



Datos del expediente:	Asunto:
17932N/2019 Estudio de Detalle	NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A (AUA-PERI11A) Y ESTUDIO DE DETALLE
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01013502 Fecha Emisor: 08/02/2021	

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

PROPUESTA DE ACUERDO

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO. Con fecha 25 de agosto de 2020, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente la NUEVA DELIMITACIÓN y el ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A (AUA-PERI 11A), promovido por SARASUA INVESTMENTS S.L..

SEGUNDO. El expediente completo fue expuesto al público por plazo de un mes, habiéndose practicado notificación individualizada a todos los propietarios de terrenos incluidos en los dos ámbitos afectados por la nueva delimitación que se tramita de forma simultánea (AUA-PERI 11A Y AUA-PERI 11B).

TERCERO. En relación con este mismo ámbito, y en expedientes diferenciados, se ha tramitado el cambio del sistema de actuación previsto por el PGO para la gestión de este ámbito de cooperación a compensación (acuerdo de la Junta de Gobierno de 3 de diciembre de 2019), y el proyecto de actuación para constituir la Junta de Compensación, que fue aprobado definitivamente el 25 de agosto de 2020, otorgándose la escritura pública de constitución de dicha Junta el día 18 de noviembre de 2020.

CUARTO. Durante el plazo de información pública, según la certificación obrante en el expediente se han presentado escritos de alegaciones a nombre de las siguientes personas o entidades con el contenido que se expone de forma sucinta:

1. SARASUA INVESTMENTS S.L.

Se trata de un escrito de alegaciones presentado por la promotora del expediente en el que cuestiona la superficie total de terrenos de titularidad municipal con aprovechamiento lucrativo incluidos en el ámbito

2. SANATORIO MARÍTIMO

Ponen de relieve que los usuarios del Sanatorio, son personas con algún tipo de incapacidad intelectual, y que aunque los terrenos del Marítimo no están incluidos en el ámbito, las actuaciones que en él se realizan, sí les afectan.

La propuesta planteada Impide el actual acceso de vehículos al Sanatorio por su entrada principal, para habilitarlo por el punto "A" señalado en el plano que adjuntan, en el que se ubica la puerta auxiliar, considerando que este nuevo acceso presenta inconvenientes al carecer de un ancho que permita la adecuada circulación de vehículos, máxime cuando se trata de autocares y transporte colectivo de personas, camiones de suministros, lavandería etc.

Analizan las soluciones recogidas en la página 74 y siguientes del documento de redelimitación, señalando lo siguiente: La Alternativa 1 es inviable por las razones que exponen en el escrito de alegación. La única factible es la Alternativa 2, en las condiciones que se recogen en la propia alegación. Acompañan a su alegación un informe de un Doctor en Desarrollo Psicológico, Aprendizaje y Educación, en el que pone de manifiesto que el sanatorio es un centro de referencia para personas con discapacidad intelectual desde los años 60, y que sus instalaciones actuales, en las que se atiende a más de 300 usuarios están protegidas de vehículos motorizados y de ruidos innecesarios, y advierte de las contraindicaciones y graves efectos perniciosos que pueden generarse para los usuarios del Sanatorio Marítimo, como consecuencia del incremento de ruido ambiental derivado de los nuevos

tráficos que genere la actuación y la creación de una carretera en las inmediaciones de la zonas residencial, deportiva y de ocio del Sanatorio

3. ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA BAHÍA DE GIJÓN

Alegan que según el PGO la iniciativa para el desarrollo del ámbito es publica y sin embargo la iniciativa fue de una entidad privada.

Solicita informe jurídico del Ayuntamiento respecto a la competencia del órgano que acordó el cambio de sistema de cooperación a compensación

Se obvia lo advertido en el informe de Costas en relación a lo establecido en el artículo 30 de la ley sectorial, relativo al deber de evitar pantallas arquitectónicas, necesidad de que la ordenación sea armónica con el entorno y no limite el campo visual. Solicita informe expreso de los técnicos municipales al respecto.

El informe de Parques y Jardines le parece demasiado escueto, exigiendo que se exprese si se va a demoler el paseo marítimo y en ese caso cual va a ser su configuración y diseño.

Referidas al Estudio de Trafico. Señala que el número de las nuevas viviendas es incierto, que no se tienen en cuenta los tráfico que va a generar el uso terciario y el que genere en un futuro la Unidad del infanzón, y se utiliza un mapa de aforos del año 2006, por lo que creen necesario que el estudio lo realice el Ayuntamiento.

La aprobación definitiva debe de esperar la resolución de los pleitos sobre el PGO pendientes en los tribunales.

El E. D. también debería incluir condiciones estéticas y de composición de la edificación. Falta concreción.

Solicitan se aclare la edificabilidad que se restas por estar materializada en otro ámbito. Y se resten del conjunto de m2 de la unidad para el cálculo de la edificabilidad.

