



Ayuntamiento
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **13067246004747257624**



Puede verificar la autenticidad de este documento en www.gijon.es/cev

Datos del expediente:	Asunto:
6162T/2019	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD
Estudio de Detalle	
Datos del documento:	
Tramitador:	
Emisor: 01000309	
Fecha Emisor: 13/02/2020	

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día **12 de febrero de 2020**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 10.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD (CALLE EL COMERCIO).

Por el Secretario que suscribe, se da lectura a la parte dispositiva de la siguiente propuesta de acuerdo:

"ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 7 de mayo de 2019, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la unidad de actuación AUA-CRI-06CD (calle Diario El Comercio), en el cual se propone la división de la unidad de actuación en dos subunidades, a efectos de su gestión individualizada. El documento se aprobó inicialmente con una serie de condicionales que, respecto a las que deben mantenerse, se reproducen en la parte dispositiva de esta propuesta.

SEGUNDO.- Tal y como se recoge en el informe del Servicio Técnico de Urbanismo emitido para su aprobación inicial, la superficie total del ámbito es de 4.311 m² a la que corresponde una edificabilidad de 19.400 m², con destino predominante residencial de vivienda colectiva, generando una cesión para viales de 1.866,05 m² correspondiendo al Ayuntamiento además, el 10% del incremento de aprovechamiento.

Las alturas máximas previstas son para los bloques A y B de B+XII+AT y para el C de B+XI+AT. La propuesta de ordenación se considera ajustada a las previsiones del PGO aprobado definitivamente el 30 de enero de 2019 (BOPA, 14/02/2019), proponiendo soluciones que se adecuan a las alineaciones y ocupaciones establecidas en la ficha y propone además -como se dijo- la subdivisión en dos subunidades de actuación a fin de facilitar la gestión urbanística del ámbito, lo que se justifica convenientemente. Esta división, cumple los requisitos establecidos en el artículo 150 del TROTU y 357 del ROTU, considerando que aunque se presente un único Proyecto de Urbanización, éste podrá ejecutarse en varias fases coordinando cada una de ellas con las diferentes subunidades de actuación. No obstante y para facilitar la gestión, cada una de ellas será objeto de un proyecto de reparcelación independiente. Respecto al aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento, se justifica la imposibilidad de materialización individualizada, por lo que será objeto de una compensación económica sustitutoria a valorar y resolver en el proyecto de reparcelación.

Ayuntamiento de Gijón/Xixón

CIF: P3302400A

Cabrales, 2 - 33201 Gijón

Teléfono: (34) 985 181 111 / 105 / **Fax:** (34) 985 181 182 / **Web:** www.gijon.es

TERCERO.- Sometido el expediente a trámite de información pública (BOPA de 5 de junio de 2019 y Diario “EL Comercio” de la misma fecha) según consta en el certificado expedido por la Secretaría Letrada de la Junta de Gobierno, **no se presentó escrito alguno de alegaciones** oponiéndose al mismo.

CUARTO.- Consta en el expediente, informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 5 de septiembre de 2019, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, al encontrarse el ámbito de actuación incluido en zona afectada por las mismas, con la condicional de que las construcciones propuestas y objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), no las vulneren; asimismo se indica que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72.

QUINTO.- Con fecha 14 de mayo de 2019, el promotor, en cumplimiento de la condicional establecida al efecto, presenta la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada para su tramitación ante el órgano ambiental. El 23 de octubre de 2019, el Servicio de Evaluaciones y Autorizaciones Ambientales del Principado de Asturias, habida cuenta de que el ámbito del Estudio de Detalle presenta afecciones por inundabilidad procedentes del arroyo La Pedrera para las avenidas de 100 y 500 años, requiere que el promotor aporte documentación en la se especifique, la cota de resguardo del Q500 y las condiciones de edificabilidad para ese ámbito, el cual lo hace el 11 de diciembre de 2019. Con fecha 30 de enero de 2020, tiene entrada la Resolución de la Consejería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico (IAE) del presente Estudio de Detalle, determinando que el mismo, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, por lo que no resulta precisa una evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre que se cumplan las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente, señalando una serie de prescripciones a tener en cuenta, que se reproducen en la parte dispositiva.

