

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO. Aprobación definitiva de Estudio de Detalle del Área de Unidad de Actuación 104A (AUA-104A). Ref. 133796X/2021.

Servicio Administrativo de Urbanismo

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2022, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle del Área de Unidad de Actuación 104A (AUA-104A), promovido por la entidad mercantil Esbelso, S. L., cuya parte dispositiva es la que sigue:

Primero. –Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Área de Unidad de Actuación 104A (AUA-104A), sita entre la Avenida de Torcuato Fernández Miranda, las Calles Óscar Muñiz y Ezcurdia, y la Carretera de Villaviciosa, promovido por la entidad mercantil Esbelso, S. L., con las siguientes condicionales:

1. Las licencias de edificación en el ámbito de ordenación de este Estudio de Detalle estarán supeditadas a la previa aprobación tanto del correspondiente documento de gestión, en el que se sustanciará la formalización de la cesión de los terrenos destinados a dotación pública, así como la cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, como del Proyecto de Urbanización, una vez avalada su correcta y completa ejecución. Asimismo, no podrá concederse licencia de primera ocupación en tanto no se hayan recepcionado las obras de urbanización.
2. Para la tramitación del Proyecto de Compensación del ámbito la entidad promotora deberá solicitar al Registro de la Propiedad Certificado de titularidad y cargas de las fincas incluidas, requiriendo la práctica de la nota marginal a la que se refiere el art. 5 del Reglamento Hipotecario Urbanístico (Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Asimismo, deberá aportar Certificado mediante el que se deje constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, incorporando en la descripción de las parcelas de resultado dicha cuestión.
3. En lo que respecta al estudio de accesos recogido en el documento (memoria y planos) no resulta vinculante y deberá resolverse en el Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta que se deberán garantizar los accesos peatonales y rodados a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación. Con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización deberán ponerse en contacto con el Servicio de Obras Públicas. El proyecto en su redacción, debe tener en consideración el ejemplar de *Ulmus minor* identificado con el n.º 26 en el presente Estudio de Detalle.
4. En relación con las diferentes afecciones del ámbito, deberán ser tenidas en cuenta con objeto de la solicitud de las correspondientes licencias.
5. Se preservarán las zonas de desarrollo radicular de los ejemplares a conservar en la zona verde de cesión, mediante la aplicación de las técnicas y procedimientos necesarios para compatibilizar su conservación con los procesos constructivos que se pretendan.
6. De conformidad con lo dispuesto en el art. 378.3 del ROTU, se garantizará el seis por ciento de los 55.195,00 € (IVA incluido) previstos como costes de urbanización en el Estudio de Detalle, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, quedando condicionada la publicación del mismo, y por tanto su eficacia, a la constitución de la citada garantía.
7. Con el fin de dar cumplimiento a la Resolución sobre Normalización de Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística (BOPA 25 de septiembre de 2014), una vez adoptado el correspondiente acuerdo de aprobación definitiva, se remitirá 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.
8. De ser necesaria la implantación de un centro de transformación, este deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada, en zonas de las nuevas edificaciones reservadas para su implantación.
9. Prescripción de la Dirección General de Aviación Civil en materia de servidumbres aeronáuticas (expediente 210653):

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.

10. Prescripciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico:

- En cuanto a las propuestas de actuación y a las medidas de protección frente a inundaciones, serán las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo quienes deban autorizar los distintos usos y actividades, conforme a lo estipulado en el artículo 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, al ubicarse el área urbanística a desarrollar fuera del ámbito competencial de este Organismo de cuenca.
- Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por R. D. 9/2008, de 11 de enero).
- Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

Segundo.—De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del TROTU, en relación con el artículo 70.2 de la LBRL, proceder a la notificación individualizada a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle y, una vez cumplida la condicional sexta del apartado anterior, proceder a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*. Instrumento de ordenación que conforme a lo prevenido en el artículo 103 del TROTU, una vez publicado, será inmediatamente ejecutivo.

Tercero.—Conforme a lo establecido en los artículos 23 y 96 del TROTU, y 284 del ROTU, dar traslado de este acuerdo y de la documentación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a efectos de información, coordinación y archivo.

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

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 22 de diciembre de 2022.—La Secretaría General.—Cód. 2022-10532.

NORMATIVA

La normativa de aplicación será la recogida en el PGO en la Ordenanza 7.1. Aunque hay normativa específica en este ámbito, que emana de la ficha urbanística y del propio Estudio de Detalle.

Régimen de usos. En la parcela regulada por la ordenanza 7.1 se establece como uso predominante el productivo terciario.

En la parcela de Equipamiento privado se podrán establecer los siguientes usos:

- Aparcamiento público y privado
- Dotacional

En la parcela de Equipamiento privado no se podrá establecer ningún uso que no esté contemplado en las condiciones particulares del uso de equipamiento privado del Plan General de Gijón, como el de uso terciario en su categoría de servicios personales.

Ocupación. La ocupación máxima del suelo será del 57,50% de la superficie del ámbito de la unidad.

Separación a linderos. ½ de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 metros respecto a alineaciones.

Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima, con el reparto de gestión propuesto en el Estudio de Detalle será de 4.731,30 m².

La parcela neta resultante tiene una edificabilidad máxima de 4.500,00 m² y la parcela de Equipamiento privado de 231,30 m².

Si la planta baja fuera porticada, con una parte cerrada inferior al 30% de su superficie, no computaría a efectos de edificabilidad.

En el caso de que en cualquiera de las dos parcelas edificables del ámbito se destine la planta baja al uso de aparcamiento, se evitarán en lo posible las visuales desde el exterior. Si para evitar esas visuales se planteara algún tipo de cierre estético de una planta baja porticada, esa parte no computaría como parte cerrada de esa planta.



Altura de la edificación. En base a las condiciones particulares de la ficha urbanística del PGO2019 relativa a la AUA-104A, que determina la altura máxima de la edificación, y al art 3.4.18 del PGO que especifica que en caso de no haber normativa de índole superior será el Estudio de Detalle el que determine la altura máxima del ámbito, la altura máxima se establece en seis plantas sobre rasante incluida la baja, 24 metros a cornisa y 27 metros a coronación.

Garaje-Aparcamiento. En suelo privado se dotará una superficie mínima de aparcamiento de 703,17 m².

Inundabilidad. Se tendrán en cuenta las cotas de calado Q100 y Q500, para el cumplimiento del R. D. 1/2016 de 8 de enero y del R. D. 638/2016 de 9 de diciembre.

Accesibilidad. El Estudio de Detalle cumple con 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 TMA/851/2021 de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Debiendo justificarse la misma en el correspondiente proyecto de urbanización.

Adosamiento a linderos. Se admite el adosamiento de edificaciones en el lindero compartido por las dos parcelas colindantes edificables del ámbito.

Condiciones estéticas. Las condiciones estéticas serán de aplicación para el conjunto edificatorio, debiendo justificar una solución integrada en el entorno.