que la separa de D. Manuel Alvarez; Sur, resto de la finca matriz de donde se segrega; Este, D^a. Josefa Fernández Ovies, D. José Ramón y D^a. Alicia Menéndez, D^a. María Salud Peláez-Campomanes Fernández y D^a. Marcelina Valdés Menéndez, D. Julio y D. José Manuel García Valdés; y Oeste, D. Álvaro Lobo. Corresponde a la Parcela 182 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.823, Libro 176, Folio 27, Finca Nº 14.243, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 7.-** Finca a prado llamada "La Pación", sita en Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 1.887 m², y linda: Norte, D^a. Clementina Menéndez García; Sur, camino; Este, D^a. Josefa Fernández Ovies, D. Rafael, D^a. Juana, D. Manuel, D. Angel Luis y D^a. Rafaela Menéndez García; y Oeste, carril de 3 m. de ancho de D^a. Clementina Menéndez García. Corresponde a la Parcela 174 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.198, Libro 154, Folio 104, Finca Nº 11.089, Inscripción 4ª.



CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 16 a.-** Finca a prado llamada "Pernocera", sita en término del Estrellín, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 5.032 m², según título y de 9.745 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, ENSIDESA; Sur, D. Manuel Suárez Alvarez y D^a. Trinidad Vega Suárez; Este, camino y familias Fernández García y Peñalosa; y Oeste, ENSIDESA. Corresponde a la Parcela 169 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.052, Libro 122, Folio 153, Finca Nº 7.108, Inscripción 5^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 3.-** Finca a monte, llamada "Viesgo", sita en términos de Trangüeso, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 11.951 m², según título y de 11.326 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, D^a. Lucía Inclán González; Sur, arroyo; Este, hermanos García González; y Oeste, D. Manuel Álvarez González. Corresponde a la Parcela 214 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.207, Libro 157, Folio 34, Finca Nº 8.877, Inscripción 5^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 3 A.-** Finca a monte llamada "Fondero", sita en términos de La Canalona, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, con una superficie de 5.032 m², según título y de 3.675 m², conforme medición practicada, y linda: Norte, arroyo; Sur, camino; Este, D. Ángel Menéndez García; y Oeste, D^a. Ana María Pérez Viñas. Corresponde a la Parcela 177 del Polígono Catastral 40.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.021 de 31/03/1.995, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Huidobro Gascón.

INSCRIPCION REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés, al Tomo 1.207, Libro 157, Folio 30, Finca Nº 8.144, Inscripción 4^a.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 108.-** Finca a monte, nombrada "Las Canales", sita en el término de Tabiella, parroquia de San Pedro Navarro, en este municipio, cerrada sobre sí de cárcoba, tiene una cabida, después de haberse segregado una finca, de cinco mil trescientos metros cuadrados, y linda al Norte con finca segregada, hoy de Arcelor, Sur, Hidroeléctrica del Cantábrico y Oeste, más de la finca segregada.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 778 de 17/11/2.017, otorgada ante el Notario de Avilés, D. Arturo Fermín Ezama García-Ciaño.

INSCRIPCION: Inscrita al folio 34, del Libro 183, del Ayuntamiento de Avilés, tomo 1.857, finca número 14.914.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020001080000WP.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 41.-** Finca rústica de monte, nombrada "Cierro Bravón", o "El Montico", sita en el lugar de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés. Tiene una cabida de una hectárea doce áreas cincuenta centiáreas. Linda, al ESTE, monte de doña Juana Rodríguez Villamil; SUR, otro de don Manuel Suárez del Otero; OESTE, herederos de don José García San Miguel, don Juan Fernández Perdones y otros; y NORTE, herederos de don Manuel Rubín.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.550 de 27/09/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.



INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la propiedad número dos de los de Avilés, al tomo 2448, libro 451, folio 32, finca 30.365.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000410000WA.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca 24.-** Finca rústica destinada a cultivo de eucaliptus, sita en el paraje de "CANALONA", en Tuñés, parroquia de San Pedro Navarro, municipio de Avilés. Mide una superficie de veintiocho áreas sesenta y tres centiáreas. Linda, por el NORTE, con parcela número catorce; por el SUR, con las parcelas veinticinco y veintiséis, y camino; por el ESTE, con la parcela número veintidós; y por el OESTE, con las parcelas números catorce y veintiocho. Es la parcela 24 del polígono 20 de Avilés.

Existe un error material en los linderos, siendo los linderos ESTE y OESTE los siguientes: OESTE, con la parcela número veintidós; y por el ESTE, con las parcelas números catorce y veintiocho.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1.550 de 27/09/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el registro de la propiedad de Avilés dos, al tomo 2448, libro 451, folio 33, finca 30.366.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004AA020000240000WR.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 31.-** Finca de monte, roza y pinos, llamada FUENTE CALIENTE Y LAS PACIONES, sita en el lugar de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, cabida de catorce áreas sesenta y dos centiáreas. Linda oriente y mediodía, bienes de herederos de José García San Miguel y de José Menéndez Viodo; poniente, de Antonio Alvarez Cano; y Norte, de José Viodo. Descripción según el Catastro: Finca rústica a monte denominada PATAQUEO de uso agrario, sita en Avilés, con una superficie de 1.022,00 metros cuadrados, que linda al Norte parcela 14; Sur y Oeste, parcela 30; y Este, camino. Es la parcela 31 del polígono 20.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 1925, Libro 207, Folio 39, Finca nº 7701.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública de 13/11/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000310000WJ.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca 33.-** Finca labradía llamada EL FORO, sita en el lugar de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, cabida de dieciséis áreas veintisiete centiáreas; linda al Oriente, bienes de Antonio Alvarez Cano; Mediodía y Norte, los de misma procedencia, y poniente los de Marciala Rodríguez de la Flor. Descripción según el Catastro: Finca rústica a monte llamada Cerriquín, de uso agrario, sita en Avilés, que tiene una superficie de 1.453,00 metros cuadrados y linda, en forma de rombo, al Norte con parcela 14; Sur y Oeste, que es más bien Suroeste y Noroeste, caminos; y al Este, más bien Noreste y Sureste, camino y parcela 35. Es la parcela 33 del polígono 20.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 1925, Libro 207, Folio 47, Finca nº 7708.

TITULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública de 13/11/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000330000WS.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 39.-** Finca a monte sita en términos de Pernoceda, lugar de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, de cabida treinta y siete áreas treinta y nueve centiáreas y cincuenta y siete decímetros cuadrados, en virtud de segregación realizada antes de ahora. Linda al Norte, de Rafael Menéndez García; al sur, camino; al Este, Arsenia Fernández Muñiz; y al Oeste, Manuel Suárez Alvarez. Esta finca está en la actualidad dividida físicamente en dos parcelas por una franja de terreno de la Empresa Nacional Siderúrgica, que fue ocupada por la instalación de



teleférico. Descripción según el Catastro: Finca sita en lugar de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, de cabida 5.644 metros cuadrados, que linda al Norte parcela 41; Sur, camino; Este, parcelas 40 y 103 y 102; y Oeste, parcelas 37 y 38. Es la parcela 39 del polígono 20.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 1990, Libro 238, Folio 125, Finca nº 8760.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública de 13/11/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000390000WB.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 40.-** Finca de pinos y monte, nombrada SAN MARTIN Y PERNOCEDA, sita en términos de Tuñes, parroquia de Navarro, concejo de Avilés, cabida de veinticuatro áreas catorce centiáreas, que linda Este, bienes de Don Juan Fernández Perdones; Sur, calleja; Oeste, bienes de Francisco González del Valle, y al Norte, don Rafael Menéndez García. Descripción según el Catastro: Finca rústica a monte con destino agrario, sita en Avilés, con una superficie de 1.682 metros cuadrados, que linda al Norte, parcela 41; Sur y Este, parcela 103; y Oeste, parcela 39. Es la parcela 40 del polígono 20.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 1030, Libro 119, Folio 116, Finca número 34225.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1774 de 13/11/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000400000WW.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 102.-** Finca a monte y labradío llamada Pernoceda, en términos de su nombre, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, cabida de treinta y ocho áreas cuarenta y nueve centiáreas, que linda al Norte, herederos de José García San Miguel; Oeste, Francisco González y dichos herederos de Don José García; Este, finca adjudicada a herederos de Don Ramón Fernández Muñiz, y Sur, camino. Descripción según el Catastro: Finca rústica a monte con destino agrario, sita en Avilés, con una superficie de 4.754,00 metros cuadrados, que linda al Norte, parcelas 40 y 41; Sur, camino; Este, parcela 42; y Oeste, parcelas 39, 40 y 102. Es la parcela 103 del polígono 20.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 1217, Libro 160, Folio 206, Finca número 34226.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1774 de 13/11/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020001030000WA.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 21.-** Finca de pasto, llamada "El Regato", en término de su nombre, parroquia de Ambiedes, concejo de Gozón, tiene una cabida después de haberse realizado una segregación, de dos mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados; linda al Norte, con camino; Sur, arroyo; Este, carretera; y al Oeste, finca segregada. Descripción según el Catastro: Finca rústica a prado de uso agrario denominada Regato, sita en Avilés, de cabida TRES MIL CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.053 M²), que linda al Norte camino servidero (parcela 9015); Sur, arroyo, y Este, carretera GO-13; y Oeste, parcela 15. Es la parcela 20 del polígono 21.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 2588, Libro 538, Folio 220, Finca número 19422.