SEXTO.- Respecto a la indicación contenida en el informe del Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, emitido en el marco del trámite ambiental y referida a la afección del entorno de protección del *Camino de Santiago*, la Arquitecta del Servicio Técnico de Urbanismo ha emitido informe en el que hace constar que, si bien el trazado del Camino discurre en las proximidades del ámbito, en concreto por la calle Sanz Crespo y gira unos 70 m. antes de llegar al límite del ámbito conforme al Decreto 63/2006, en los tramos urbanos sólo están afectadas las parcelas inmediatamente colindantes, y si bien en este caso las parcelas que conforman el ámbito colindan con la citada calle Sanz Crespo, lo hacen en el tramo por el que ya no discurre el trazado del mismo, siendo este hecho confirmado por el acuerdo del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias de 27/11/2018, emitido con ocasión de la aprobación provisional de la revisión del PGO, en el cual se enumeraban los ámbitos en los que debía señalarse la afección de protección del *Camino de Santiago* en la ficha, no figurando el actual entre ellos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia del Ayuntamiento pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

II.- El artículo 92 del Decreto-Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU), en relación con el artículo 252 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), relativo al procedimiento aplicable a la tramitación de los Estudios de Detalle, establece que *a la*



Datos del expediente:	Asunto:
6162T/2019	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD
Estudio de Detalle	
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01000309 Fecha Emisor: 13/02/2020	

vista del resultado de la información pública, el órgano competente del Concejo, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

III.- El artículo 97 del TROTU, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), determina que se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA) los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las Ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva.

IV.- Respecto a la prescripción que incorpora la resolución del órgano ambiental referida al *Camino de Santiago*, a la vista de lo informado por el Servicio Técnico de Urbanismo, se solicitará aclaración al respecto al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura y lo que se resuelva, será tenido en cuenta en los futuros proyectos de construcción.

VISTO el expediente de razón, los informes emitidos y la normativa de aplicación, se propone que por el Ayuntamiento pleno, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, se adopte acuerdo por el que se determine:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en cuestión promovido por Construcciones San Bernardo S.A., así como la división de la unidad de actuación en dos subunidades a efectos de su gestión individualizada, con las siguientes condicionales:

A) YA IMPUESTAS EN LA APROBACION INICIAL.

a) Previamente a la concesión de la licencia de edificación, deberá haberse formalizado la cesión prevista a través del correspondiente proyecto de reparcelación, de los terrenos que se van a destinar a uso público en superficie y a garaje-aparcamiento bajo la misma.

b) De tenerse que disponer algún centro de transformación, deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada, en zonas de las nuevas edificaciones reservadas para su implantación; su acabado exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona; en su interior, se preverán los espacios necesarios para las instalaciones, elementos y equipos de los servicios de telecomunicaciones.

c) Las zonas a urbanizar (privadas o públicas), cumplirán las determinaciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de las Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, así como la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Reglamento que la desarrolla (D. 37/2003, de 22 de mayo), tal y como se recoge en el apartado 5 del documento.

d) El Proyecto de Urbanización deberá contemplar al menos, el tratamiento de los espacios públicos comprendidos en el ámbito y garantizar su enlace con las dotaciones existentes. La superficie de cesión de

uso y dominio público, en la que se admite la *sub edificación*, tendrá un espesor mínimo hasta la cara superior del forjado del techo del garaje subterráneo ("costra"), de 1 m. y su forjado deberá tener una capacidad portante de al menos 2.000 kp/m² de manera que, en su caso, permita ser utilizado por el servicio de extinción de incendios. Los daños que pudieran surgir en el garaje por humedad, infiltraciones de agua, fisuras en la estructura derivadas por el uso normal de los espacios públicos (incluidas las sobrecargas de hasta los 2.000 kp/m²), no serán asumidos por el Ayuntamiento.

