

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO. Aprobación definitiva de la nueva delimitación y estudio de detalle de la Unidad de Actuación Piles-Sanatorio Marítimo 11A (AUA-PERI 11A). Ref. 17932N/2019.

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2021, aprobó definitivamente la Nueva delimitación y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación Piles-Sanatorio Marítimo 11A, promovido por Sarasua Investments, S. L., cuya parte dispositiva es la que sigue:

Primero.—Aprobar definitivamente la nueva delimitación y el estudio de detalle de la unidad de actuación Piles-Sanatorio Marítimo 11A (AUA-PERI 11A), con las siguientes consideraciones y condicionales:

1. El estudio de detalle, en la parte que será destinada a zona verde, afecta a un yacimiento de la Carta Arqueológica y del Catálogo Urbanístico, por lo que, en el marco del proyecto de urbanización, se llevará a cabo el seguimiento arqueológico de los trabajos que se efectúen conforme a lo previsto en el artículo 84 y siguientes del Decreto 20/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 1/2001, de Patrimonio Cultural. No podrán iniciarse los trabajos hasta que el proyecto de actuación arqueológica esté autorizado.
2. Con respecto al informe de Parques y Jardines, en el proyecto de urbanización deberá desarrollarse con detalle todo lo relativo a los movimientos de tierras y red de aprovechamiento de aguas pluviales.
3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 378.3 del ROTU, deberá constituirse una garantía del seis por ciento de los 800.000 € (más IVA) previstos como costes de urbanización previstos en el Estudio de Detalle, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedando condicionada la publicación del mismo, y por tanto su eficacia, a la constitución de la citada garantía.

Se garantizará del mismo modo, la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No se podrá aprobar el Proyecto de Compensación, sin que conste que los terrenos de cesión se encuentran libres de toda carga, gravamen u ocupación.

Para la realización de las obras de urbanización, que deberán ajustarse a las características determinadas por los servicios técnicos municipales, habrá de aprobarse el correspondiente proyecto de urbanización.

4. Con el fin de dar cumplimiento a la Resolución sobre Normalización de Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística (BOPA 25-09-14), una vez adoptado el correspondiente acuerdo de aprobación definitiva, el promotor deberá aportar la documentación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en formatos digitales abiertos y vectoriales, elaborados conforme a dicha Instrucción, para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias quedando igualmente condicionada la publicación del acuerdo de aprobación definitiva a la presentación de esta documentación, de conformidad con lo previsto en el artículo 285.3 del ROTU.
5. La entidad promotora para la tramitación en su día del proyecto de equidistribución, deberá solicitar al Registro de la Propiedad Certificado de titularidad y cargas de las fincas, requiriendo la práctica de la nota marginal a la que se refiere el art. 5 del Reglamento Hipotecario Urbanístico (Real Decreto 1093/97, de 4 de julio); dicha Certificación se presentará junto con el documento de equidistribución.
6. Prescripción de la Dirección General de Aviación Civil en materia de servidumbres aeronáuticas (Exp. 190329):

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluida las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Segundo.—De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del TROTU, en relación con el artículo 70.2 de la LBRL, una vez cumplidas las condicionales indicadas en los puntos tercero y cuarto del apartado anterior, 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, incluidos los propietarios de terrenos de la unidad colindante AUA-PERI 11B. Una vez publicado en el BOPA el anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, tanto la documentación técnica como el citado acuerdo se publicarán para su consulta en la dirección de la web municipal <https://www.gijon.es/es/directorio/urbanismo>.

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos, significándose que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra este acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Gijón, a 30 de agosto de 2021.—La Secretaría General.—Cód. 2021-08145.

NORMATIVA

ORDENANZA ESPECÍFICA DEL ÁMBITO DE LA AUA-PERI 11 A SANATORIO MARÍTIMO

La propia ficha de la unidad de Actuación PERI – 11 A establece que la ordenanza del PGO base de aplicación será la ordenanza 3. Bloque Abierto (R-BA), particularizada por el Estudio de Detalle que podrá adaptar sus determinaciones a las causísticas específicas del ámbito y las necesidades de una arquitectura de carácter diferente y que, forzosamente, deberá integrar la edificación existente denominada el Rick's.

Siguiendo ese criterio y tomando como base los artículos 3.3.34 y siguientes, la ordenanza específica para el ámbito de la AUA-PERI 11 A será la determinada por los artículos siguientes:

Artículo 1.—Ámbito

El ámbito de la presente ordenanza particular será el delimitado por los terrenos comprendidos dentro de la delimitación de la AUA-PERI 11 A del presente Estudio de Detalle.