TÍTULO: Pertenece a ArcelorMittal España, S.A., NIF A81046856, en virtud de la Escritura Pública Nº 1991 de 21/12/2.018, otorgada ante el Notario de Avilés, Dña. Carmela Noguera Martín.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000210000WM.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

- **Finca nº 12.-** Finca, de monte con árboles, labor y prado llamada Monte Caserío de Tuñes, en término de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, en el concejo de Avilés. Mide dieciocho hectáreas noventa áreas y cincuenta centiáreas, y linda: por el Norte, con finca de Don Gabino



Muñiz, con el río del Molinón y con terrenos de Don Manuel Lorenzo; al sur con finca de esta procedencia de Doña Rosario Lobo y Jimenez, en la parte del trozo de terreno de labor y prado de una hectárea setenta y siete áreas y con camino en el resto de la finca, cuyo camino termina en la marisma a una distancia de ochenta metros de la carretera al Faro; al Este, con monte de Don Eladio Fernández Carreño; y al Oeste, con la expresada carretera al Faro; que separó un trozo de esta finca, a la cual corresponde, y con las marismas.

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Aviles 2, al Tomo 2514, Libro 481, Folio 177, Finca número 31701 (IDUFIR: 33021001320407).

TÍTULO: Le pertenece a María del Mar Lobo Arce por Escritura Pública nº 901 De fecha 24 de junio de 2010 de Aceptación y Adjudicación de Herencia ante el Notario D. Juan Deus Valencia.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000120000WG.

CARGAS Y GRAVAMENES: Afecta por plazo de cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto, que causó nota al margen de la inscripción 1ª de fecha veintinueve de junio de dos mil siete.

- **Finca nº 2.-** Finca de pomarada, prado y labor, y, en su mayor parte, de monte alto y bajo, llamada "Coto de San Román", sita en el paraje del Estrellín, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, cabida de dos hectáreas ochenta y cuatro áreas ochenta y cuatro centiáreas. Dentro de ella se halla una casa-habitación de planta baja y alta, que mide de frente ocho metros por diez de fondo; una panera sobre seis pegollos de piedra, que mide sesenta y cuatro metros cuadrados, y una cuadrilla pequeña que mide cuarenta metros cuadrados, si bien, a día de hoy no hay construcción alguna. Todo ello constituye una sola finca cerrada sobre sí, que linda: Norte, de don Ángel Graño y Don José Mª Graño; Sur, familia Arango, Junta de Obras del Puerto de Avilés, arroyo de los Carballedos, y ENSIDESA; Al Este, de ENSIDESA; y al Oeste, con marismas, Junta de Obras del Puerto de Avilés y familia Arango.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 2 Aviles. Tomo 2178, Libro 328, Folio 77, Finca 24.371.

TÍTULO: Pertenece a Acciona Construcción S.A, NIF A81638108, tras la adquisición por NECSO ENTRECANALES y CUBIERTAS SA en pleno dominio en fecha 13/01/1999.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Convenio Urbanístico con el siguiente contenido: de conformidad con la certificación librada en Avilés a 19/10/2005, por el Secretario Gral del Ayto de Avilés, Don José Valdés Cao, con el Visto Bueno del Concejal delegado de planeamiento y gestión urbanística, por delegación del Señor Alcalde, Don José Alfredo Iñarrea Albuerne, que acredita la aprobación en sesión del Plano Municipal de fecha 21/07/2005 del Convenio Urbanístico suscrito en la Casa Consistorial el día 08/07/2005, por el concejo de Aviles, la Autoridad Portuaria de Avilés y la Sociedad Mercantil Necso Entrecaneles Cubiernas SA, ésta última es titular de las fincas registrales 24.369, 24.370 y 24.371, para la ampliación del Sistema General Portuario. Formalizada en Avilés ante el Ayuntamiento de Avilés, el día 08/07/2005 número 3923/2005 que causó nota al margen de la inscripción 8ª de fecha 07/12/2005.

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000020000WZ.

- **Finca nº 30.-** Labor y prado llamada LLOSA DE ATRÁS, sita en término de Tuñes, parroquia de San Pedro Navarro, concejo de Avilés, de cuarenta y dos áreas seis centiáreas y sesenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: al Norte, herederos de Manuel Menendez; Este, camino vecinal; Sur, parcela de la misma finca que se segregó y adjudicó a la legataria Dª Maria Fernandez Menendez; y Oeste, Ramón García Menendez.

INSCRIPCIÓN: Tomo 2626, libro 525, folio 69, finca nº 33567 – Traslada de 11221 de la sección común de Avilés. IDUFIR: 33021001320742

TÍTULO: Pertenece a Alicia García Alvarez, NIF 11.238.882R, por Escritura Pública de Aceptación y Adjudicación parcial de herencia, protocolizada ante el notario de Avilés D. Juan Antonio Escudero García, el 4 de octubre de 2011, bajo el número 1.151 de su protocolo.

CARGAS Y GRAVÁMENES: libre

REFERENCIA CATASTRAL: 33004A020000300000WI.

- **Finca nº 36.-** Finca a prado, llamada PERNOCERA, en la parroquia de San Pedro de Navarro, municipio de Avilés, da cabida unas sesenta y cinco áreas, si bien tras la venta de 954,25 m2 a ENSIDESA, la parcela queda reducida a una superficie de 5.545,75 m2; sus linderos según titulo



son: Norte, camino y monte de San Miguel; Este, camino Fuente Caliente de Tuñes; Sur, Elvira Álvarez Iglesias, y Oeste, Manuel González el Ferrero.

INSCRIPCIÓN: Registro Avilés 2, Tomo 1187, Libro 150, Folio 23, Finca nº 10.505 – 1ª inscripción

TÍTULO: Pertenece a María Natividad Suarez Vega, Estela Suarez Cuesta, y José Manuel Suarez Cuesta, NIF 11.351.270-B, 11.439.859-G y 71.890.800-E respectivamente, en virtud de Testamento, Escritura Pública nº 2.852 de fecha 31/10/1989 ante el Notario D. Jose María San Román San Román.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

REFERENCIA CATASTRAL: Parcela 36 Polígono 20 – 33004A020000360000WH

- **Fincas 37 y 38.-** Finca a prado, llamada PERNOCERA, en la parroquia de San Pedro Navarro, municipio de Avilés, de cabida unas trece áreas (1.300 m²), linda Norte, Elvira Álvarez Iglesias; Sur, Manuel Menéndez; Oeste, camino y Este, Rafael Menéndez García.

INSCRIPCIÓN: Registro Avilés 2, Tomo 1187, Libro 150, Folio 24, Finca nº 10.506 – 1ª inscripción

TÍTULO: Pertenece a María Natividad Suarez Vega, Estela Suarez Cuesta, y José Manuel Suarez Cuesta, NIF 11.351.270-B, 11.439.859-G y 71.890.800-E respectivamente, en virtud de Testamento, Escritura Pública nº 2.852 de fecha 31/10/1989 ante el Notario D. José M^a San Román San Román.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre.

REFERENCIA CATASTRAL: Parcelas 37 y 38 Polígono 20 – 33004A020000370000WW y 33004A020000380000WA.

- **Finca 104.-** Finca llamada Llosa de Atrás, sita en el lugar de Tuñes, municipio de Avilés, de cabida según título dieciocho áreas; linda al Norte, ArcelorMittal España, S.A. (Polígono 20 Parcela 14), Oeste, camino; Este, bienes de San Miguel; y Sur, resto de la finca de donde se segregó.

INSCRIPCIÓN: No tiene.

TÍTULO: Pertenece a Julio López Menéndez por Herencia, protocolizada con el número 1.066 el 28 de julio de 2009, ante el notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre

Referencia Catastral: 33004A020001040000WB

Titular Catastral: Julio López Menéndez (11.354.651-B)

- **Finca nº 32 B.-** Finca de prado y pumarada llamada El Cierro y Huerto de la Fuente de 11,13 áreas, Lugar barrio de Tuñés parroquia de San Pedro Navarro, en el concejo de Avilés.

INSCRIPCIÓN: Registro Avilés 2, Tomo 1087, Libro 128, Folio 238, Finca nº 7702 – 2ª inscripción

TÍTULO: Pertenece a Rafaela Gonzalez Suarez en pleno dominio. Inscripción 2ª de fecha 7-11-1959.

