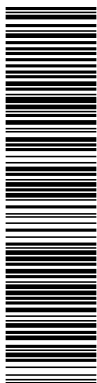


DOCUMENTO INFORME: aprov2019.val	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LK61U-UDIF7-CT113 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística de AYUNTAMIENTO DE OVIEDO.Firmado 11/09/2018 18:04	ESTADO FIRMADO 11/09/2018 18:04



c/ Peso 2-4º - 33009 Oviedo
Telf.: 985 98 18 00

Asunto: VALORACIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DURANTE EL EJERCICIO 2019

Informa: Pilar García Menéndez. Arquitecto Jefe de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística

Interesado: OFICINA PRESUPUESTARIA

Sección: Planeamiento y Gestión Urbanística.

Fecha: Septiembre 2019

INFORME:

Solicitado informe por la Oficina Presupuestaria, para la elaboración del presupuesto del ejercicio 2019, sobre los *ámbitos de gestión urbanísticos en trámite y posibles ingresos que de ellos pudieran derivarse*, se emite el siguiente informe referido al exiguo número de ámbitos de gestión del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo que en estos momentos prosiguen su tramitación con cierta continuidad, o aquellos que retoman su desarrollo, y que por sus características particulares se presume que puedan finalizar la fase de equidistribución en ese ejercicio, así como los ámbitos en los que, finalizada la gestión, el Ayuntamiento resultó adjudicatario de parcelas con aprovechamiento y que aún no han sido enajenadas.

En la actual situación económica evolución de la crisis sufrida hace una década, ralentizado el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el planeamiento e incluso paralizada la mayor parte de las ya iniciadas, a pesar de advertirse en estos momentos un ligero repunte de la actividad inmobiliaria se mantienen esencialmente los ritmos de gestión del suelo de estos últimos años, por lo que para la elaboración del informe se acude a los mismos criterios manejados en el informe elaborado para el ejercicio de 2018.

Siguiendo la prudencia de las estimaciones de ejercicios anteriores, se consideran solamente aquellos ámbitos en los que existe cierta normalidad en la dinámica de su desarrollo o se tienen indicios de que pueda producirse. En todo caso cabe advertir de la ralentización que en general se viene produciendo a medida que el proceso urbanístico exige garantías económicas, como avales, o desembolsos importantes para los promotores, como

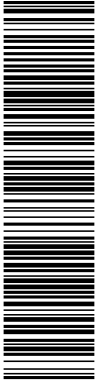
AYUNTAMIENTO DE OVIEDO CIF: P33044001 Registro de entidades locales Num: 01330447

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 69706671.LK61U-UDIF7-CT113.BF9A83D466AD7BE369ABDE0A8AD6B56DDCA055A) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

REPAROS Y OBSERVACIONES:

Nota de Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística (María del Pilar García Menéndez):

DOCUMENTO INFORME: aprov2019.val	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LK61U-UDIF7-CT113 Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística de AYUNTAMIENTO DE OVIEDO.Firmado 11/09/2018 18:04	ESTADO FIRMADO 11/09/2018 18:04



expropiaciones que generan intereses de demora, llegando a paralizarse la tramitación en las últimas fases, incluso planteando el desistimiento.

Para todos los casos (incluidos los que incurren en los supuestos excepcionales de enajenación por convenio recogidos en el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, del Principado de Asturias, modificado por la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, y Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias) se adopta un único valor de suelo de acuerdo con el destino establecido para los patrimonios públicos de suelo por la legislación vigente. Partiendo de los precios de venta del producto inmobiliario para viviendas protegidas, se toma el valor de venta de la vivienda protegida de régimen general en todos los ámbitos, cualquiera que sea el uso predominante y la tipología, considerando posible su comercialización en estas condiciones.

Estas moderadas estimaciones deben de tomarse con las mayores reservas, no vislumbrándose todavía una clara evolución que permita aventurar la estabilización del sector, aun cuando se insinúe un posible repunte, y por más que el momento presente las entidades financieras, en cuyas manos están mayoritariamente los suelos de los ámbitos, o sus compradores, estén retomando la gestión.

A results de lo anterior para 2019 se mantienen casi sin variación las previsiones realizadas para el ejercicio 2018.

1)- Ámbitos que tienen presentado proyecto de compensación o convenio de adquisición del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que por tanto podrían finalizar su tramitación en el presente ejercicio o en el siguiente:

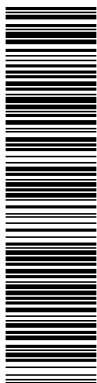
1.A- En los ámbitos en los que procede la compensación económica sustitutiva del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en la Unidad de Gestión de Monte Cerrao 1 (UG-MC1) según propuesta del proyecto de compensación se cuantifica dicha compensación en 34.183,54 €.

1.B- Respecto a los ámbitos en los que se adjudican parcelas al Ayuntamiento en los proyectos de compensación, en el Ámbito Urbanizable Prioritario de Ciudad Jardín-Colloto (AUS-CJC), según la propuesta formulada por la Junta de Compensación, se adjudica la Parcela 1 y la Parcela 19, con una superficie edificable de 17.111,46 m², que siguiendo los criterios antes señalados se evalúan en 21941.715 €.