El interés público es contrario a la exención del 10% de cesión

El documento ambiental no contiene alternativas reales. No están de acuerdo con el contenido del Estudio Impacto ambiental ni con lo resuelto por la Consejería

El estudio económico no cumple los requisitos mínimos exigidos. También el estudio de sostenibilidad económica tiene lagunas importantes.

Solicitan informe de la Confederación Hidrográfica, ya que parte de las fincas están hundidas respecto del nivel del paseo y de la carretera y cuando llueve mucho recoge todo el agua que baja de la Providencia. No están seguros que el estudio de aguas pluviales contemple este problema.

Deberían incorporarse al expediente las concreciones que según se dice hicieron los técnicos municipales respecto del Espacio Libre Publico.

Alegan por último que la zona forma parte de un patrimonio cultural inmaterial asociado al ocio de los Gijoneses y como tal debería tratarse.

4. ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ (en representación de los propietarios del ámbito PERI 11B)

Su alegación versa sobre la imposibilidad de redelimitar el ámbito de la AUA-PERI 11 A, sin redelimitar el ámbito de la AUA-PERI 11 B, y la necesidad de alteración del planeamiento para la redelimitación del ámbito de la AUA AUA-PERI 11 A y AUA-PERI 11 B.

Considera que el Estudio de Detalle es contrario a lo establecido en el artículo 197 del ROTU, ya que causa perjuicio y altera la ordenación de los predios colindantes.

Dice que falta en el expediente administrativo el mapa de peligrosidad y riesgo requerido por el Real Decreto 903/2010 para la costa española y elaborado por la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

Concluye invocando la necesidad de tramitar el documento ambiental estratégico al ser necesario un procedimiento de alteración del planeamiento para la redelimitación del ámbito.

5. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Avda. José García Bernardo 542



Datos del expediente:	Asunto:
17932N/2019 Estudio de Detalle	NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A (AUA-PERI11A) Y ESTUDIO DE DETALLE
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01013502 Fecha Emisor: 08/02/2021	

Su alegación argumenta un condicionamiento del Estudio de Detalle por cuestiones ajenas al mismo, así como la manifiesta inoportunidad de todas las soluciones manejadas, la restricción de los espacios verdes y de las posibilidades de uso público.

Denuncia una serie de Infracciones legales en las que a su juicio incurre el Estudio de Detalle al incluir operaciones y determinaciones que no le son propias y además infringir el PGO vigente al incluir una parcela que el PGO incluye en el PERI 11 B, y al llevar a cabo un ajuste de superficie del ámbito y la obtención del porcentaje de participación del Ayuntamiento.

En lo que respecta a la zonificación propuesta por el ED y los lotes resultantes alegan lo siguiente:

- Se modifica la calificación urbanística de una parte del Sistema General de zonas verdes que pasa a ser un sistema local de espacios libres.
- Se ha reducido la superficie de viario prevista en la finca del ámbito en más de 1000 m2.
- Se ha reducido la superficie del sistema local de espacios libres de 8.002 a 6.838,48 m2
- Se ha incrementado la superficie destinada a uso residencial público y privado prevista inicialmente por el PGO.
- Reduce la superficie total de espacios públicos previstos por el PGO, vulnerando el artículo 70 del TROTU Y 197 del ROTU
- En lo que se refiere a los espacios a urbanizar con cargo a la unidad de actuación, el ED prevé que el proyecto de urbanización podrá contemplar la adecuación de los espacios a ocupar por el sistema general de zonas verdes.
- El estudio de tráfico prevé la ejecución de soluciones no contempladas en el PGO que modifican el sistema general de zonas verdes y que implican actuaciones que se extienden fuera del ámbito

6. FERMÍN SUÁREZ Y GENOVEVA BERMÚDEZ

Solicitan que se aclare y se confirme que el E. D. va a respetar el único acceso a la vivienda de su propiedad, sita en la parcela catastral 55, que actualmente es a través del camino de los Olmos.

QUINTO. De las alegaciones presentadas se dio traslado al promotor del expediente que, mediante escrito presentado el 24 de noviembre de 2020, ha dado respuesta a las mismas.

Teniendo en cuenta todos los escritos presentados, el Servicio Técnico de Urbanismo, el Servicio de Obras Públicas y el Servicio Administrativo de Urbanismo han emitido los correspondientes informes según sus competencias, y en base a los mismos se ha elaborado la presente propuesta de acuerdo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, es competencia del Ayuntamiento pleno la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, correspondiendo a la Junta de Gobierno Local, a tenor de lo previsto en el artículo 127 de la citada Ley 7/1985, su aprobación inicial y la aprobación de la nueva delimitación de los ámbitos de las AUA-PERI 11A y AUA- PERI 11B.

SEGUNDO. La tramitación del presente Estudio de Detalle, debe ajustarse a lo dispuesto en 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 (en adelante

TROTU), y 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).