e) Deberá constituirse una garantía por importe del 6 % de los costes de urbanización previstos, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, quedando condicionada su publicación y por tanto su eficacia, a la constitución de la citada garantía, tal y como establece el artículo 378 del ROTU.

f) Las licencias de obra estarán condicionadas a la formalización de la cesión de los terrenos exteriores a la alineación y del 10 % de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento que en este caso, se sustituirá por una compensación económica, así como a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito, debiendo de constituirse aval bancario que garantice el 100 % de la obra de urbanización prevista antes de la expedición de las licencias de edificación y la de cualquier de primera ocupación a la recepción de dichas obras por parte del Ayuntamiento.

g) En relación con las afecciones:

- Inundabilidad: Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá de disponer del certificado del Registro de la Propiedad con la anotación indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
- Contaminación del suelo a la que se alude en la ficha del PGO: conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, al haberse llevado a cabo en la parcela origen designada con la letra B actividades potencialmente contaminantes, será necesaria la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por la ENAC, que se deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización o edificación; además, este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.
- Aeronáuticas: Se incorpora en el apartado 10 del documento, la justificación respecto a las afecciones aeronáuticas, en base al plano 17 de información del PGO, lo que deberá de tenerse en cuenta con objeto de la solicitud de las correspondientes licencias.

B) IMPUESTAS EN LA RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL:

a) El suministro de agua de consumo humano, ha de cumplir los criterios de calidad y cantidad y en general, los higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 140/2003.

b) Dada la existencia de afección por inundabilidad en el ámbito concernido, la propuesta de ordenación recogida en el Estudio de Detalle deberá resultar compatible con las limitaciones a los usos establecidos en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental y en especial, con lo siguiente:

1. Las edificaciones de carácter residencial, se dispondrán por encima de la cota de resguardo para la avenida de 500 años de periodo de retorno, que según los datos facilitados por el promotor del estudio, es de 0,73 m. y se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además, dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.



Datos del expediente:	Asunto:
6162T/2019 Estudio de Detalle	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01000309 Fecha Emisor: 13/02/2020	

2. En el proyecto y en ejecución de obra, se deberán tener en consideración los riesgos eléctricos en relación a la inundabilidad. A fin de minimizarlos, los cuadros eléctricos se dispondrán por encima de la cota de resguardo para la avenida de 500 años.

c) En el caso que la ejecución del proyecto derivado de la aprobación del Estudio de Detalle implique la demolición de estructuras o edificaciones, los residuos generados deberán de ser gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Si en el proceso de demolición se generasen residuos de fibrocemento que contenga amianto (asbesto) y dada su condición de residuo peligroso, éstos deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados y la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero en la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la Lista Europea de Residuos.

d) Con el fin de evitar la propagación de especies vegetales exóticas invasoras, en los ajardinamientos previstos no deberán emplearse especies incluidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

e) Para realizar el seguimiento de los efectos ambientales del Estudio de Detalle, se seguirá lo establecido al respecto en el Documento Ambiental Estratégico, a fin de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en dicho documento y en el presente informe.

f) Respecto a la prescripción que incorpora la Resolución del órgano ambiental referida al *Camino de Santiago*, a la vista de lo informado por el Servicio Técnico de Urbanismo, se solicitará aclaración al respecto al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura, y lo que se resuelva al respecto será tenido en cuenta en los futuros proyectos de construcción.

SEGUNDO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del TROTU, en relación con el 70.2 de la Ley de Régimen Local, proceder a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, así como notificación individualizada a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

TERCERO.- A los efectos previstos en el artículo 96 del TROTU, dar traslado de este acuerdo la Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Principado de Asturias.

CUARTO.- Remitir una copia del acuerdo y de la documentación técnica al Servicio Técnico de Urbanismo, así como al Servicio de Licencias y Disciplina, a los efectos oportunos".

Sometida a votación la propuesta, lo hacen a favor todos los Concejales/as salvo las que representan a Podemos Equo Xixón (2) que se abstienen, por lo que se **aprueba por mayoría absoluta**.