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre

Referencia Catastral: 33004A020000320000WE

Titular Catastral: Rafaela Gonzalez Suarez y Valentín Menendez Gonzalez.

La superficie que debe adoptarse como referencia en este convenio es la indicada en la Memoria de propuesta de Modificación de PGO, por ser la más ajustada a la realidad, resultando una superficie total de 599.068 m² (quinientos noventa y nueve mil sesenta y ocho metros cuadrados).

II.- Las fincas anteriores constituyen el ámbito de La propuesta de modificación puntual del P.G.O. para delimitación y calificación de suelo como depósito controlado de residuos, en el Estrellín con las siguientes determinaciones:



Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable

*Categoría: **No Urbanizable de Interés Depósito Controlado de Residuos (DCR).***

RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS.

*Categoría: **No Urbanizable de Interés Depósito Controlado de Residuos (DCR).***

Usos permitidos: *Por la naturaleza de los usos para los que se destina esta Categoría del Suelo No Urbanizable, se consideran usos permitidos:*

- *Las actividades incluidas en Depósito Controlado de Residuos No Peligrosos. (DCR)*
- *La valorización de aquellos Residuos No Peligrosos que puedan ser reutilizados para otros usos industriales*
- *Actividades extractivas para la obtención del espacio necesario para la acumulación de nuevos depósitos*

Tanto las actividades extractivas, como las de valorización y el Depósito Controlado de Residuos No Peligrosos deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial que sean de aplicación.

Cualquiera de las actividades señaladas anteriormente, deberá guardar un retranqueo de protección con otras calificaciones, de acuerdo con lo señalado en el art. 7.47.

- *Dentro de las franjas de retranqueo será obligatoria la creación de barreras de ocultación de vistas, mediante la plantación de arbolado de especies adecuadas para las condiciones medioambientales del emplazamiento y con una disposición que logre alcanzar la masa crítica para la formación de una barrera visual.*

Usos autorizables: *Ninguno.*

Usos prohibidos: *Todos los demás.*

III.- El artículo 128.1 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 y urbanismo del Principado de Asturias, en adelante TROTU permite que pueda autorizarse la instalación, en el suelo no urbanizable, de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el planeamiento general no la contemple.

IV.- En estos casos, el propietario deberá cumplir los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación [art. 128.5.a) TROTU].

b) Ceder obligatoria y gratuitamente suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, salvo que el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, renuncie al mismo. El aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento podrá satisfacerse, cuando éste así lo disponga, en metálico. La valoración del aprovechamiento se basará en el incremento de valor que experimente el terreno (art. 128.5.b) TROTU), de acuerdo con las siguientes reglas:



1.ª Se tomará como valor inicial por metro cuadrado el que resulte de aplicar los criterios de la legislación estatal sobre valoraciones.

2.ª Se tomará como valor final previsto por metro cuadrado el obtenido por aplicación de los procedimientos catastrales para la valoración de fincas edificadas en suelo no urbanizable.

3.ª La diferencia entre ambos valores se considerará como valor del aprovechamiento, cuyo diez por ciento habrá de ser abonado, en su caso, al Ayuntamiento.

c) Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda [art. 128.5.c) TROTU].

V.- En los supuestos que resulte procedente la instalación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, los propietarios de los terrenos afectados harán efectivos sus deberes de cesión obligatoria y gratuita en los siguientes términos:

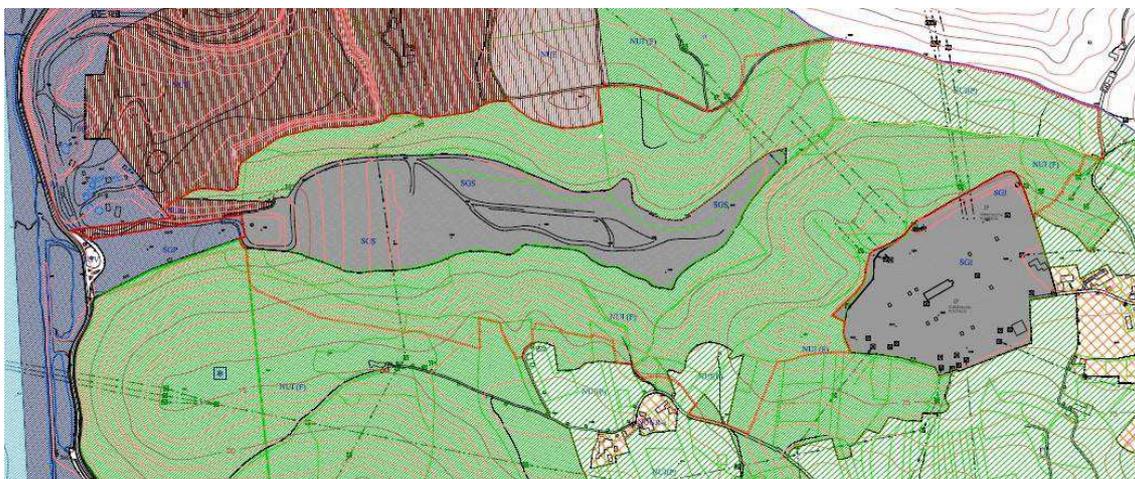
a) El cumplimiento de los deberes de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia.

b) La cesión se formalizará en documento público, acompañado por lo que se refiere a la cesión de los terrenos destinados a viales, o cuando el aprovechamiento que corresponda a la Administración se satisfaga en terrenos, de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión, conforme a las alineaciones en su caso establecidas.

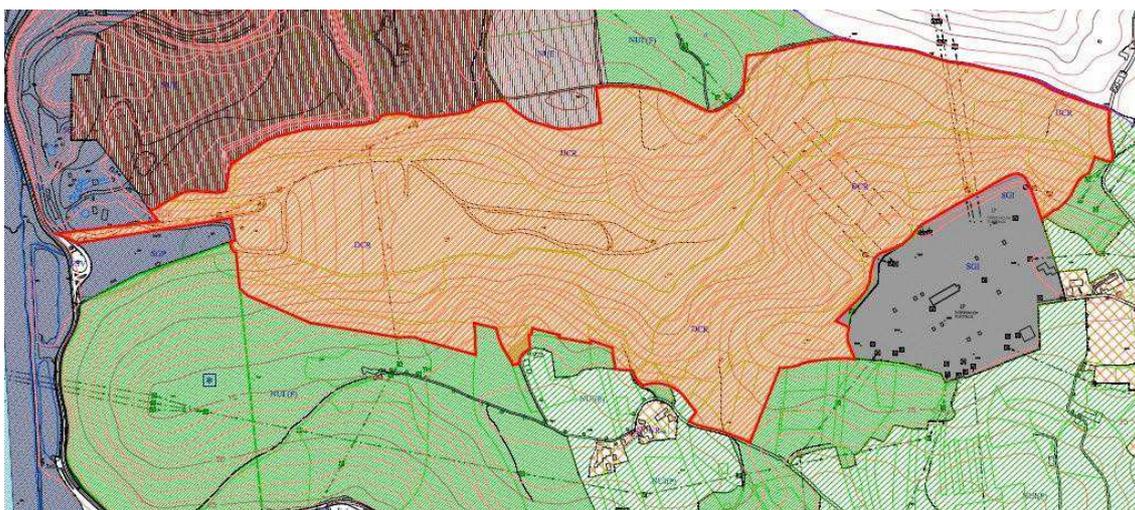
El propio artículo 128.5.b) del TROTU permite la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, debiendo incorporarse al convenio el informe técnico de valoración de los mismos, conforme a los criterios fijados en el referido artículo y donde se acredite que dicho aprovechamiento no es susceptible de ejecución individualizada, procediendo en consecuencia, su sustitución por su equivalente en metálico.

Los criterios de valoración de la compensación económica alternativa o sustitutiva del 10%, se regulan ahora en el artículo 193.3.c) del ROTU'2022, en los siguientes términos:

c) La compensación económica alternativa al deber de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro del ámbito y que sea exigible en su caso, se calculará sobre la diferencia del valor de los terrenos entre la situación de origen determinada mediante la capitalización de la renta real existente y su situación final, determinada por la capitalización de la renta derivada del proyecto a implantar, aplicando la metodología de valoración establecida en la legislación estatal de suelo.



Planeamiento vigente.



Propuesta de modificación del Plan General.

1. Valor de los terrenos en la situación de origen.

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006 (publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006) clasifica la mayor parte de los terrenos sobre los que se va a producir la alteración y por lo tanto el incremento de valor, como Suelo No Urbanizable en categoría de Interés Forestal.

Aunque, por encontrarnos en una categoría de Suelo No Urbanizable, no podemos hablar estrictamente de una operación de reparto de beneficios y cargas, la operación que se analiza tiene en común con éstas la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento.