Si bien la competencia para la aprobación definitiva del ED corresponde al pleno municipal, previamente, y en cumplimiento de la legislación de Costas, el documento debe ser informado de nuevo por la Demarcación de Costas en Asturias, para lo que debe remitirse a ese organismo una vez incorporados los cambios derivados de la estimación total o parcial de las alegaciones presentadas, de las cuestiones indicadas en el informe emitido por Costas al documento presentado para iniciar la tramitación, y del cumplimiento de las condicionales del acuerdo de aprobación inicial.

TERCERO. La competencia para adoptar el presente acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo dispuesto en el 123.1 en relación con el 127 de la Ley 7/1985.

CUARTO. El Servicio Técnico de Urbanismo ha emitido informe en aquellas cuestiones de su competencia, asumiendo en términos generales la respuesta dada por la promotora aunque con las precisiones y consideraciones contenidas en su informe, y remitiendo a informe jurídico las alegaciones que tienen esa naturaleza; el Servicio Administrativo de Urbanismo ha informado en fecha las alegaciones de su competencia, y el Servicio de Obras Públicas se ha pronunciado respecto al estudio de tráfico que contiene el presente Estudio de Detalle; en base a dichos informes la respuesta a las alegaciones que se propone es la siguiente:

SARASUA INVESTMENTS S.L.

El informe del STU **propone estimar la alegación** presentada que discute la coincidencia perimetral del ámbito con los terrenos expropiados por el Ayuntamiento. El informe admite que no toda la superficie expropiada en el año 1994 forma parte del ámbito objeto del Estudio de Detalle, siendo la superficie incluida 10.335,77 m², debiendo realizarse los ajustes correspondientes en los datos numéricos de este documento.

SANATORIO MARÍTIMO

El Estudio de Detalle, a solicitud del Ayuntamiento, incluye un estudio de tráfico, que señala dos alternativas como información de las posibilidades de ordenación perimetral en cumplimiento de las previsiones del PGO que plantea suprimir el tráfico rodado desde el entorno del Mayán de Tierra.

El informe del STU considera que en todo caso la nueva rotonda a realizar sobre la Carretera de la Providencia, supondrá una mejora en el acceso que actualmente tienen esas instalaciones por el frente a dicha carretera y no considera justificada la negativa a dar un uso posible (aunque pudiera restringirse a tráfico interno) a la franja de terreno sin uso situada entre la Urbanización el Rinconín y las instalaciones del Sanatorio Marítimo, de las que está ya separada por una pared de obra de fábrica.

En consecuencia, entendiéndose que la ordenación del ED no presupone ni condiciona la solución de los futuros accesos a las actuales instalaciones del Sanatorio Marítimo, se **propone la desestimación de la alegación**.

FERMÍN SUÁREZ Y GENOVEVA BERMÚDEZ

Se **aclara** que el ED contempla mantener el actual acceso rodado a la parcela de su propiedad (catastral 67480.55).

ALEGACIONES COMUNES formuladas por ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA BAHÍA DE GIJÓN, ANTONIO GARCÍA (propietarios grupo Las Palmeras AUA-PERI 11B) y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS J.GARCÍA BERNARDO 542

1ª.- Sobre el cambio del sistema de actuación de cooperación a compensación: el informe del Servicio Administrativo **propone desestimar estas alegaciones** por cuanto que el cambio del sistema de actuación es un acto de gestión urbanística, cuyo procedimiento viene regulado en el TROTU, artículos 151 y 154 y en el Decreto 278/2007 ROTU, 365 en relación con el 358, y la competencia para la adopción de los acuerdos necesarios al efecto corresponde a la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo establecido en el art. 127 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En este caso la modificación del sistema de actuación, se ha tramitado en expediente aparte (Ref:21998F/2019) y siguiendo lo dispuesto en dicha normativa.

2ª.- Sobre la posibilidad de modificar un ámbito de actuación, el informe del SAU señala que tiene amparo en la legislación urbanística vigente, que recoge el procedimiento a seguir para delimitar un ámbito de actuación urbanística, o modificar uno ya delimitado por el planeamiento, en el artículo 151 del TROTU y en el 358 del ROTU.

En concreto el 151 del TROTU determina que: *"los polígonos o unidades podrán delimitarse en el PGO o en el Plan Parcial, o en una modificación de éstos, o en su defecto, a través del procedimiento regulado en los apartados siguientes.*

Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado a través de los mismos procedimientos".

Añade el 358 del ROTU que *"ese mismo procedimiento será de aplicación para modificar la delimitación establecida en el planeamiento".*

El procedimiento exige aprobación inicial, e información pública por plazo de un mes, pudiendo operar el silencio positivo.

