



Ayuntamiento
Corvera de Asturias

Nubledo, 77 -33416
Tel. 985 50 57 01 - Fax 985 50 57 66
www.ayto-corvera.es

INFORME TÉCNICO

ASUNTO CONVENIO PERI I
SITUACIÓN C/ PRINCIPADO, LA ESTEBANINA, QUINTANA -LAS VEGAS
INTERESADO CONCEJALÍA DE URBANISMO

Se presenta nueva Propuesta de Convenio del PERI-I de Las Vegas con fecha 11/07/08, ante lo cual se informa:

1. ANTECEDENTES

Se ha consultado la propuesta de desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior realizada por SOGEPSA, que contiene documento de Avance de diciembre de 1999, Informe de viabilidad de enero de 2001 y documento de Aprobación Inicial de abril de 2001.

En todos ellos, se concluye la inviabilidad de las tres unidades de actuación que constituyen el ámbito del Convenio con el aprovechamiento adjudicado por las NNSS de 1997, tanto de manera independiente como conjunta, por el alto coste que suponen los gastos de urbanización y la cancelación de todos los derechos existentes.

Tanto el estudio económico-financiero del documento de aprobación inicial del Plan Especial (UA V-3 y UA V-4) como el informe de viabilidad relativo a las UA V3, UA V-4 y UA V5, declaran la inviabilidad de la actuación. En el primer caso, el déficit declarado en abril de 2001 es de 274.014.853 ptas y en el segundo de 387.215.020 ptas. Bien es cierto que se incluye como gastos de la actuación la construcción de un edificio dotacional, de 550 m², que ahora no se contempla.

2.- ESTADO ACTUAL

La NNSS contemplan el siguiente aprovechamiento para el ámbito del convenio:

	NNSS
AMBITO m2	8.507
APROV. m2t	17.977
Nº APROX. VIV.	180

3.- PROPUESTA DE CONVENIO

La propuesta de convenio se concreta en las siguientes condiciones urbanísticas

	PROP. CONVENIO
AMBITO m2	8.507
APROV. m2t	29.500

Nº APROX. VIV.	295
APROV. MEDIO	3,467 m2/m2
USO CARACT.	Residencial
SISTEMA ACT.	Compensación

La propuesta de convenio mantiene el mismo ámbito de las NNSS e incrementa el aprovechamiento en 11.523 m2t, que corresponden aproximadamente a 115 viviendas. Además, como condiciones específicas del convenio se definen las siguientes:

1.- *La edificación catalogada sita en la Avenida del Principado 17 deberá ser objeto de rehabilitación, pudiendo ser desmontada para su posterior reedificación, sin perjuicio del uso de su subsuelo para usos complementarios del principal.*

2.- *Los espacios privados libres de edificación (ELPUP) sobre rasante quedarán gravados con el uso y disfrute público, integrando sus acabados con las urbanizaciones públicas existentes en su entorno.*

3.- *En el desarrollo de la unidad de actuación los propietarios del ámbito deberán realojar a los propietarios que cuenten con residencia habitual en el ámbito de la Unidad de Actuación con anterioridad a enero de 2008 y que sigan contando con ella a la fecha de redacción del proyecto de reparcelación.*

Dicho realojo se realizará en una proporción de 1:1, es decir, se obtendrá un metro de vivienda de permuta por cada metro de vivienda actual de que se disponga (con un margen de tolerancia de $\pm 5\%$), con un máximo de 100 m2 construidos, materializándose el mismo, a potestad de los realojados, bien en una vivienda existente en las inmediaciones de la Unidad de Actuación, una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación y previo al comienzo de las labores de construcción, bien en una vivienda de las resultantes dentro del ámbito de la Unidad de Actuación.

4.- *Debido al elevado coste de las cargas urbanísticas a las que deberá hacer frente en el desarrollo de esta operación (esmerada rehabilitación "Casas de Postas", urbanización espacios estanciales de uso público, realojos, alta repercusión de indemnizaciones por derribo de edificaciones, etc..) los propietarios del ámbito tendrán derecho al cien por cien del aprovechamiento medio de acuerdo con el Artículo 119.2 del TROTU.*

A este efecto se dispone:

Aprobado Definitivamente el P.G.O.U., se deberá presentar el instrumento de desarrollo en el plazo de un año.

