



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 7 de mayo de 2019
EL SECRETARIO LETRADO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO - 12 de febrero de 2020
EL SECRETARIO GENERAL

1901

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD

Emplazamiento	CALLE DIARIO EL COMERCIO Nº 4,10 Y 2D. GIJÓN.
Promotor	CONSTRUCCIONES SAN BERNARDO S.A.
Fecha	ENERO 2019
Arquitecto	ELOY CALVO CARVAJAL

MEMORIA

1. Antecedentes
2. Justificación de la procedencia de su formulación.
3. Justificación de la solución propuesta
4. Cuadros de superficies y edificabilidades
5. Normativa
6. Gestión urbanística
7. Valoración de las obras de urbanización
8. Riesgo de inundación fluvial
8. Cambio de uso del suelo a actividades no productivas.
9. Justificación sobre la existencia de actividades incluidas en el anexo I del RD 9/2005 de 14 de ENERO.
10. Justificación de servidumbres aeronáuticas

ANEXOS

- 01 FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA CRI-06CD
- 02 PARCELAS CATASTRALES
- 03 NOTAS REGISTRALES

PLANOS

- 01 SITUACIÓN
- 02 ESTADO ACTUAL: PARCELARIO
- 03 ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ALZADO
- 04 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

0. AGENTES.

Los propietarios de los terrenos afectados por el planeamiento corresponden a Almacenes Delca S.A.

1. ANTECEDENTES

Es objeto del presente documento el desarrollo del ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Actuación AUA-CRI-06CD, que corrige y aclara determinados aspectos del Estudio de Detalle presentado con fecha de Marzo de 2019 (con número de expediente 6162T/2019).

Las determinaciones que establece el PGO de Gijón para esta AUA aparecen en su ficha, donde se califican los terrenos incluidos en esta área como suelo urbano no consolidado, y que serán aptos para su edificación tras la ejecución del planeamiento.

Esta unidad se encuentra limitada al Norte por la calle Sanz Crespo, al Sur por la calle El Comercio; al este por un edificio residencial y al Oeste por el Albergue de Covadonga.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El presente estudio de detalle se ajusta tanto a las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación vigente en el concejo de Gijón como en las normativas autonómicas ; TROTU (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) artículo 70, ; ROTU (Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias) artículos 197, 198 y 199.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La ordenación planteada persigue una correcta transición entre el plan especial para la integración del ferrocarril y el barrio de Laviada mediante edificaciones de calidad y un espacio público renovado.

La posición de las edificaciones viene dada por las alineaciones fijadas en el PGO de Gijón, si bien se han realizado algunos ajustes, siempre respetando las alineaciones en planta baja y primera establecidas en la ficha de la unidad.

La ordenación plantea la construcción de tres torres; las dos primeras tendrán una altura de XIII plantas más ático y la tercera de XII más ático.

Dichas edificaciones estarán separadas entre sí 14,50 metros, permitiendo la creación de un paso peatonal público entre ellas tal y como establece la ficha.

En la actualidad la parcela colindante al oeste con la presente AUA está edificada. Esta situación nos obliga a retirar la nueva edificación de las construcciones actuales situadas al Oeste de la unidad al objeto de abrir huecos de ventanas en esa fachada, evitando la solución de medianera ciega.

La superficie libre de edificación con destino a espacio libre público será de 1.856,03 m², superior a la indicada en la ficha del ámbito (1.756,00 m²).

4. CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

SUBUNIDAD	PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
SUBUNIDAD 1	BLOQUE A	2.616,00	720,78	5.223,00	660,50	5.883,50
	BLOQUE B		531,99	5.371,80	516,70	5.888,50
	TOTAL SUB1	2.616,00	1.252,77	10.594,80	1.177,20	11.772
SUBUNIDAD 2	BLOQUE C	1.695,00	1192,18	6.865,20	762,80	7.628,00
	TOTAL	4.311,00	2.444,95	17.460,00	1.940,00	19.400,00

Estos parámetros podrían ser reajustados entre las distintas parcelas en el proyecto de compensación o reparcelación.