Se hace constar que ambos preceptos se encuentran dentro de las disposiciones correspondientes a la Gestión Urbanística, (Título V en el caso del TROTU y Capítulo II en el caso del ROTU). Luego la modificación de



Ayuntamiento
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **13521322313044717545**



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

Datos del expediente:	Asunto:
17932N/2019	NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A (AUA-PERI11A) Y ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle	
Datos del documento:	
Tramitador:	
Emisor: 01013502	
Fecha Emisor: 08/02/2021	

la delimitación no tiene la condición de alteración de planeamiento, sino que se trata de un acto de gestión previsto en la normativa mediante el procedimiento establecido al efecto.

En este caso concreto, la modificación de la delimitación prevista por el PGO se lleva a cabo de forma simultánea con la tramitación del instrumento de planeamiento que la ficha AUA-PERI 11A determina como necesario para el desarrollo del ámbito (Estudio de Detalle), pero respetando el procedimiento específico que para la delimitación de polígonos o unidades de actuación prevé la normativa ya citada. Por tal razón se ha notificado individualmente el acuerdo no sólo a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito al que se incorpora ese terreno de titularidad municipal (AUA-PERI 11A), sino también a todos los que conforman el ámbito colindante AUA-PERI-11B del que se desgaja; lo que da respuesta a la alegación presentada en cuanto a que, como es lógico, la nueva delimitación de la una conlleva a su vez una nueva delimitación de la otra, por ello todos los propietarios de los terrenos que conforman esos ámbitos adquieren la condición de interesados en el expediente. Lo fundamental es que se cumplan los requisitos que la normativa urbanística establece a tal efecto, y en concreto, que no se perjudique a los propietarios de predios colindantes, cuestión ésta sobre la que ha despejado toda duda el informe emitido por el Servicio Técnico de Urbanismo con ocasión de la alegación presentada por los propietarios del grupo Las Palmeras, en cuanto a que no se modifican los coeficientes de edificabilidad y/o aprovechamiento de las AUA-PERI 11B colindante y no existe ningún perjuicio para los predios colindantes.

En conclusión, la modificación de la delimitación del ámbito se está tramitando simultáneamente con el Estudio de Detalle, cumpliendo con los requisitos que al efecto señala la normativa urbanística, siendo como ya hemos visto un acto de gestión, por lo que no procede trámite ambiental alguno.

Aclarada la naturaleza del cambio en la delimitación del ámbito, queda disipada asimismo cualquier duda respecto a la competencia del órgano municipal que adoptó el acuerdo de aprobación inicial tanto del Estudio de Detalle como de esa nueva delimitación. Conforme a lo establecido en el 127 de la Ley 7/1985 es competencia de la Junta de Gobierno Local, la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística así como la aprobación inicial de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno (caso de los Estudios de Detalle).

En consecuencia **se propone desestimar** las alegaciones que se refieren a esta cuestión.

ANTONIO GARCÍA (propietarios grupo Las Palmeras AUA-PERI 11B), resto de alegaciones

En cuanto al mapa de peligrosidad y riesgo que dice faltar en el documento, cabe responder que estamos ante un Estudio de Detalle que desarrolla determinaciones de un Plan General recientemente aprobado, PGO que ya tuvo en cuenta el contenido de la cartografía de zonas inundables y planes de gestión de riesgo por inundación, como lo acreditan los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica y la Demarcación de Costas en el marco de ese expediente.

A mayores decir que, aún no siendo necesario que un Estudio de Detalle se someta a trámite ambiental cuando es desarrollo de un PGO que cuenta con Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como ha informado recientemente la permanente de la CUOTA, en este caso el documento cuenta con un Informe Ambiental Estratégico en el que consta que la Confederación Hidrográfica no ha efectuado observaciones al documento.

ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA BAHÍA DE GIJÓN, resto de alegaciones

Si bien una buena parte de sus alegaciones y argumentos se refieren a cuestiones que no se dirimen directamente en el ED que se tramita, sino que se trata de condicionantes que o bien han sido preestablecidos por el PGO a los que el ED debe atenerse, o bien resultan de otros expedientes ya tramitados, y a veces a cuestiones exteriores al ámbito del ED, se responden a continuación:

- En cuanto a que se obvia lo advertido en el informe de Costas en relación a lo establecido en el artículo 30 de la ley sectorial, relativo al deber de evitar pantallas arquitectónicas, y la necesidad de que la ordenación sea armónica con el entorno y no limite el campo visual, decir que tal y como se recoge en la Memoria del Estudio de Detalle, el PGO establece una ordenación pormenorizada del ámbito, definiendo de forma precisa la superficie destinada a las diferentes calificaciones urbanísticas, la localización de las mismas, y los restantes parámetros a tener en cuenta en el planeamiento de desarrollo, de forma que al Estudio de Detalle le cabe poco más que efectuar el replanteo de aquellas determinaciones en el territorio, una vez efectuada la medición del mismo. La disposición y altura de los bloques se establece con carácter vinculante en el Plan General. El Estudio de Detalle se ajusta estrictamente a tales determinaciones. Y en todo caso, es incierto que se formen pantallas arquitectónicas, tal y como fácilmente puede comprobarse en los planos de ordenación del Estudio de Detalle.