El artículo 34 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo sucesivo TRLSRU' 2015, establece:

- 1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*



- a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

Los terrenos, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.2.a) del TRLSRU'2015, se encuentra claramente en situación básica de suelo rural:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

2. *Está en la situación de suelo rural:*

a) *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

Por ello, la valoración se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1.a), del TRLSRU '15.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. *Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

a) *Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

...

c) *Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

En este caso, la valoración tendrá dos componentes, el valor del suelo propiamente dicho y el valor del suelo o las plantaciones de eucaliptos.

1.1 Valor del suelo.

Para la valoración del suelo, la disposición adicional séptima, establece:



Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente

En la valoración se tienen en cuenta las rentabilidades de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores, es decir las de los años 2021, 2022 y 2023:

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

6-Mayo-2024 08:26:43

Table with columns for Datos anuales (mes de diciembre), Datos mensuales (media de datos diarios), Datos semanales, and Datos diarios. Rows include Rentabilidades de letras, bonos, and obligaciones.

Summary table showing Datos anuales (mes de diciembre) for 2021, 2022, and 2023. The row for 'Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)' is highlighted with a red box.



Por lo que la Rentabilidad promedio de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores sería de:

$$\frac{1,24+2,79+4,023}{3} = 2,68333$$

El tipo de capitalización aplicable conforme al RD 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, artículo 12:

"1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Ingresos:

Se considera una plantación de eucalipto globulus, con un ciclo óptimo de total de recepe de 60 años, con cinco turnos de 12 años, un primer turno para el brinzal, y cuatro rebrotes más.

La producción esperable media por turno, utilizando los medios técnicos normales para su producción, se estima en 250 m3/ha. Por lo que la producción anual sería de

$$250/12 = 20,83 \text{ m3/ha}$$

El valor por metro cúbico estimado asciende a 25 €/m3.

Gastos:

Los costes de plantación para el ciclo total, incluyendo apertura de pozas, plantones, fertilización, reposición de marras, se estima en 3.190 €/ha. Por lo que la repercusión por cada uno de los cinco turnos de 12 años ascendería a:

$$3.190 \text{ €/ha} : 5 = 638 \text{ €}$$

Y los costes de mantenimiento por turno, con selección de brotes, desbroces, lucha biológica, ascendería a 1.125 € por turno.

Por lo que los costes anuales ascenderían a

$$(638 \text{ €/ha} + 1.125 \text{ €/ha}) / 12 = 146,92 \text{ €/ha}$$

Producción media de explotación forestal de eucalipto globulus	20,83 m3/ha
Valor del m3 de madera	25 €/ m3
Ingresos anuales totales	520,75 €/ha
Repercusión anual por plantación (con apertura de pozas, plantones fertilización, reposición de marras), y mantenimiento con selección de brotes desbroces, limpiezas, lucha biológica...	146,92 €/ha
Renta bruta	373,83 €/ha
Beneficio del cultivador (10 % Renta bruta)	37,38 €/ha



Renta neta de la tierra	336,45 €/ha
Tipo de capitalización (1)	2,68333%
Valor de una ha de monte de eucalipto	12.538,52 €/ha
Valor del m ² de suelo de monte de eucalipto	1,25 €/m ²

(1) valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los años 2021 (1,24), 2022 (2,79) y 2023 (4,02)

Además, el Reglamento de valoraciones, en su artículo 17, establece:

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times FI$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- Por accesibilidad a núcleos de población, u₁.
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u₁, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P₁ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 Km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P₂ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u₂, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.



5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

A continuación se procede al cálculo de cada uno de estos factores:

u_1 : Los núcleos de población de Avilés y Salinas se encuentran a una distancia menor de 4 km de los terrenos objeto de valoración. Tomando datos de población del SADEI (Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales), del año 2019, en Avilés y Salinas viven: 87.569 personas. Además se sitúan a menos de 40 km de distancia núcleos de población que suman un total de 794.615 habitantes, con estos datos:

$$u_1 = 1 + \left[82.699 + \frac{794.615}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1,3475$$

u_2 : Los terrenos objeto de la valoración se encuentran próximos al Puerto de Avilés. A efectos de cálculo, se estima una distancia de 2 km a la zona portuaria. Por tanto:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 2 = 1,58$$

u_3 : Los terrenos no se encuentran en ningún entorno de singular valor ambiental o paisajístico, por lo que no sería de aplicación el coeficiente u_3 y según lo establecido en el apartado 2 del artículo 17, se adoptará el valor unidad

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,3475 \times 1,58 \times 1,00 = 2,129$$

Coeficiente de corrección art.17 del Reglamento	2,129
Valor del m ² de suelo forestal corregido	1,25 x 2,129 = 2,66 €/m ²

1.2 Valor de las plantaciones.

Por tratarse de una valoración genérica, homogénea en plantación, aplicable a un ámbito amplio, en el que la totalidad de las parcelas no se encontrarán en el mismo año, del mismo turno y del mismo ciclo, ni con el mismo rendimiento, se considera, para todas ellas, el caso



más favorable para el propietario, es decir, aquel en el que las plantaciones han alcanzado su madurez, al final de un turno, y se encuentra disponible para su tala, como aprovechamiento maderable, la totalidad de producción del turno. Los rendimientos considerados, y el precio de la madera, serán los mismos que los utilizados en el cálculo del valor del suelo, es decir:

Producción media de explotación forestal de eucalipto globulus	250 m ³ /ha
Valor del m ³	25 €/ m ³

Por lo que el valor de las plantaciones de una ha, ascendería a:

$$250 \times 25 = 6.250 \text{ €/ha}$$

Por lo que el valor de las plantaciones, repercutido por metro cuadrado, sería de :

$$0,63 \text{ €/m}^2$$

1.3 Valor inicial total: Suelo más plantaciones.

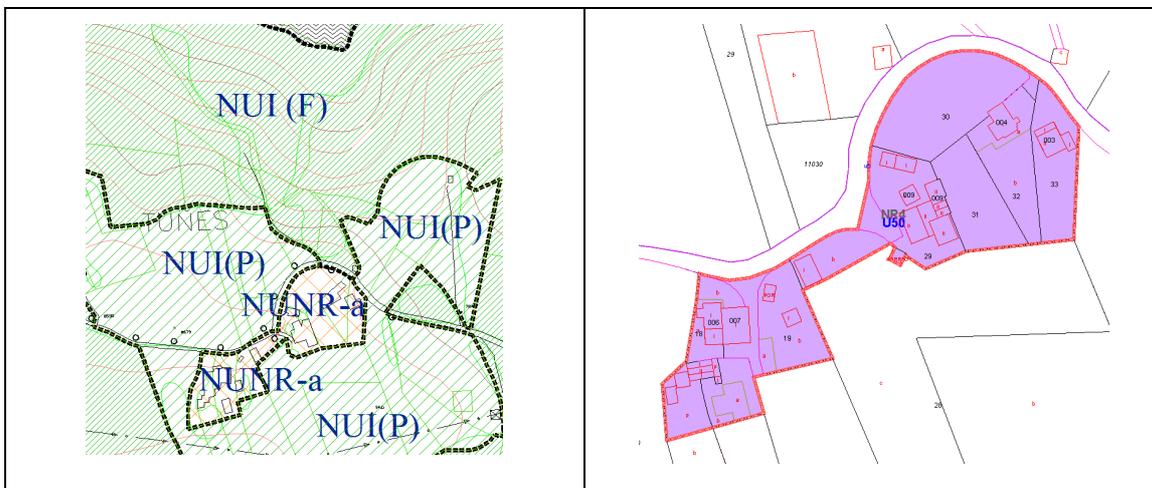
El valor actual de suelo y vuelo o plantaciones de eucalipto globulus, del ámbito considerado, por metro cuadrado, sería de:

$$2,66 \text{ €/m}^2 + 0,63 \text{ €/m}^2 = 3,29 \text{ €/m}^2$$

2. Valor de los terrenos en la situación final.

Parece evidente que la tierra, con el uso final previsto de Depósito Controlado de Residuos, resulta absolutamente improductiva, desde el punto de vista agrícola, ni de cualquier otra actividad, más allá de la propia actividad siderúrgica, dónde este tipo de depósitos parece ser necesario. Por tanto, no cabe hablar de una renta de la tierra propiamente dicha ni, tampoco, de su capitalización.

Por lo anteriormente expuesto, y por no encontrar en la legislación estatal un supuesto aplicable al valor del suelo con el uso final previsto, consideramos que podría ser oportuno en este caso, mantener los criterios de valoración que definía el artículo 325.5.b) 2ª del ROTU'2007. Es decir, el obtenido por aplicación de los procedimientos catastrales para la valoración de fincas edificadas en suelo no urbanizable.



