



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO. Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación en el ámbito de la UA-100 (Piles). Referencia 000662/2016.

Servicio Administrativo de Urbanismo

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de agosto de 2017, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación en el ámbito de la UA-100 (Piles), cuya parte dispositiva es la que sigue:

“1.º Aprobar definitivamente la modificación puntual del PGO en el ámbito de la unidad de actuación UA-100.

2.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del TROTU, proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la presente modificación puntual del Plan General en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, así como de las Ordenanzas y normas urbanísticas en el mismo contenidas.

3.º Notificar el presente acuerdo a quienes figuren como interesados en el mismo.

4.º A los efectos previstos en el artículo 96 del TROTU, dar traslado de este acuerdo junto con el instrumento que se aprueba, a la Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Principado de Asturias.

5.º Remitir una copia del acuerdo y de la documentación técnica al Servicio Técnico de Urbanismo.”

Lo que se publica indicándose que, contra el presente acuerdo, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Gijón, a 1 de septiembre de 2017.—La Secretaría General.—2017-09785.

NORMATIVA

Antecedentes y objeto

Tras la delimitación de la UE 100 como escisión del PERI 11 formalizada mediante Modificación Puntual del PGO1999/2002 con el objeto de llevar a cabo en ese ámbito un Complejo de Talasoterapia mediante iniciativa pública, las administraciones competentes consideraron más oportuna la ejecución de dicho complejo en terrenos de la autoridad portuaria, por lo que, una vez ejecutado el equipamiento deseado en otro lugar, se produjo un desistimiento implícito respecto al objeto de la citada Modificación que fue explicitado, primero, en el PGO2005 y posteriormente en el PGO2011.

Sin embargo, pese a que posteriormente se llegó a aprobar el documento de desarrollo de este ámbito conforme a las nuevas determinaciones, las sucesivas sentencias del TSJA por las que se anularon primero el PGO2005/2007 (sentencia de 15 de julio de 2009), después, como consecuencia, el propio Estudio de Detalle y finalmente el PGO2011 (sentencia 00179/2013, de 28 de febrero de 2013) paralizaron esta iniciativa privada.

Pese a dichas circunstancias adversas la empresa promotora, Astur Promotora Urbana 2004, mostró interés en llevar adelante este desarrollo, cuestión que fue planteada formalmente, y con los correspondientes informes técnicos se llevó a consulta de la Comisión de Urbanismo Municipal; ésta consideró justificado el interés de la intervención y como consecuencia acordó iniciar un proceso de modificación puntual y desarrollo mediante un Plan Especial que recuperara las mismas determinaciones de los planes generales anulados.

Tras la aprobación inicial por el Pleno, en sesión de fecha 13 de septiembre de 2013, del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución 100, y después de dos períodos de información pública que conllevaron distintos ajustes a la propuesta, tras remitirse el documento a la CUOTA para su preceptivo informe ésta, el 21 de octubre de 2015, fuera de plazo, lo emitió, estableciendo una serie de consideraciones que fueron contestadas en noviembre de 2015 en un informe conjunto del Servicio Administrativo y el Técnico de Urbanismo en el que se indicaban cuáles eran los posibles acuerdos a tomar por el Pleno de la Corporación. El Pleno, en sesión de 9 de diciembre de 2015 decidió lo siguiente:

1.º Desistir de la tramitación del presente expediente del Plan Especial de Reforma Interior para la unidad de actuación 100 (PERI 100) y proceder a su archivo.

2.º Reiniciar la tramitación de una modificación puntual del Plan General para la unidad de actuación UA-100 y de forma simultánea, pero en expediente aparte, tramitar un Plan Especial de Reforma Interior de ese ámbito.

Consecuentemente con lo anterior, el objeto de esta modificación es atender al citado Acuerdo del Pleno y a las consideraciones establecidas por la CUOTA, para lo cual resulta preciso modificar las determinaciones urbanísticas vigentes en ese ámbito, es decir las establecidas en la Modificación Puntual aprobada definitivamente por la CUOTA el 11 de junio



de 2002 (BOPA de 27/07/ 2002) para el centro de talasoterapia, por otras que básicamente consisten en cambiar el uso a terciario y su sistema de actuación, de iniciativa pública (expropiación) a privada (compensación).

Es decir se dispondrán las mismas condiciones que ya se establecieron en el PGO2005, que se repitieron en el PGO2011 y que se intentaron recuperar en el PERI 100 tramitado desde 2013. Ahora se insta a reiniciar la tramitación del PERI 100 de forma simultánea a esta Modificación.