El informe municipal incide en que es el propio Plan General, al establecer los parámetros y condicionantes de esta actuación (que el ED desarrolla), quien ha señalado el objetivo de la obtención de terrenos de uso público en un porcentaje tan elevado (más del 70 % de la superficie total) con el fin precisamente, entre otros, de facilitar el acceso a la costa y evitar la generación de pantallas arquitectónicas. Significar por último que el documento ambiental que cuenta con resolución favorable, ha analizado entre otras muchas cuestiones la integración de la ordenación propuesta en ese entorno.

- Sobre la no procedencia de alterar el actual paseo marítimo, cuestión que también advierte el informe inicial emitido por Costas, el Servicio de Parques y Jardines, en informe emitido el 30 de julio de 2020, ya dejó claro al informar el documento aprobado inicialmente que se considera cumplimentada la indicación del informe anterior de ese mismo Servicio respecto a mantener la circulación principal actual de la calle José García Bernardo, sin desviarla al interior de la playa verde. Y en cuanto a la configuración y diseño de esa nueva zona verde, dada su condición de Sistema General, será el Ayuntamiento el que acometa su urbanización definitiva y ajardinamiento a través de un proyecto específico.

- En cuanto al Estudio de Tráfico, incidir como se desprende de lo informado por los Servicios Técnicos municipales, en que es un documento con un alcance propositivo u orientativo, que tiene como referencia en todo caso las previsiones del propio Plan General para la ordenación del tráfico en una zona más amplia que la del propio Estudio de Detalle, no siendo un documento preceptivo para su aprobación.

Los promotores por su parte explican al respecto que *el número de nuevas viviendas en el estudio de tráfico se tomó de forma aproximada en 145 unidades, que resultan ser superiores a las finalmente obtenidas de la ordenación, quedando por tanto la estimación del lado de la seguridad. En cuanto a los datos de tráfico, se han empleado los más recientes de los aforos oficiales disponibles. En el contexto de la evolución de la economía y de la movilidad urbana en el periodo 2007-2020, se entiende que son datos perfectamente representativos del volumen de vehículos actual. En definitiva El estudio de tráfico del promotor sólo puede circunscribirse a los efectos locales inducidos por su desarrollo o los inmediatamente colindantes, como se ha hecho.*

- Respecto a que la aprobación definitiva debe de esperar la resolución de los pleitos sobre el PGO pendientes en los tribunales, decir que si bien la alegación no concreta a que pleitos se refiere, el único pleito pendiente de sentencia a fecha de hoy que pudiera tener relación con este ámbito, es el recurso interpuesto por los propietarios de la AUA-PERI 11 B (recurso 407/2019) cuya demanda en el suplico solicita que se declare ese suelo como urbano consolidado, cuestión ésta que no interfiere en el desarrollo de la AUA-PERI 11 A, no habiendo solicitado por otro lado los recurrentes, con base en dicho recurso la suspensión de las determinaciones del PGO en relación al ámbito del presente Estudio de Detalle.

- En cuanto a que el E. D. también debería incluir condiciones estéticas y de composición de la edificación, y la falta concreción en ese aspecto, decir que el contenido del Estudio de Detalle está regulado en el artículo 198 del TROTU y que se ajusta a lo establecido en el citado precepto y en la ficha correspondiente del PGO.

- Respecto a la solicitud de que aclare la edificabilidad que se resta por estar materializada en otro ámbito y que se resten del conjunto de m² de la unidad para el cálculo de la edificabilidad, decir que esa edificabilidad la recoge el PGO y a ella se atiende el Estudio de Detalle.

Se llegaría al mismo resultado descontando la superficie de finca que genera esa edificabilidad, pero no ambas cosas, pues en ese caso se descontaría el doble de lo consumido.

En todo caso el PGO indica que lo que se ha de descontar es la edificabilidad (como es lógico porque la superficie del ámbito será la que resulte de la medición topográfica) y así se ha hecho.

Aunque no es una cuestión a resolver por el ED, decir que el coeficiente de edificabilidad establecido en la ficha urbanística del PGO no es comparable con la del Plan Rañada, puesto que, conforme al ROTU, para el cálculo de dicho coeficiente se ha excluido la superficie de sistemas generales incluidos en el propio ámbito de actuación. Y la edificabilidad que ha de deducirse, por haber sido ya consumida en otro ámbito, viene establecida en la misma ficha del PGO.