Artículo 2.—Aplicación de la ordenanza

La Documentación del presente Estudio de Detalle define de forma vinculante las condiciones de posición, forma, ocupación o altura de las construcciones, siendo de aplicación lo dispuesto en la misma.

Artículo 3.—Usos y tipología predominantes

1. El uso predominante de la zona es el residencial en la clase de vivienda colectiva.
2. La tipología característica es la edificación en Bloque Abierto.

Artículo 4.—Régimen de usos

1. Permitidos:

- a) Predominante: Residencial colectiva.
- b) Complementarios y/o compatibles:
 - La residencia comunitaria en régimen de edificio exclusivo.
 - Industria: en sus categorías de talleres artesanales y servicios empresariales del tipo I, en situación de planta baja e inferiores a la baja.
 - Actividades terciarias:
 - Comercial, en situación de planta baja.
 - Oficinas, en situación de planta baja, Primera y edificio exclusivo.
 - Terciario recreativo, en situación de planta baja y edificio exclusivo, en Tipos I, II, III y IV
 - Servicios personales, en situación de planta baja y primera, en Tipos I, II y III
 - Hospedaje, en edificio exclusivo.
 - Dotacional:
 - En su sub-clase de equipamientos, en situación de planta baja o edificio exclusivo.
 - Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo.
 - Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en la normativa del PG.

Artículo 5.—Posición de la edificación

La posición de la edificación se establece en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle en la que se definen las envolventes edificatorias dentro de las cuales, obligatoriamente, deberán ubicarse las construcciones resultantes.

Dichas envolventes tienen la consideración de envolvente máxima edificatoria lo cual no supone que dichas envolventes puedan colmatarse en su totalidad por la edificación.

La combinación de los parámetros de edificabilidad máxima, alturas máximas en cada zona y envolvente, darán por resultado la edificación posible a ejecutar sin que ningún elemento constructivo sobre rasante pueda superar las envolventes fijadas por este documento.

A efectos de aplicación de las condiciones de posición establecidas en este artículo, cuando la edificación tenga cuerpos con distintas alturas de coronación (H) se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o edificio respecto al que se efectúa la medición.

La edificación guardará las siguientes separaciones:

- a) Respecto a alineación:
 - A lindero frontal viario sistema general > 2,00 metros.
 - A eje de calle o de espacio libre público > H/2.
- b) Respecto a las parcelas colindantes:
 - A linderos laterales > H/2 con mínimo de 3,00 metros.

Respecto a otros edificios de la misma parcela cuando los edificios de una misma parcela no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus alineaciones igual o superior a la mayor de las alturas de coronación. Esta separación podrá reducirse a 9 metros entre fachadas enfrentadas solamente en los vuelos permitidos y señalados en la documentación gráfica del presente estudio de detalle.

Por otra parte, la reducción prevista en la separación entre terrazas enfrentadas estará permitida, pero deberá minimizarse evitando soluciones simétricas en las fachadas de los edificios enfrentados.

Artículo 6.—*Ocupación*

La superficie ocupada por edificación no podrá rebasar:

1. Sobre rasante la envolvente recogida en la documentación gráfica de este estudio de detalle.
2. Bajo rasante el 100% de la parcela edificable, exclusivamente destinados a garaje aparcamiento, trasteros o servicios e instalaciones complementarios del uso principal del edificio.

Artículo 7.—*Edificabilidad*

La documentación del presente Estudio de Detalle determina la edificabilidad máxima prevista sobre rasante para cada parcela resultante. La superficie de las envolventes recogidas en el presente estudio de detalle se ha previsto como áreas de movimiento con la suficiente amplitud como para posibilitar tanto diferentes diseños en su interior, como para admitir variaciones de asignación de edificabilidad a cada lote resultante que permitan en el posterior proyecto de equidistribución la asignación de la edificabilidad resultante para cada propietario de la unidad.

A este respecto se señala que podrán trasvasarse edificabilidades entre los distintos lotes resultantes en función de lo establecido en el posterior proyecto de actuación sin necesidad de realización de un modificado del presente Estudio de Detalle, siempre que ello no suponga la alteración de las envolventes fijadas aquí ni las alturas previstas.

Dicho trasvase estará limitado a un máximo de un 5% de la edificabilidad asignada a cada uno de los lotes resultantes del presente estudio de detalle.