Planeamiento vigente

La Modificación Puntual aprobada definitivamente por la CUOTA el 11 de junio de 2002 (BOPA de 27/07/2002) conforma la "nueva" unidad de ejecución denominada UE 100, destinada exclusivamente a equipamiento del sistema general, concretamente a Complejo de Talasoterapia, dentro del planteamiento que respecto a los usos terciarios se contempla en el art. 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

El sistema de actuación para el desarrollo urbanístico de esta unidad de ejecución será el de expropiación, en razón de una doble perspectiva: por un lado la propia limitación de usos que el equipamiento específico pretendido conlleva, y que motiva su denominación como sistema general dentro del uso terciario; y por otro, la necesidad de controlar minuciosamente la edificación resultante en el orden estético.

Se obtiene así una unidad de ejecución con una superficie neta de 32.860 m² (38.370 m² bruta), de la que se obtiene una parcela neta destinada al Complejo de Talasoterapia de 18.040 m², en tanto que el resto de sus terrenos serán destinados a uso público, bien como espacios libres, bien como viales y aparcamientos, cuestión esta que será determinada en su momento de forma coordinada con el PERI 11.

La edificabilidad se incrementa en un 20% respecto a la inicial del PERI 11 (0,25 m²/m²), fijándola en 0,3 m²/m²

Lo anterior se resume en la siguiente ficha urbanística:

Ficha urbanística.

Nomenclatura:	UE-100.
Clasificación del suelo:	Urbano.
Calificación:	Uso Terciario a nivel de Equipamiento Sistema General: Complejo de Talasoterapia.
Superficie neta de la unidad:	32.860 m ² S. edificable S. rasante: 9.860 m ²
Superficie bruta de la unidad:	38.370 m ²
Edificabilidad:	0,30 m ² /m ²
Sistema de actuación:	Expropiación.

Características específicas: configuración de la edificación libre en función de las necesidades concretas que su uso demande y de las derivadas del concepto de edificio "hito" que se busca, guardando un retranqueo mínimo de 10 m a los linderos de la parcela.

Documento de desarrollo: Proyecto de arquitectura.

El Ayuntamiento será especialmente meticuloso en el empeño de conseguir un edificio emblemático.

A efectos de cómputo de edificabilidades serán de aplicación los criterios fijados para la UE 100 A.

Cesiones de espacios libres: Se establece en planos una parcela neta para el complejo de talasoterapia de 18.040 m² y el resto (14.820 m²) se destinará a uso público a determinar su destino preciso como zonas verdes, viales o aparcamientos.

Justificación y descripción de la modificación puntual

Las anulaciones del PGO de 2005 y del PGO de 2011 nos dan como resultado la reviviscencia del planeamiento anterior a dichas revisiones frustradas, produciéndose en este ámbito la paradoja de que se recupera una iniciativa municipal para este lugar, la creación de un Centro de Talasoterapia, que resulta ahora indiscutiblemente extemporánea, ya que hubo un desistimiento del Ayuntamiento de llevarlo a cabo en la UE-100, y, como es sabido, se dispuso finalmente en terrenos de dominio público portuario entre la Playa de Poniente y el Puerto Deportivo. Por tanto, ha desaparecido el motivo de excepción plasmado en la Modificación Puntual de 2002 ahora vigente.

Desaparecido el interés público por esta unidad cuyo suelo la administración preveía obtener mediante el sistema de actuación de expropiación, la propiedad mayoritaria ha mostrado durante estos años la voluntad para su desarrollo privado que se ha visto frustrada por las anulaciones sucesivas por el TSJA de los planes generales de 2005/2007 y 2011 así como del estudio de detalle aprobado en 2008, y más recientemente por el planteamiento de la CUOTA de reiniciar el proceso de modificación puntual en expediente aparte del PERI 100 que se estaba tramitando desde 2013 a raíz de las anulaciones de los planeamientos, y que el Pleno de la Corporación, en sesión de 9 de diciembre de 2015, ha decidido asumir.

Existiendo la voluntad de la iniciativa privada para su desarrollo y habiéndose considerado oportuno en reiteradas ocasiones y de interés público este desarrollo por parte de la Corporación, las determinaciones urbanísticas que se proponen en esta modificación puntual son las mismas que se establecieron en el PGO2005/2007 que luego asumió el PGO2011 y que volvieron a incorporarse en el Plan Especial de Reforma Interior 100 con Modificación Puntual aprobado inicialmente por el Pleno, en sesión de fecha 13 de septiembre de 2013.