Aprobado Definitivamente el Proyecto de Actuación, deberá presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la constitución de la Junta de Compensación que deberá constituirse en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de seis meses desde la aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La urbanización se realizará en dos fases, según el plano nº 3 del Anexo I, si bien se presentará en un único Proyecto de Urbanización.

Dentro de la ejecución de la urbanización, expuesta en el párrafo anterior, y al comienzo de la misma, se llevarán a cabo aquellas obras necesarias para la apertura al tráfico de la margen izquierda de la calle La Estebanina, suprimiéndose en el plazo más breve posible, el obstáculo que supone en la actualidad la edificación conocida como "Josefina Modas".

El resto de la urbanización se realizará simultáneamente a las labores de construcción.

La calidad de los materiales a utilizar en la urbanización será la misma que la utilizada por el propio Ayuntamiento recientemente en las labores de reurbanización de la calle Alejandro Casona.

Se establece el plazo máximo de dos años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, para la solicitud de las licencias de edificación.

Para garantizar el cumplimiento de estos plazos VIVIENDAS VEGASCENTRO S.L. constituirá un aval por importe de 30.000 € a la aprobación definitiva del Plan General.

Como justificación de la propuesta se presenta un estudio económico realizado por el método residual dinámico, en julio de 2008, con dos alternativas denominadas propuesta 1 y

propuesta 1 modificada. La primera considera el 10% del aprovechamiento (2.950 m²) destinado a vivienda con algún tipo de protección y el resto a vivienda libre; la segunda, en cambio, destina todo el aprovechamiento residencial a vivienda libre.

El Informe concluye que con la propuesta 1 resulta una repercusión, por módulo de 100 m², de 14.020 € de valor del suelo e indemnización por construcciones, mientras que para la propuesta 1 Modificada, esta repercusión es de 17.810 €. Ambas se encuentran muy alejadas de las expectativas de los propietarios del ámbito que oscilan entre 26.000 y 28.000 €.

4.- INFORME

La nueva propuesta de convenio cambia los siguientes parámetros urbanísticos:

- 1- Reduce el ámbito de la Unidad anteriormente propuesta, de 13.975 m² a los 8.507 delimitados en las NNSS.
- 2- Atribuye el 100% del aprovechamiento a los propietarios, debido al elevado coste de las cargas urbanísticas, de acuerdo con el art. 119.2 del TROTU.
- 3- Declara espacios privados libres de edificación (ELPUP) gravados para el uso y disfrute público de las áreas peatonales de la Unidad.
- 4- Fija el aprovechamiento medio en 3,467 m²/m².
- 5- No fija plazo entre la aprobación del instrumento de desarrollo y la del Proyecto de Actuación

El incremento de edificabilidad residencial de la zona, cifrado en 11.523 m², que propone el convenio, no garantiza la creación de los espacios libres públicos, al menos 2.305 m², exigidos por el aumento de densidad de la población (Art. 280 ROTU).

El art. 119.2 del DL 1/2004 permite que el planeamiento atribuya a los propietarios de terrenos incluidos en unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano, como la presente, hasta el 100% del aprovechamiento medio, si bien esta medida no procede en esta unidad donde se está produciendo un importante incremento de aprovechamiento (64 % respecto del inicial).

En todo caso, las conclusiones del Informe económico aportado desaconsejan la actuación ya que, *la situación económica adversa se materializa en el aumento del euríbor, la reducción de las expectativas de venta, en una evolución de los precios de venta con crecimientos inferiores al IPC y por tanto, el aumento de la prima de riesgo asociada a la actuación.* La disparidad entre el valor real de mercado demandado por los propietarios -situado entre 26.000 y 28.000 €/mod- y el resultante del estudio -entre 14.020 y 17.810 €/mod-,

permite prever la falta de acuerdo en las negociaciones y la necesidad de llegar a la expropiación para desarrollar la Unidad.

Se emite INFORME DESFAVORABLE de esta propuesta que produce un importante incremento de edificabilidad, en una zona de alta densidad de población, sin garantizar la creación de las correspondientes dotaciones. El Informe económico de la actuación de julio de 2008 pone de manifiesto la inviabilidad de la propuesta.

En Corvera, a 11 de julio de 2008



Ana Isabel Sastre Marcos
Arquitecta