Datos del expediente:	Asunto:
17932N/2019 Estudio de Detalle	NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A (AUA-PERI11A) Y ESTUDIO DE DETALLE
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01013502 Fecha Emisor: 08/02/2021	

- En cuanto a que el interés público es contrario a perder el 10% de cesión de aprovechamiento, se trata de una determinación con amparo normativo (artículo 119 del TROTU) recogida y explicada en la ficha del PGO:

Las actuaciones de la AUA-PERI11A constituyen, a la vez, una reforma interior y una mejora sustancial del medio urbano a mediante la configuración de una zona verde pública que supone elevar las cesiones de la unidad hasta un 74,30% de su superficie, incluidos viarios y espacios libres públicos, cuando el porcentaje de cesión de suelo para dotaciones públicas, incluidos los viarios, según los estándares urbanísticos de suelo urbanizable, resultaría de poco más del 21,00%. Por lo expuesto, por la carga elevada de las cesiones para Sistemas Generales y Espacios Libres Públicos así como por el indudable interés público y social en el desarrollo de la unidad y los objetivos de mejora del medio urbano propuestos, en cumplimiento de las determinaciones del ROTU, será susceptible de apropiación el 100,00% del aprovechamiento lucrativo.

- En cuanto a que el documento ambiental no contiene alternativas reales, responder que el Estudio de Detalle que nos ocupa se encuentra severamente encorsetado por las disposiciones urbanísticas del Plan General (PGOU), de tal manera que, las posibilidades de plantear alternativas que sean técnicamente viables, se reducen a aquellas que tengan encaje en lo recogido en el PGOU para el ámbito en cuestión.

Se hace constar que si bien en este caso ha llegado a dictarse la resolución favorable por parte del órgano ambiental, recientemente la CUOTA ha emitido informe por el que, siguiendo la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional, determina que los Estudios de Detalle que sean ejecución de un PGO sometido a Evaluación Ambiental quedan exceptuados de ese trámite, precisamente por su escasa entidad.

- Por lo que se refiere a el estudio económico y al estudio de sostenibilidad económica, la promotora defiende que el estudio económico financiero contiene un ajustado cálculo de los gastos de urbanización, en el sentido amplio del término, y de su repercusión por finca/propietario; así como una estimación del valor en venta del suelo finalista, y una valoración del mismo por el método de valor residual, llegando a la conclusión de la viabilidad económica de la operación. A su vez el estudio de sostenibilidad económica analiza los costos que habrán de generarse para la Administración una vez haya finalizado el desarrollo de la UA. Y calcula también el aumento en la recaudación por IBI, que ello implica; concluyendo que la operación es sostenible para la hacienda local. Y ello sin tener en cuenta la recaudación por tasas y precios públicos que ello genera, ni el aumento patrimonial que tal desarrollo supone para la Administración al ser titular de suelo de naturaleza patrimonial y procedente de expropiación, y que en consecuencia hace que la administración sea adjudicaría de fincas de resultados susceptibles de aprovechamiento privativo; lo que sin duda lo aumenta los beneficios de la Administración en el desarrollo de la actuación.

Cumplen por tanto ambos documentos los requisitos exigidos por la legislación vigente y la jurisprudencia emanada al respecto.

Por otro lado, tal y como consta en el informe del Servicio Administrativo, la capacidad financiera de la promotora ya ha sido analizada en el marco del expediente de cambio de sistema de actuación. No obstante la legislación urbanística establece unos mecanismos para garantizar la correcta y completa ejecución de las obras que conllevan la necesidad de que se garantice el 6% de los costes de urbanización estimados antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, quedando condicionada la publicación de dicho acuerdo, y por tanto su eficacia, a la constitución de dicha garantía, y la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización, debe quedar garantizada antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación (378 del ROTU). En definitiva, no es posible iniciar las obras de urbanización y/o edificación sin constituir esa garantía.

Y en cuanto a la titularidad de los terrenos ha quedado acreditada en el expediente de constitución de la Junta de Compensación mediante la escritura pública otorgada al efecto y donde obran las certificaciones registrales de titularidad y cargas.

- Respecto a las concreciones de los técnicos municipales que los alegantes dicen desconocer, aclarar que son las recogidas en los informes obrantes en el expediente y que han tenido su reflejo en los planos que integran en el Estudio de Detalle.
- Por último la alegación referida a que esa zona forma parte de un patrimonio cultural inmaterial asociado al ocio de los Gijoneses y que como tal debería tratarse, no cabe sino remitirse al propio Plan General que, consciente de la especial relevancia de la zona dentro del casco urbano de Gijón, y su significado desde el punto de vista paisajístico y estratégico de ciudad, la ordena con especial cuidado y minuciosidad.

Dice la ficha de la Unidad de Actuación que lo que se pretende es la regeneración y renovación urbana de un área de gran valor paisajístico y con una indudable posición estratégica en la ciudad por conformar el borde costero conocido como Piles-Rinconín, que presenta en la actualidad un desorden urbanístico y funcional con ciertas dosis de abandono.