PGO'2006: NUNR-a Núcleo Rural tipo A de Tuñes

Ponencia de Valores: Polígono de Ponencia NR 4. Zona de valor U50



Consultada ahora la Ponencia de Valores para el Núcleo Rural de Tuñes se ha podido constatar que sigue incluido en el Polígono de Ponencia NR 4, que se corresponde con una Zona de Valor U50, cuyo valor Unitario continúa ascendiendo a 18,00 €/m².

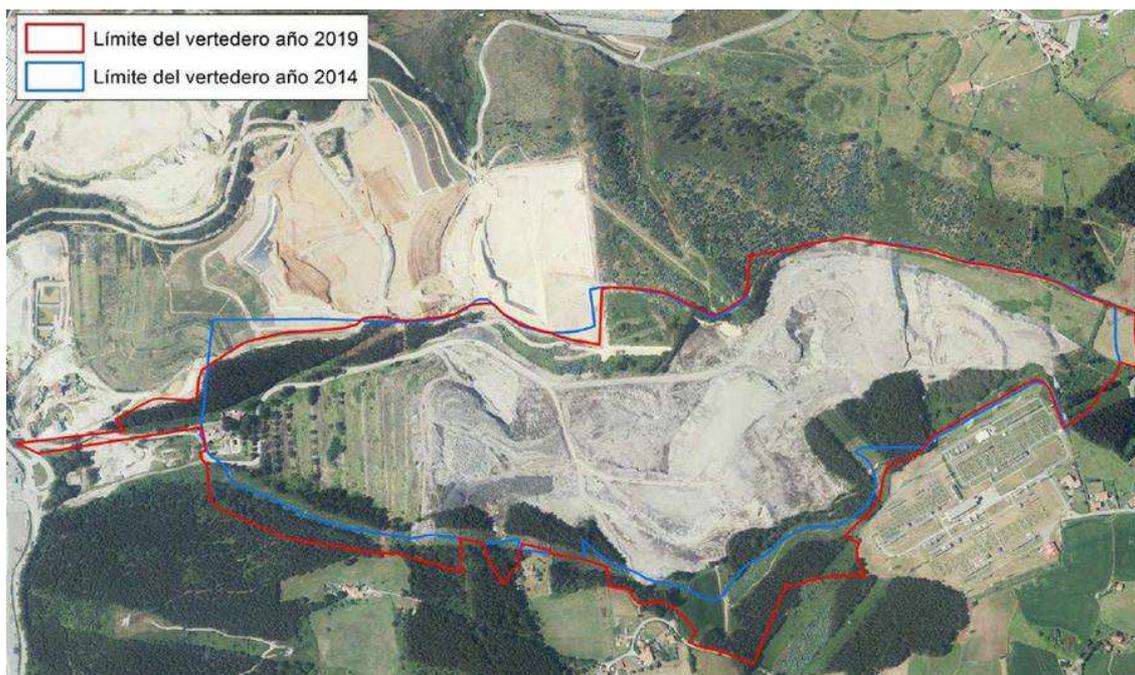
3. Diferencia de valor: Valor del aprovechamiento.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas la diferencia de valor final y valor inicial de los terrenos antes de su alteración y, por lo tanto, según lo dispuesto en el artículo 325.5.3ª) del ROTU, el valor del aprovechamiento será de: Valor final - Valor inicial = 18,00 €/m² - 3,29 €/m² = 14,71 €/m².

4. 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

Por lo que el valor del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento será el 10 % de la cantidad obtenida anteriormente, es decir: 10% s/14,71€/m²= 1,47 €/m².

5. Superficie a la que ha de referirse la cesión del 10% del aprovechamiento.



Entendemos que la superficie sobre la que debe aplicarse el incremento de valor y por tanto la cesión del 10% del aprovechamiento es la superficie que el planeamiento vigente clasifica como Suelo No Urbanizable, en categoría de Interés Forestal (NUI F) y pasa a ser Depósito Controlado de Residuos (DCR). Y, dentro de ésta, se excluye la que, aún figurando en el Plan vigente como Suelo No Urbanizable, en categoría de Interés Forestal, ya contaba con autorización ambiental integrada, es decir, la que en el planeamiento anterior ya tenía la consideración de vertedero y que, por error, no fueron considerados como tales en el planeamiento vigente.

Dicha superficie ascendía a 493.609 m², pero en ella se incluían parte de los terrenos que actualmente ocupa la Subestación Eléctrica de Tabiella. La superficie del área delimitada como vertedero en el anterior planeamiento, excluyendo los ocupados en la actualidad por la subestación ascienden a 479.929 m².



Por lo que considerando esta superficie y la que aparecen en el Proyecto de Modificación Puntual Nº 22 PGOU Avilés para la delimitación del depósito controlado de residuos en El Estrellín, resultaría afectada la siguiente superficie:

$$599.068 \text{ m}^2 - 479.929 \text{ m}^2 = 119.139 \text{ m}^2$$

6. Valor de la cantidad a abonar al Ayuntamiento.

La cantidad a abonar sería el resultado de repercutir al incremento de superficie definido según los criterios del apartado anterior, la cantidad de 1,47 €/m², en que se ha estimado el valor del 10% del incremento del valor del suelo o del aprovechamiento.

Considerando la superficie de la actual delimitación ascendería a la cantidad de:

$$119.138 \text{ m}^2 \times 1,47 \text{ €/m}^2 = 175.132,86 \text{ €}$$

En virtud de todo lo expuesto, los comparecientes, de conformidad con la legislación aplicable,

ACUERDAN

PRIMERO.- ARCELORMITTAL ESPAÑA, S.A., aquí representada, ofrece al Ayuntamiento de Avilés la posibilidad de que la obligación de cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito del Estudio de Implantación regulada en el artículo 128.5.b del TROTU, se materialice mediante su monetarización con arreglo al valor en euros que a dicho aprovechamiento le corresponde, de conformidad con lo estimado en el anterior informe técnico.

De acuerdo con dicho informe, el aprovechamiento municipal tiene una valoración de ciento setenta y cinco mil ciento treinta y dos euros con ochenta y seis céntimos (175.132,86 €).

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Avilés acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que, en el desarrollo del Estudio de Implantación, en lugar de recibir terrenos, recibirá la cantidad señalada en el apartado anterior, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1º. Con anterioridad a la aprobación definitiva del Estudio de Implantación, la promotora del desarrollo del documento urbanístico y propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio, deberá ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante cheque bancario a nombre del Ayuntamiento de Avilés.

2º. Una vez se tenga constancia del abono de la cantidad de que se trate se expedirá la carta de pago correspondiente, y se adoptará acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Implantación.

TERCERO.- La cantidad obtenida por el Ayuntamiento tendrá el régimen y destino establecido para el Patrimonio Público del Suelo en virtud el artículo 216.1.h) del TROTU y 291 del ROTU

CUARTO.- Con la aprobación definitiva del presente convenio se da cumplimiento a la obligación de cesión del aprovechamiento impuesta en el artículo 128.5.b) del TROTU.



QUINTO.- El presente convenio se tramitará conforme al procedimiento establecido en el artículo 210 y siguientes del TROTU y 286 y siguientes del ROTU.

SEXTO.- Una vez aprobado y suscrito, el Convenio será publicado íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias e incorporado al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias (art. 213.2 TROTU).

SÉPTIMO.- En caso de enajenación de la finca a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, los propietarios vendrán obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme a lo regulado en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana debiendo respetar todos lo derecho y obligaciones que se derivan del presente Convenio. Con la finalidad indicada, el Convenio, una vez formalizado, se inscribirá por cuenta de la propiedad en el Registro de la Propiedad, según lo dispuesto en el artículo 212 del TROTU.

OCTAVO.- El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de

competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art 286.1 del ROTU). Su régimen jurídico será el previsto en sus estipulaciones y en el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y en sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil (art. 214 TROTU).

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, los presentes firman el presente documento.

EL AYUNTAMIENTO

ARCELORMITTAL ESPAÑA, S.A.



Ayuntamiento de Avilés

Principado de Asturias

ANEXO

INFORME DEL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE FECHA 14-05-2024 EN EL QUE SE VALIDA LA VALORACIÓN MONETARIA DEL CONVENIO

(doc. AUPAC SPT18I001V)



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

INFORME TÉCNICO (033-24)

1 ANTECEDENTES

En el Expediente Municipal 857/2020 se tramita, a instancias de ARCELORMITTAL, la Modificación del Plan General nº 22, para la delimitación del Depósito de Residuos en El Estrellín. En Informe Jurídico, de 17 de abril de 2024, emitido por la Secretaría General en dicho expediente, se pone de manifiesto:

la imposibilidad de aprobar provisionalmente la modificación pues en la memoria presentada (documento AUPAC PLA18E000E) se incluye, como anexo VIII, el convenio urbanístico de monetarización para la sustitución del aprovechamiento municipal vinculado a la modificación, significando que dicho convenio ha de tramitarse, de conformidad con lo previsto en los artículos 210 y siguientes del TROTU y 286 y siguientes del ROTU, de forma separada al tratarse de un acto de gestión y no de planeamiento.