La desaparición del interés público por el complejo de talasoterapia tiene dos consecuencias inmediatas: que el uso característico vuelva a ser el predominante en la manzana, la del PERI 11, es decir el de servicios terciarios y hotelero, y que el sistema de actuación sea de nuevo privado, es decir de compensación.

Por lo demás, obviamente, se mantendría la clasificación del suelo como urbano, la delimitación de la unidad, la edificabilidad de 0,30 m²/m² y la fórmula de cómputo aplicando los criterios de la UE 100 A.

Por lo tanto, dado que para el cambio de sistema de actuación no se precisa un trámite de modificación puntual, resulta que en esencia esta Modificación consiste simplemente en cambiar el uso característico de Terciario a nivel de Equipamiento Sistema General (Complejo de Talasoterapia) a simplemente Terciario-Hotelero.

Siendo presumiblemente inminente la aprobación inicial de la Revisión del Plan General, aparentemente parecería algo inoportuna iniciar ahora esta Modificación, sin embargo, el Pleno de la Corporación, en sesión de 9 de diciembre de 2015, así lo ha decidido por considerar que debe agilizarse el desarrollo de esta actuación. Por tanto, se tramitará simultáneamente, pero en expedientes diferenciados, la Modificación Puntual con el Plan Especial que ya fue aprobado inicialmente el 13 de septiembre de 2013 al que se le incorporan las correcciones fruto de las alegaciones estimadas durante los dos procesos de información pública al que fue sometido y que se plasmaron en el documento "provisional" remitido a CUOTA e informado por ésta en octubre de 2015.

Consecuentemente la Revisión del PGO que se está tramitando deberá incorporar en su ficha urbanística correspondiente las determinaciones de esta Modificación Puntual que se sintetizan en la siguiente:

Nueva ficha urbanística.

Nomenclatura:	UE-100.
Clasificación del suelo:	Urbano.
Calificación:	Uso Terciario (comercial, oficinas, hostelero y recreativo)-Hotelero. El uso residencial de las tres viviendas existentes se considera compatible en su actual localización (P 11) o reubicándolo en la P10.
Superficie neta de la unidad:	32.860 m ²
Superficie bruta de la unidad:	38.370 m ²
Edificabilidad:	0,30 m ² /m ²
Sistema de actuación:	Compensación.

Características específicas: configuración de la edificación libre en función de las necesidades concretas que su uso demande, guardando un retranqueo mínimo de 9 metros en el frente a la Avenida José García Bernardo (Paseo del Muro) y de 6 metros en el resto de linderos, incluyendo a espacios de dominio público (existentes o propuestos), o de H/2 si esta medida resultara superior. La medición de los retranqueos se hará respecto a cualquier elemento de las nuevas edificaciones (incluyendo remates o voladizos) y H se medirá desde la rasante hasta el punto de coronación, el más desfavorable, del elemento construido correspondiente.

Documento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior (PERI) a tramitar simultáneamente con la Modificación que deberá complementar la ordenación del PERI 11 contiguo.

Polígonos de movimiento y cesiones de espacios libres: En el plano que se adjunta se señala la zonificación prevista en el PERI ya redactado, en el que se contemplan las parcelas netas destinadas a los usos lucrativos, una zona de equipamiento público así como los espacios libres destinados a viarios y zonas verdes.

Altura de edificación: Altura máxima de cornisa 12 metros, como máximo tres plantas (Baja+2).

Envolvente máxima de coronación: 14 metros.

Cómputo de edificabilidades: serán de aplicación los criterios para el cómputo de la edificabilidad fijados para la UE 100 A, considerándose que no computan a estos efectos las siguientes superficies:

- Los soportales, zonas aterrazadas, y pasadizos de uso público.
- Los usos lucrativos bajo rasante complementarios del principal hasta un 30% de la superficie total del uso al que se asocia o complementa y que, consecuentemente, no sean susceptibles de utilización independiente del mismo, no admitiéndose en ningún caso bajo espacios públicos.
- Las terrazas abiertas cubiertas vinculadas al uso hotelero y sus complementarios (incluyendo hostelería) hasta el 10% de su edificabilidad. La superficie que se excediera computará al 50%.
- Los pasillos y las zonas comunes vinculadas al uso hotelero (pasillos, recepción, vestíbulo y aseos).

Cesión de aprovechamiento lucrativo: Tratándose de suelo Urbano, y una actuación de reforma interior se prevé la atribución del 100% del aprovechamiento a los propietarios del suelo, conforme a lo previsto en el art. 119.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU).