Continúa diciendo: El PGO debe corregir, ordenar y establecer los mecanismos de gestión para impulsar las acciones urbanísticas que permitan obtener un espacio urbano de calidad, integrador y cohesionado en el sistema urbano

Y para ello entre otras determinaciones, establece lo siguiente:

"Configuración de una gran Zona Verde como Sistema General vinculada a la playa y al borde marítimo, de algo más de 20.500,00 m², que unida al área de espacios libres de casi 6.000,00 m² (acorde a los planos) genera un ámbito de más de 26.000,00 m² para el ocio y el recreo de todos los gijoneses y los visitantes de la ciudad. Creación de una nueva fachada marítima".

Por tanto el Ayuntamiento sí asocia el ámbito al ocio de los gijoneses y lo integra dentro de la red de espacios libres de la ciudad.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS J.GARCÍA BERNARDO 542, resto de alegaciones

- Respecto a que el Estudio de Detalle queda condicionado por cuestiones ajenas al mismo, se informa que en lo relativo al acceso rodado a la finca de los interesados se ha dilucidado ya en el Recurso Contencioso (PO 412/19) interpuesto por los interesados contra el Acuerdo de Aprobación Definitiva del PGO, cuya Sentencia de 30/11/2020 concluye que *el cambio de acceso al garaje es una medida consecuyente y que deben soportar los recurrentes, especialmente cuando se garantiza el acceso a la propiedad por viario público (parte posterior de la edificación)*.

La misma Sentencia se refiere al espacio libre de su parcela que tan ardientemente defendieron los interesados en sentido contrario al que ahora proponen para el resto de las parcelas edificables de la zona.

Con el ED no se puede, ni se pretende, establecer la ordenación de terrenos exteriores a su propio ámbito; lo único que se pretende con las referencias que se hacen al respecto tanto en el propio ED como en su Estudio de tráfico anexo es justificar la coherencia de la ordenación urbanística propuesta para su ámbito con las previsiones del PGO para la zona.

- En cuanto a que se modifica la calificación urbanística de una parte del Sistema General de zonas verdes que pasa a ser un sistema local de espacios libres, decir que obviamente una zona verde del sistema general puede (quizás debe) incluir circulaciones peatonales e itinerarios ciclistas, de modo que independientemente del carácter de tentativa que el Estudio de tráfico les atribuye, no hay modificación ninguna de las previsiones del PGO para la zona verde del sistema general que se contempla en el PGO. Ni plantear una rasante para dicho espacio público en coherencia con otros espacios públicos consolidados de su entorno y establecer la posibilidad de unos rellenos en función de tal rasante condiciona ninguna decisión posterior sobre la urbanización del mismo. Y en cualquier caso las propuestas del ED han quedado matizadas con los informes emitidos para su aprobación inicial por el Servicio de Obras Públicas y el Servicio de Parques y Jardines.
- Respecto a que se ha reducido la superficie de viario prevista en la finca del ámbito en más de 1000 m², decir que aunque es cierto que la superficie destinada a viario público es inferior a la prevista en la ficha urbanística (en 601,31 m² si se tiene en cuenta la superficie de la parcela calificada como SL-INF), no es menos cierto que no ha sido eliminado un solo metro cuadrado del viario previsto en la documentación gráfica del PGO, salvo que se hubieran computado como tal algunas superficies tramadas como espacios libres.



Datos del expediente:	Asunto:
17932N/2019 Estudio de Detalle	NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A (AUA-PERI11A) Y ESTUDIO DE DETALLE
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: 01013502 Fecha Emisor: 08/02/2021	