En cumplimiento del requisito contenido en dicho informe, se inicia, de forma separada a aquél, el presente expediente de Convenio Urbanístico para la sustitución del aprovechamiento municipal vinculado a la Modificación Puntual Nº 22 PGOU Avilés para la delimitación del depósito controlado de residuos El Estrellín.

Debe tenerse en cuenta, además, que el 3 de noviembre de 2022 se ha producido la publicación en el BOPA del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (En lo sucesivo ROTU'2022).

En su disposición final tercera determina:

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Y la disposición transitoria tercera establece:

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los deberes establecidos en el mismo serán de aplicación a los propietarios de los terrenos afectados en los procedimientos de ejecución del planeamiento, salvo aquellos en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Los Convenios Urbanísticos cabe considerarlos como instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento, por tanto, el presente Convenio debe analizarse bajo la óptica del vigente ROTU'2022.

2 ANÁLISIS DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE MONETARIZACIÓN

2.1 Adaptación al ROTU'2022

Por tanto, por tratarse de un instrumento de gestión urbanística, por aplicación de la disposición transitoria tercera del ROTU'2022, el Convenio Urbanístico deberá adaptarse al referido Reglamento. En consecuencia, deben suprimirse todas las referencias contenidas en el mismo que al articulado del ROTU'2007 y, en su caso, sustituirse por aquellas homólogas del ROTU'2022, o, simplemente por las reseñas análogas del TROTU'2004.



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



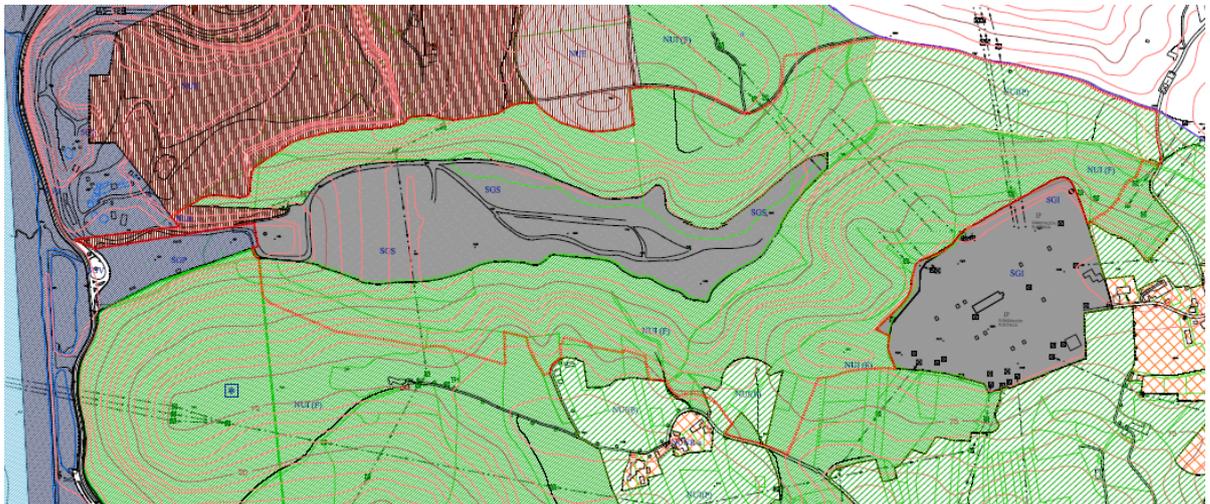
6D724V531A5U0G350A0U

2.2 Actualización de la valoración del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

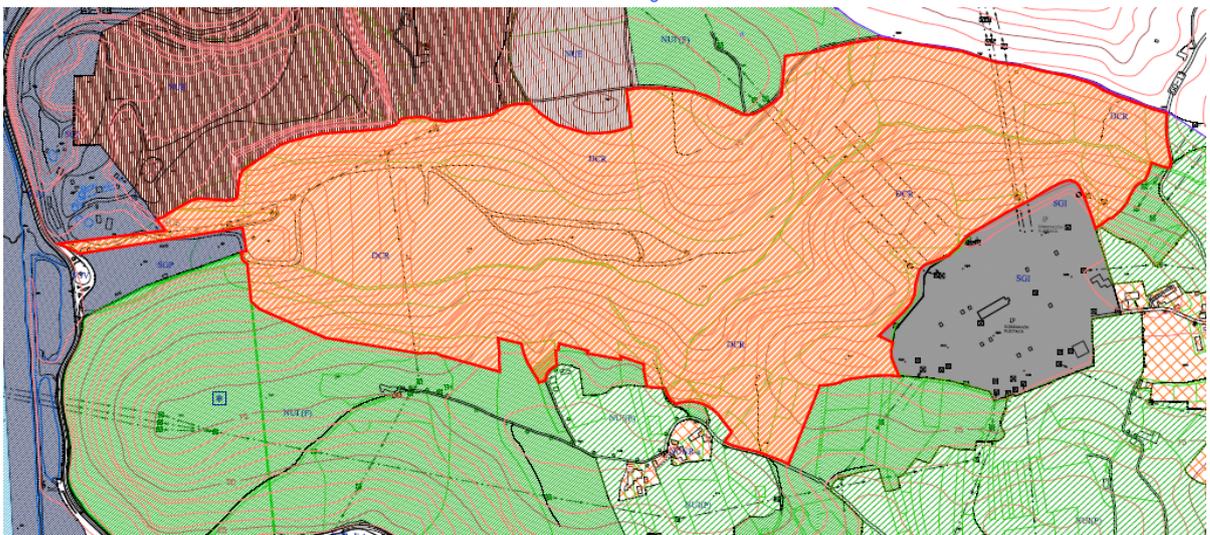
La valoración contenida en la propuesta de Convenio de monetarización fue realizada en el año 2020, por tanto, resulta necesaria su actualización.

Los criterios de valoración de la compensación económica alternativa o sustitutiva del 10%, se regulan ahora en el artículo 193.3.c) del ROTU'2022, en los siguientes términos:

- c) *La compensación económica alternativa al deber de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro del ámbito y que sea exigible en su caso, se calculará sobre la diferencia del valor de los terrenos entre la situación de origen determinada mediante la capitalización de la renta real existente y su situación final, determinada por la capitalización de la renta derivada del proyecto a implantar, aplicando la metodología de valoración establecida en la legislación estatal de suelo.*



Planeamiento vigente



Propuesta de Modificación de Plan General



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

2.2.1. Valor de los terrenos en la situación de origen

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006 (publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006) clasifica la mayor parte de los terrenos sobre los que se va a producir la alteración y por lo tanto el incremento de valor, como Suelo No Urbanizable en categoría de Interés Forestal.

Aunque, por encontrarnos en una categoría de Suelo No Urbanizable, no podemos hablar estrictamente de una operación de reparto de beneficios y cargas, la operación que se analiza tiene en común con éstas la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento.

El artículo 34 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo sucesivo TRLSRU' 2015, establece:

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*
 - a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
 - b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
 - c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

Los terrenos, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.2.a) del TRLSRU'2015, se encuentra claramente en situación básica de suelo rural:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
2. *Está en la situación de suelo rural:*
 - a) *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

Por ello, la valoración se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1.a), del TRLSRU'15.



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

- a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

...

- c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

En este caso, la valoración tendrá dos componentes, el valor del suelo propiamente dicho y el valor del vuelo o las plantaciones de eucaliptos.