REPAROS Y OBSERVACIONES:

Nota de Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística (María del Pilar García Menéndez):

DOCUMENTO INFORME: aprov2019.val	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LK61U-UDIF7-CT113 Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística de AYUNTAMIENTO DE OVIEDO.Firmado 11/09/2018 18:04	ESTADO FIRMADO 11/09/2018 18:04



2)- En las actuaciones urbanísticas de desarrollo del Plan General que, por su estado de tramitación en el momento presente, se considera que podrían ultimar la fase de cesión y equidistribución durante dicho año 2019 se contabilizan:

2.A- De los ámbitos por cuyas características se estima que procederá la compensación económica sustitutiva del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se considera la Unidad de Gestión 2-15 Corredoria Alta (UG 2-15) con un aprovechamiento de 642,08 m², valorado en 93.460 €, según los criterios indicados al inicio del informe, descontada una estimación de los gastos de urbanización en el porcentaje que corresponde al Ayuntamiento como propietario.

2.B- De parcelas de resultado que se adjudicarán al Ayuntamiento por los aprovechamientos que le corresponden en ámbitos de gestión por cuyo grado de desarrollo se prevé que finalicen la última fase de cesión y equidistribución durante ese año, considerando la Unidad de Gestión Área Industrial de Cerdeño (UG-CER) con un aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento en una primera aproximación de 10.830,72 m², que se valora acudiendo en este caso a valores de la vigente Ponencia de valores del Catastro, con entrada en vigor en 2013, para el polígono en el que se ubica dicho ámbito y restando cargas de urbanización estimadas que corresponden al Ayuntamiento como propietario de terrenos en la Unidad.

Se contabilizan además los Ámbitos Urbanizables Vaqueros La Estrecha (AU-VLA), con un aprovechamiento de 12.545,89 m², la Unidad de Gestión 1 del Ámbito Urbanizable Villafría-El Viesgo (AU-VEV) en la que, según la subdivisión planteada, corresponde inicialmente al Ayuntamiento un aprovechamiento 5.842 m², y el Ámbito Urbanizable Prioritario Colloto Rocés (AUS-COR), en el que corresponde al Ayuntamiento un aprovechamiento de 12.072,83 m². Se valoran según los criterios indicados al inicio del informe.

De acuerdo a lo anterior dichos aprovechamientos se cuantifican en 61042.225 €.

3)-Por otra parte se contabilizan las parcelas ya adjudicadas al Ayuntamiento en el desarrollo de ámbitos y pendientes de enajenar, considerando las parcelas obtenidas en el Proyecto de compensación de la Unidad de Gestión 2-45 Los Reyes (UG 2-45) -Parcela E-, detrayendo de la misma 1.424,03 unidades de aprovechamiento para cesión a la Junta en concepto de cargas de urbanización correspondientes al Ayuntamiento, de los Planes Especiales El Monticu (PE-MON) -Parcela 4- y Prados de La Fuente (PE6) -parcela M11-38-, de los Ámbitos de suelo urbanizable prioritario La Lloral (AUS-LLO) -Parcela 4 y proindiviso del 0,1874837910% en la Parcela 7- y de la reparcelación voluntaria del Ámbito Urbanizable de Las Campas-Paniceres (AU-LCP) -Parcelas 3, 4 y 5-, con una superficie edificable de 55.978,410 m², que siguiendo el criterio antes indicado se evalúan en 91656.760 €.

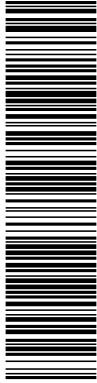
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 69706671.LK61U-UDIF7-CT113.BF09A83D468AD78E3639ABDE0A8AD686DDCA055A) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

AYUNTAMIENTO DE OVIEDO CIF: P33044001 Registro de entidades locales Núm: 01330447

REPAROS Y OBSERVACIONES: Nota de Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística (María del Pilar García Menéndez):

DOCUMENTO INFORME: aprov2019.val	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LK61U-UDIF7-CT113 Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística de AYUNTAMIENTO DE OVIEDO.Firmado 11/09/2018 18:04

ESTADO
FIRMADO
11/09/2018 18:04



Se consideran también 27 parcelas en las dos fases del Polígono Industrial de Olloniego, con una superficie de suelo de 90.566,78 m² según datos facilitados por la Sección de Gestión del Patrimonio, valoradas recientemente por el Ayuntamiento al precio unitario de 51,10 €/m² de suelo, lo que arroja un valor total de dichas parcelas de 4.627.962,46 €.

RESUMEN:

LA PREVISIÓN ESTIMADA POR ENAJENACIÓN DE APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES PARA EL AÑO 2019, SUMA DE LOS APARTADOS 1A Y 2A RESULTA DE 127.644 EUROS.

LA PREVISIÓN ESTIMADA POR ENAJENACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL PARA EL AÑO 2019, SUMA DE LOS APARTADOS 1B, 2B Y 3, ES DE 23.268.660 EUROS.

AYUNTAMIENTO DE OVIEDO CIF: P33044001 Registro de entidades locales Núm. 01330447

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6970667.LK61U-UDIF7-CT113.BF9A83D466AD7BE3639ABDE0A8AD6B5DDCA055A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

REPAROS Y OBSERVACIONES:
Nota de Arquitecto/a de la Sección de Planificación y Gestión Urbanística (María del Pilar García Menéndez):