- La alegación referida a que se ha reducido la superficie del sistema local de espacios libres de 8.002 a 6.838,48 m², debe ser respondida con remisión a la ficha urbanística del PGO del ámbito de referencia, que no establece específicamente una superficie para el sistema local de espacios libres y que en cualquier caso solo sería un parámetro de referencia (ver Memoria y los artículos 1.2.22 y 3.1.19 de las NNUU, referidos a las **fichas urbanísticas** del PGO). De todos modos, según las cifras del informe que aporta la Comunidad alegante, la diferencia serían 826,45 m² (no 1.163,52 m²). Y lo que no dice el informe es que aparecen, en cambio, 891,98 m² destinados a equipamiento público del sistema local no previstos en la ficha.
- En cuanto a que se ha incrementado la superficie destinada a uso residencial público y privado prevista inicialmente por el PGO, es cierto que ha aumentado en 539,16 m² la superficie prevista en la ficha para las parcelas con usos lucrativos, y, sin olvidar que aún así suponen únicamente un 26,69% del ámbito de la actuación, se considera una deficiencia que debería ser subsanada para la aprobación definitiva del ED en trámite. Una vez hechos esos ajustes no se produce reducción alguna en la superficie total de espacios públicos previstos por el PGO.
- En lo que se refiere a los espacios a urbanizar con cargo a la unidad de actuación, el ED prevé que el proyecto de urbanización podrá contemplar la adecuación de los espacios a ocupar por el sistema general de zonas verdes, y aunque una zona verde del sistema general puede, incluso debe, incluir circulaciones peatonales e itinerarios ciclistas, no hay modificación de las previsiones del PGO para la zona verde del sistema general que contempla el Plan. Ni plantear una rasante para dicho espacio público en coherencia con otros espacios públicos consolidados de su entorno y establecer la posibilidad de unos rellenos en función de tal rasante condiciona ninguna decisión posterior sobre la urbanización del mismo que llevará a cabo el Ayuntamiento mediante un proyecto específico.
- En cuanto al estudio de tráfico, decir que se trata de un documento con alcance propositivo u orientativo, que tiene como referencia en todo caso las previsiones del propio Plan General para la ordenación del tráfico en una zona más amplia que la del propio Estudio de Detalle, no siendo preceptivo para su aprobación.
Los promotores por su parte explican al respecto que *el número de nuevas viviendas en el estudio de tráfico se tomó de forma aproximada en 145 unidades, que resultan ser superiores a las finalmente obtenidas de la ordenación, quedando por tanto la estimación del lado de la seguridad. En cuanto a los datos de tráfico, se han empleado los más recientes de los aforos oficiales disponibles. En el contexto de la evolución de la economía y de la movilidad urbana en el periodo 2007-2020, se entiende que son datos perfectamente representativos del volumen de vehículos actual. En definitiva El estudio de tráfico del promotor sólo puede circunscribirse a los efectos locales inducidos por su desarrollo o los inmediatamente colindantes, como se ha hecho.*

VISTO el expediente de razón, se eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

PRIMERO: Desestimar las alegaciones presentadas por las razones contenidas en los fundamentos de derecho que anteceden, estimando únicamente las siguientes cuestiones:

- La alegación presentada por la Comunidad de Propietarios Jose García Bernardo en cuanto a la superficie destinada a aprovechamiento lucrativo, que deberá corregirse de modo que la superficie total de las parcelas edificables no exceda de la prevista en la ficha urbanística
- La Alegación presentada por la promotora SARASUA INVESTMENTS S.L. en cuanto a la superficie municipal incluida en el ámbito, siendo la superficie de titularidad municipal con aprovechamiento incluida 10.335,77 m², debiendo realizarse los ajustes correspondientes en los datos numéricos de este documento.

SEGUNDO: Aclarar las siguientes cuestiones:

- La referida por Amigos de la Bahía de Gijón, y contenida a su vez en el primer informe emitido por la Demarcación de Costas, en cuanto a que la ordenación propuesta no genera pantallas arquitectónicas, en el sentido recogido en los fundamentos de derecho que anteceden.
- La planteada por **FERMÍN SUÁREZ Y GENOVEVA BERMÚDEZ**, en cuanto a que el ED contempla mantener el actual acceso rodado a la parcela de su propiedad (catastral 67480.55).

TERCERO: Establecer las siguientes condicionales que deben ser cumplimentadas en el documento que se presente para su aprobación definitiva:

- a) El Estudio Económico incluido en el Anexo 2 a la Memoria deberá completarse con la valoración de las obras de la urbanización ya realizada a mantener –al margen de los sistemas generales- en el ámbito de la actuación.
- b) Los trasvases de edificabilidad entre lotes a los que se alude en el artículo 7 de la Ordenanza Específica recogida en el epígrafe 1.8 de la Memoria del ED estarán limitados a un 5% de la asignada a cada uno de ellos en el ED.
- c) Con respecto al informe de aviación civil, deberán de recogerse expresamente las limitaciones derivadas de los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972. En todo caso, la ejecución de cualquier construcción requerirá el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Se ha de recoger entre los planos de ordenación el correspondiente Plano de Servidumbres aeronáuticas.
- d) Con respecto al informe de Costas, se indicará de forma expresa que cualquier edificación residencial deberá de localizarse fuera de la servidumbre de protección, y deberá de precisarse que los cierres de parcela, siempre que sean colindantes con Dominio Público Marítimo Terrestre, tienen que ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del Reglamento General de Costas.

CUARTO: Conforme a lo prevenido en el Artículo 227 del Reglamento general de Costas, concluida la tramitación del plan o normas de que se trate, e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, el Ayuntamiento dará traslado a la Administración General del Estado del contenido del Estudio de Detalle para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo.

QUINTO: Notificar el presente acuerdo a cuantos resulten interesados en este expediente, incluidos los propietarios de terrenos de la unidad colindante AUA-PERI 11B, indicando que se trata de un acto de trámite, quedando pendiente aún de aprobación definitiva el Estudio de Detalle, y que será ese último acuerdo el que ponga fin al procedimiento y pueda ser objeto de recurso contencioso administrativo.