2.2.1.1 Valor del suelo

Para la valoración del suelo, la disposición adicional séptima, establece:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.
2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

En la valoración efectuada en el año 2020 se tuvieron en cuenta las rentabilidades de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores, es decir de los años 2017, 2018 y 2019. Para actualizar dicha valoración, deberemos actualizar, al menos dichas rentabilidades y sustituirlas por las de los años 2021, 2022 y 2023:

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO
PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO
MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº
22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO
DE RESIDUOS EL ESTRELLIN

Documento
 SPT18I001V

Expediente
 AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

6-Mayo-2024 08:26:43

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)					Datos semanales		Datos diarios							
	2021	2022	2023	Dic 23	Ene 24	Feb 24	Mar 24	Abr 24	May 24	Semana del 25-Abr-24	Semana del 3-May-24	25-Abr-24	26-Abr-24	29-Abr-24	30-Abr-24	1-May-24	2-May-24	3-May-24
 Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,26	3,33	3,39	3,46	3,43	...	3,41	3,44	3,39	3,42	3,47	3,41	...	...	...
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	2,77	2,74	2,89	2,97	3,03	3,10	3,09	3,11	3,13	3,09	3,16	3,06	3,10	3,12	3,09
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	2,78	2,79	2,95	2,89	2,98	3,06	3,07	3,08	3,16	3,06	3,16	3,05	3,11	3,04	3,03
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,14	3,19	3,27	3,19	3,28	3,33	3,33	3,34	3,37	3,37	3,43	3,31	3,35	3,31	3,33
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	9,84	9,72	11,44	11,41	11,25	11,38	11,37	11,41	11,43	11,46	11,51	11,38	...	11,41	11,35
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62	...	3,55	3,66	3,55	3,62	3,66	3,67	3,76	3,71	3,70	3,70	3,70	3,68	3,66	3,64
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	1,24	2,79	4,02	3,75	3,81	3,88	3,75	3,82	3,85	3,84	3,86	3,85	3,91	3,91	3,86	3,85	3,87	3,83
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
 Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,74	1,04	0,98	0,98	0,95	0,92	0,82	0,82	0,77	0,80	0,77	0,80	...	0,77	0,77	0,77	0,76	0,77
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,71	1,66	1,74	1,70	1,77	1,80	1,79	1,80	1,78	...	1,81	1,80	1,82	1,80	1,78
Estados Unidos	1,78	1,57	1,97	1,97	1,87	1,90	1,88	2,13	2,09	2,16	2,11	2,14	...	2,16	2,13	2,08	2,12	2,07
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,13	2,21	2,38	2,38	2,45	2,55	2,54	2,55	2,63	...	2,53	2,59	2,59	2,58	2,48
 Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
 Mercado de renta fija privada en euros																		
 Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2021	2022	2023
 Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,69	3,41	3,62
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	1,24	2,79	4,02
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	...	...	...

Por lo que la Rentabilidad promedio de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores sería de:

$$\frac{1,24 + 2,79 + 4,02}{3} = 2,68333$$

El tipo de capitalización aplicable conforme al RD 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, artículo 12:

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

“1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

- a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Ingresos:

Se considera una plantación de eucalipto globulus, con un ciclo óptimo de total de recepe de 60 años, con cinco turnos de 12 años, un primer turno para el brinzal, y cuatro rebrotes más.

La producción esperable media por turno, utilizando los medios técnicos normales para su producción, se estima en 250 m³/ha. Por lo que la producción anual sería de

$$250/12=20,83 \text{ m}^3/\text{ha}.$$

El valor por metro cúbico estimado asciende a 25 €/m³.

Gastos:

Los costes de plantación para el ciclo total, incluyendo apertura de pozas, plantones, fertilización, reposición de marras, se estima en 3.190 €/ha. Por lo que la repercusión por cada uno de los cinco turnos de 12 años ascendería a:

$$3.190 \text{ €/ha} : 5 = 638 \text{ €}$$

Y los costes de mantenimiento por turno, con selección de brotes, desbroces, lucha biológica,... ascendería a 1.125 € por turno

Por lo que los costes anuales ascenderían a

$$(638\text{€/ha} + 1.125\text{€/ha})/12 = 146,92 \text{ €/ha}$$

Producción media de explotación forestal de eucalipto globulus	20,83 m ³ /ha
Valor del m ³ de madera	25 €/ m ³
Ingresos anuales totales	520,75 €/ha
Repercusión anual por plantación (con apertura de pozas, plantones, fertilización, reposición de marras), y mantenimiento con selección de brotes, desbroces, limpiezas, lucha biológica...	146,92 €/ha
Renta bruta	373,83 €/ha
Beneficio del cultivador (10 % Renta bruta)	37,38 €/ha
Renta neta de la tierra	336,45 €/ha
Tipo de capitalización (1)	2,68333%
Valor de una ha de monte de eucalipto	12.538,52 €/ha
Valor del m ² de suelo de monte de eucalipto	1,25 €/m ²

(1) valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los años 2021 (1,24) , 2022 (2,79) y 2023 (4,02)



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

Además, el Reglamento de valoraciones, en su artículo 17, establece:

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times F_l$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u₁.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u₁, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P₁= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 Km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P₂= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u₂, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d= La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u₃, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

Donde:

$p =$ coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

$t =$ coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

A continuación se procede al cálculo de cada uno de estos factores:

u_1 : Los núcleos de población de Avilés y Salinas se encuentran a una distancia menor de 4 km de los terrenos objeto de valoración. Tomando datos de población del SADEI (Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales), del año 2019, en Avilés y Salinas viven: 87.569 personas. Además se sitúan a menos de 40 km de distancia núcleos de población que suman un total de 794.615 habitantes, con estos datos:

$$u_1 = 1 + \left[82.699 + \frac{794.615}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1,3475$$

u_2 : Los terrenos objeto de la valoración se encuentran próximos al Puerto de Avilés. A efectos de cálculo, se estima una distancia de 2 km a la zona portuaria. Por tanto:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 2 = 1,58$$

u_3 : Los terrenos no se encuentran en ningún entorno de singular valor ambiental o paisajístico, por lo que no sería de aplicación el coeficiente u_3 y según lo establecido en el apartado 2 del artículo 17, se adoptará el valor unidad

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,3475 \times 1,58 \times 1,00 = 2,129$$

Coefficiente de corrección art.17 del Reglamento	2,129
Valor del m ² de suelo forestal corregido	1,25 x 2,129 = 2,66 €/m ²



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

2.2.1.2 Valor de las plantaciones

Por tratarse de una valoración genérica, homogénea en plantación, aplicable a un ámbito amplio, en el que la totalidad de las parcelas no se encontrarán en el mismo año, del mismo turno y del mismo ciclo, ni con el mismo rendimiento, se considera, para todas ellas, el caso más favorable para el propietario, es decir, aquel en el que las plantaciones han alcanzado su madurez, al final de un turno, y se encuentra disponible para su tala, como aprovechamiento maderable, la totalidad de producción del turno. Los rendimientos considerados, y el precio de la madera, serán los mismos que los utilizados en el cálculo del valor del suelo, es decir:

Producción media de explotación forestal de eucalipto globulus	250 m ³ /ha
Valor del m ³	25 €/ m ³

Por lo que el valor de las plantaciones de una ha, ascendería a:

$$250 \times 25 = 6.250 \text{ €/ha}$$

Por lo que el valor de las plantaciones, repercutido por metro cuadrado, sería de :

$$0,63 \text{ €/m}^2$$

2.2.1.3 Valor inicial total: Suelo más plantaciones

El valor actual de suelo y vuelo o plantaciones de eucalipto globulus, del ámbito considerado, por metro cuadrado, sería de:

$$2,66 \text{ €/m}^2 + 0,63 \text{ €/m}^2 = 3,29 \text{ €/m}^2$$

2.2.2. Valor de los terrenos en la situación final

Parece evidente que la tierra, con el uso final previsto de Depósito Controlado de Residuos, resulta absolutamente improductiva, desde el punto de vista agrícola, ni de cualquier otra actividad, más allá de la propia actividad siderúrgica, dónde este tipo de depósitos parece ser necesario. Por tanto, no cabe hablar de una renta de la tierra propiamente dicha ni, tampoco, de su capitalización.

Por lo anteriormente expuesto, y por no encontrar en la legislación estatal un supuesto aplicable al valor del suelo con el uso final previsto, consideramos que podría ser oportuno en este caso, mantener los criterios de valoración que definía el artículo 325.5.b)2ª del ROTU'2007. Es decir, el obtenido por aplicación de los procedimientos catastrales para la valoración de fincas edificadas en suelo no urbanizable. En la valoración realizada en 2020, ante la falta de una mayor concreción, y teniendo en cuenta que Avilés disponía de una Ponencia de Valores reciente, se consideraba ajustado a la citada regla manejar los valores utilizados en la vigente Ponencia de Valores para el Núcleo Rural más cercano de Tuñes, que contiene fincas edificadas y susceptibles de edificación en Suelo No Urbanizable.