Artículo 8.—*Obras admitidas*

Son admisibles todas las obras contempladas en el Título I de las Normas Urbanísticas del PGO.

Artículo 9.—*Altura de edificación*

La edificación no rebasará las alturas máximas establecidas por las envolventes edificatorias recogidas en la documentación gráfica del presente estudio de detalle y fijada como máximo en 15 m desde la rasante al suelo de planta de cubierta.

Artículo 10.—*Bajos comerciales*

Cuando la edificación tenga en planta baja locales destinados a actividades económicas, el espacio de separación entre el edificio y la alineación que sirve de acceso a los mismos tendrá la rasante en continuidad con la acera.

Artículo 11.—*Cubiertas*

Las cubiertas de los edificios serán obligatoriamente planas.

Artículo 12.—*Edificaciones auxiliares*

Las edificaciones auxiliares deberán respetar la separación a linderos establecida para las edificaciones principales en la ordenanza 3 del PGO, a excepción de las casetas de seguridad que podrán adosarse al cierre de parcela.

La altura máxima a alero de las edificaciones auxiliares no superará los 3,50 m y la geometría de la cubierta será libre, con las restricciones que marcan las condiciones generales, caso de que la cubierta sea inclinada.

En el caso de necesidad de implantación de Centros de Transformación, estos se ubicarán dentro de las parcelas definidas como privadas, pudiendo ubicarse en su espacio libre de parcela y adosándose a linderos a espacio público, no computándose su superficie en la edificabilidad del ámbito.

Artículo 13.—*Espacio libre de parcela*

En el espacio libre de parcela se admite la construcción de casetas de control y seguridad. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 25% de su superficie, pudiendo destinarse el resto a accesos a garajes, piscinas o canchas de juego.

Artículo 14.—*Cierres de parcela*

La altura de los cierres deberá ajustarse a las condiciones establecidas en la ordenanza 3 del P. G., que limita la altura máxima en obra de fábrica a 0,60 m, permitiéndose un suplemento de malla o valla metálica hasta una altura total máxima de 1 m.

Artículo 15.—*Condiciones estéticas de las edificaciones*

El presente Estudio de detalle pretende la ordenación estética de las edificaciones mediante la consecución de una arquitectura uniforme que pueda dar una lectura común de la edificación resultante.

Para ello, los proyectos arquitectónicos deberán huir de soluciones monolíticas para los volúmenes edificatorios mediante el empleo de envolventes aterrazadas que consigan movimientos orgánicos en las fachadas de las edificaciones tal como se insinúa en las documentaciones orientativas del presente documento.



Si bien dicha regla será seguida en la totalidad de los proyectos arquitectónicos, se distingue por un lado la edificación más cercana a la Avenida García Bernardo con destino a ubicación del aprovechamiento municipal en el que el uso no está totalmente definido por lo que la solución arquitectónica del mismo podrá ser distinta del resto de las edificaciones resultantes, si bien deberá también cumplir las condiciones estéticas anteriormente expuestas.

Para el resto de las 4 envolventes edificatorias resultantes se buscará una solución arquitectónica lo más unitaria posible mediante el empleo de las mismas texturas, colores y materiales en todas las envolventes, aunque la solución arquitectónica, usos y distribución interior sean distintas.

Para conseguir esa uniformidad los proyectos arquitectónicos de desarrollo de esas edificaciones seguirán los criterios estéticos marcados por el primero de ellos cuyo proyecto se haya presentado para obtención de Licencia Municipal de Obras y se haya informado favorablemente por los Servicios Técnicos municipales todo ello con el fin de buscar una uniformidad en la lectura general de las cuatro edificaciones resultantes.

Las terrazas resultantes del diseño de todos los proyectos del ámbito no podrán cerrarse en ningún caso con posterioridad, debiendo incluir los diversos reglamentos de las Comunidades de Propietarios que se constituyan, expresamente esa prohibición.

Artículo 16.—*Condiciones de las plantas bajas de los edificios*

Las plantas bajas de las edificaciones resultantes podrán ubicar la edificación y usos establecidos en esta normativa siempre que se cumplan las condiciones de ubicación de la edificabilidad de esa planta dentro de las envolventes definidas en este estudio de detalle. Podrán asimismo proyectarse como plantas diáfanos a modo de soportales, aunque obligatoriamente se ubicará en esta planta al menos un 10% de la edificabilidad asignada a cada parcela.