5. NORMATIVA DE APLICACION

La normativa de aplicación será la recogida en el PGO de Gijón y en la ficha de la Unidad de Actuación AUA-CRI-06CD así como las Normas de Diseño del Principado de Asturias. Sin perjuicio de lo anterior se establece que:

- Cada lote podrá ser objeto de licencia de edificación independiente siempre que se ajuste a los parámetros edificatorios señalados en este Estudio de Detalle.
- Las edificabilidades asignadas en el presente Estudio de detalle para cada bloque podrán ser redistribuidas entre aquellos que se sitúen dentro de una misma finca resultante, con la condición de que la edificabilidad máxima del conjunto de los mismos se mantenga.

Así mismo, el presente Estudio de Detalle cumple que las determinaciones de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de Abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, y del Reglamento que la desarrolla (Decreto 37/2003, de 22 de Mayo) y 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.

6. GESTION URBANISTICA

Con el fin de facilitar la gestión urbanística del ámbito, y dado que no es necesario distribuir beneficios y cargas entre los propietarios, se propone la división de la unidad de ejecución en dos subunidades, cada una de las cuales será objeto de un proyecto de reparcelación.

Se redactará un único proyecto de urbanización que definirá el espacio público resultante y recogerá la posibilidad de ejecución individualizada de cada una de las parcelas resultantes.

CÁLCULO DE LA CESION DEL 10%.

La ficha del Ámbito AUA CRI 06 recoge unas superficies de las edificaciones existentes de 1.425,00 m² para el uso industrial y 1.423,00 para el uso de oficinas, los cuales aplicándoles un coeficiente de homogeneización de 0,85 y 0,84 respectivamente, resulta una superficie de 2.406,57 m², expresada en uso residencial vivienda colectiva libre.

El siguiente cuadro recoge las superficies, obtenidas de las fichas catastrales (incluidas en el Anexo 2) de cada una de las parcelas, homogeneizadas:

		USO	SUPERFICIE	COEF.	SUP. HOMOGEN.
SUBUNIDAD 1	PARCELA 1	INDUSTRIAL	1.544,00	0,85	1.312,40
		OFICINA	209,00	0,84	175,56
		VIVIENDA	209,00	1	209,00
	PARCELA 2	ALMACÉN	376,00	0,85	319,60
		VIVIENDA	124,00	1	124,00
SUBUNIDAD 2	PARCELA 3	ALMACÉN	1.695,00	0,85	1.440,75
TOTAL ÁMBITO CRI-06CD			4.157,00		3.581,31

Por tanto, la cesión del 10% para cada una de las subunidades se concreta de la siguiente forma:

	SUPERFICIE HOMOGEN.	EDIFICABILIDAD PGOU-2018	DIFERENCIA	10% CESIÓN
SUBUNIDAD 1	2.140,56	11.772,00	9.631,44	963,14
SUBUNIDAD 2	1.440,75	7.628,00	6.187,25	618,73
TOTAL ÁMBITO CRI-06CD	3.581,31	19.400,00	15.818,69	1.581,87

Conforme a los cuadros anteriores, el aprovechamiento urbanístico municipal del 10% correspondiente a la Unidad de Actuación asciende a 963,14 m² y 618,73 m² de la subunidad 1 y subunidad 2 respectivamente, no siendo el referido aprovechamiento susceptible de ejecución individualizada ya que la superficie residencial de cualquiera de los bloques resultantes (5.223,00 y 5.371,80 m² de los bloques A y B, así como los 6.845,20 m² del bloque C) es significativamente superior por lo que se acredita la imposibilidad de la materialización individualizada del aprovechamiento correspondiente.

Se propone, por tanto, la sustitución de dicho aprovechamiento por su equivalente en metálico, a tenor de lo establecido en el artículo 119 del TROTU.

7. VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se recoge a continuación una estimación de las obras de urbanización al objeto de dar cumplimiento al artículo 378 del ROTU, conforme al siguiente desglose:

FASE 01.....	45.339,85 EUROS
FASE 02.....	32.019,56 EUROS
FASE 03.....	37.475,53 EUROS
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....	144.834,94 EUROS
13% Gastos Generales.....	14.928,54 EUROS
6% Beneficio Industrial.....	6.890,10 EUROS
21% IVA.....	28.697,25 EUROS
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	165.350,83 EUROS

Ascienden las obras de urbanización a un total de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS con OCHENTA Y TRES CENTIMOS.

8. RIESGO DE INUNDACIÓN FLUVIAL

En el listado de afecciones de las AUA que figura en la aprobación definitiva del PGO de Gijón, y en su ficha urbanística, la unidad de actuación se encuentra en zona inundable para las avenidas de 100 y 500 años, por lo que presenta afecciones por inundabilidad sujetas a las limitaciones de uso de los artículos 40, 41 y 42 del R.D. 1/2016, de 8 de enero y artículo 14bis del RD 638/2016, de 9 de diciembre, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas

complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse 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 de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, como es el caso de la presente Unidad de Actuación, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico

o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

9. JUSTIFICACION SOBRE LA EXISTENCIA DE ACTIVIDADES INCLUIDAS EN EL ANEXO I DEL RD 9/2005 de 14 de ENERO.

Según el artículo 58 del TROTU, cuando se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas deberá justificarse en su caso, la descontaminación de los suelos y construcciones.

Las parcelas objeto de este estudio han estado destinadas en el pasado a actividades industriales y comerciales.

Podemos clasificar las empresas según su CNAE como:

- **PARCELA A:** La Industrial Maderera.

46.73. Comercio al por mayor de madera, materiales de construcción y aparatos sanitarios.
- **PARCELA B:** Carpintería de Aluminio Martinez S.L.

25.12 Carpintería Metálica.
- **PARCELA C:** Almacenes Delca S.A.

46.62 Comercio al por mayor de máquinas de herramienta
46.90 Comercio al por mayor no especializado

Si cotejamos esta información con la clasificación actualizada de actividades potencialmente contaminantes del suelo por la Orden PRA/1080/2017, podemos determinar que las actividades llevadas a cabo en la parcela B resulta una actividad potencialmente contaminante, y por tanto se ve necesaria la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por la ENAC, que deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización o Edificación, conforme al art. 3 párrafo 5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de **nota marginal en el Registro de la Propiedad**.

10. JUSTIFICACION DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El ámbito de actuación del presente “**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD**” se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas. Esto supone que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos los elementos propuestos no pueden superar las limitaciones marcadas en el Plano de Información 17 “Planeamiento Superior Servidumbres”, que según el Plano de Información de Procedimiento Abreviado es de 475 m.

Además, la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones propuestos en éste documento en ningún caso podrán superar los 100 metros, ni se contempla la instalación de aerogeneradores, parques eólicos o similares.

Además, le serán de aplicación las siguientes disposiciones con carácter normativo:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente “**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD**”, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálbo de viario o vía férrea, no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento

Abreviado del término municipal de Gijón (Asturias) incluido como Anexo del informe complementario evaluado por la Dirección General de Aviación Civil sobre la "Revisión del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Gijón" con fecha de 23-02-2018.

- El presente "**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD**" no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- 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 en espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción. Los acuerdos previos que ha de emitir AESA para las actuaciones derivadas de este "**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUA-CRI-06CD**" podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre la "Revisión del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Gijón" con fecha 23-08-2018.

Con la presente memoria y los planos adjuntos quedan definidos todos los parámetros urbanísticos necesarios para el desarrollo de la unidad de ejecución del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Gijón.

En Gijón, Marzo de 2019



Fdo. Eloy Calvo Carvajal.

Arquitecto