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
 Asunto: PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO
 PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO
 MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº
 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO
 DE RESIDUOS EL ESTRELLIN

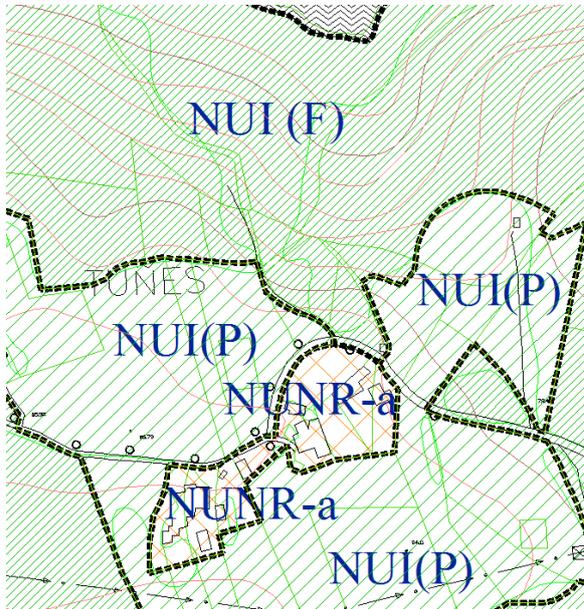
Documento
 SPT18I001V

Expediente
 AYT/6185/2024

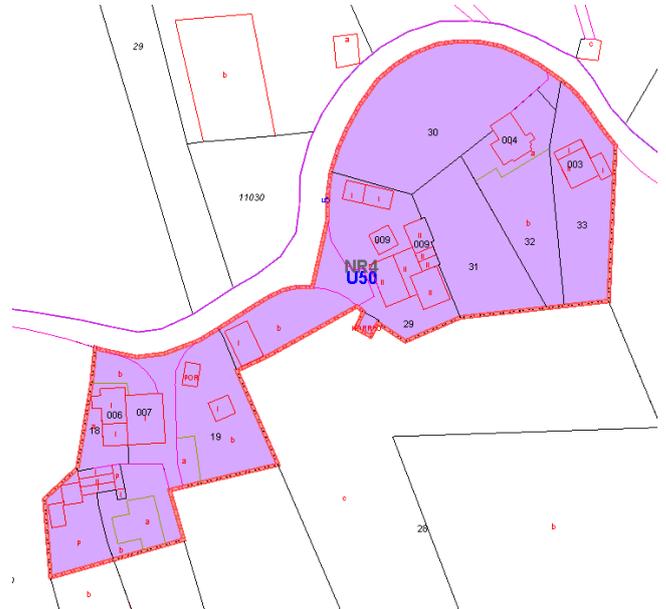
Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U



PGO'2006: NUNR-a Núcleo Rural tipo A de Tuñes



Ponencia de Valores: Polígono de Ponencia NR 4. Zona de valor U50

Consultada ahora la Ponencia de Valores para el Núcleo Rural de Tuñes se ha podido constatar que sigue incluido en el Polígono de Ponencia NR 4, que se corresponde con una Zona de Valor U50, el valor Unitario continúa ascendiendo a:

18 €/m²

2.2.3. Diferencia de valor: Valor del aprovechamiento

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas la diferencia de valor final y valor inicial de los terrenos antes de su alteración y, por lo tanto, según lo dispuesto en el artículo 325.5.3ª) del ROTU, el valor del aprovechamiento será de:

$$\text{Valor final} - \text{Valor inicial} = 18,00 \text{ €/m}^2 - 3,29 \text{ €/m}^2 = 14,71 \text{ €/m}^2$$

2.2.4. 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento

Por lo que el valor del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento será el 10 % de la cantidad obtenida anteriormente, es decir:

$$10\% \text{ s/} 14,71 \text{ €/m}^2 = 1,47 \text{ €/m}^2$$



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

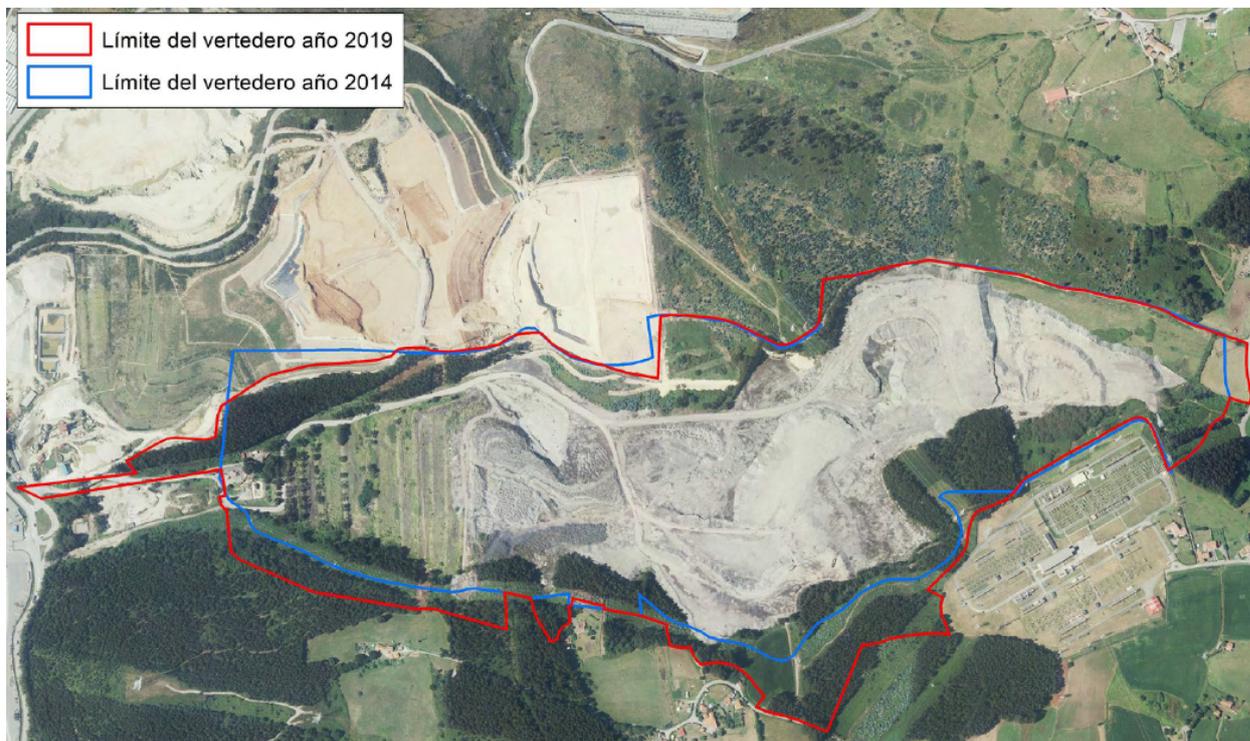
Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

2.2.5. Superficie a la que ha de referirse la cesión del 10% del aprovechamiento



Entendemos que la superficie sobre la que debe aplicarse el incremento de valor y por tanto la cesión del 10% del aprovechamiento es la superficie que el planeamiento vigente clasifica como Suelo No Urbanizable, en categoría de Interés Forestal (NUI F) y pasa a ser Depósito Controlado de Residuos (DCR). Y, dentro de ésta, se excluye la que, aún figurando en el Plan vigente como Suelo No Urbanizable, en categoría de Interés Forestal, ya contaba con autorización ambiental integrada, es decir, la que en el planeamiento anterior ya tenía la consideración de vertedero y que, por error, no fueron considerados como tales en el planeamiento vigente.

Dicha superficie ascendía a 493.609 m², pero en ella se incluían parte de los terrenos que actualmente ocupa la Subestación Eléctrica de Tabiella. La superficie del área delimitada como vertedero en el anterior planeamiento, excluyendo los ocupados en la actualidad por la subestación ascienden a 479.929 m²

Por lo que considerando esta superficie y la que aparecen en el Proyecto de Modificación Puntual Nº 22 PGOU Avilés para la delimitación del depósito controlado de residuos en El Estrellín, resultaría afectada la siguiente superficie:

$$599.068 \text{ m}^2 - 479.929 \text{ m}^2 = 119.139 \text{ m}^2$$



Negociado
UNIDAD TECNICA - PLANEAMIENTO
Asunto: **PETICION DE INFORME - CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL VINCULADO A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 PGOU AVILES DELIMITACION DEPOSITO CONTROLADO DE RESIDUOS EL ESTRELLIN**

Documento
SPT18I001V

Expediente
AYT/6185/2024

Código de Verificación:



6D724V531A5U0G350A0U

2.2.6. Valor de la cantidad a abonar al Ayuntamiento

La cantidad a abonar sería el resultado de repercutir al incremento de superficie definido según los criterios del apartado anterior, la cantidad de 1,47 €/m², en que se ha estimado el valor del 10% del incremento del valor del suelo o del aprovechamiento.

Considerando la superficie de la actual delimitación ascendería a la cantidad de:

$$119.138 \text{ m}^2 \times 1,47 \text{ €/m}^2 = 175.132,86 \text{ €}$$

3 CONCLUSIÓN Y PROPUESTA

Por lo anteriormente expuesto, previamente a la aprobación y suscripción del Convenio deberá corregirse su contenido en los siguientes aspectos:

- Deberá adaptarse su contenido a las disposiciones contenidas en el ROTU'2022. Por lo que se suprimirán todas las referencias al articulado del ROTU'2007 contenidas en el mismo y, en su caso, sustituirse por aquellas homólogas del ROTU'2022, o, simplemente por las reseñas análogas del TROTU'2004.
- Deberá actualizarse la valoración del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento a la cantidad obtenida en en el apartado 2.2 del presente informe que asciende a 175.132,86 €.

Lo que se informa a los efectos oportunos