



Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **12433067537535374550**



Puede verificar la autenticidad de este documento en [www.gijon.es/cev](http://www.gijon.es/cev)

Datos del expediente:	Asunto:
<b>7802F/2019</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA UBICADA ENTRE LAS CALLES SAN BERNARDO, EMILIO VILLA Y RECTORÍA EN GIJÓN</b> <input type="checkbox"/>
<b>Estudio de Detalle</b>	
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: <b>01000309</b> Fecha Emisor: <b>14/11/2019</b>	

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

**DILIGENCIA:** La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día **13 de noviembre de 2019**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**Nº 18.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE SAN BERNARDO, ESQUINA A LA DE EMILIO VILLA.**

Por el que suscribe, se da lectura resumida a la siguiente propuesta de acuerdo:

**"ANTECEDENTES DE HECHO:**

**PRIMERO.-** La Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 14 de mayo de 2019, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela de la parcela ubicada en las calles San Bernardo, Emilio Villa y Rectoría, promovido por Realidades del Pacífico S.L., con las condicionales indicadas en el mismo, que serán reproducidas en la parte dispositiva de esta propuesta.

**SEGUNDO.-** Sometido el expediente al trámite de información pública (BOPA de fecha 5-6-2019 y diario "El Comercio" de la misma fecha) según consta en el certificado expedido por la Secretaría Letrada de la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento, fueron presentados tres escritos de alegaciones, que de forma sucinta, se exponen a continuación:

**1.- ALVARGONZÁLEZ S.A**, en su condición de propietario del entresuelo ubicado en el edificio sito en el nº 20 de la C/ Cabrales, expone:

a) Que el Estudio de Detalle a que se refiere este expediente, altera las condiciones de ordenación del predio colindante, en concreto, por la existencia de un derecho adquirido de luces y vistas sobre la parcela objeto del instrumento que se tramita.

b) Que la propuesta de un edificio de 8 plantas más ático adosado a la medianera del edificio con fachada hacia el muro de la playa, contradice la ficha urbanística, que recoge un aprovechamiento para los volúmenes con frente a las calles Emilio Villa y Rectoría, de 5 plantas más bajo-cubierta.

c) Que la edificabilidad resultante de 4.029,42 metros cuadrados, supera la existente, por lo que deberá ser revisada.

d) Que la altura desproporcionada de 8 plantas más ático, tiene una incidencia directa en la sombra que se proyecta sobre la playa de San Lorenzo, lo que no resulta admisible, al haber sido ésta una de las consecuencias a evitar en todas las nuevas construcciones en la zona de influencia de la fachada marítima, no estando de acuerdo con la versión del propio Estudio de Detalle de que la sombra es mínima, extremo que por otro lado, no ha sido acreditado.

e) Que no se respeta el criterio de ordenación respecto al patio posterior, que exige se permita la visión y acceso desde la calle, ya que el estudio de Detalle califica la plaza como de *espacio libre privado*, que permite la visión de la fachada trasera, pero no el libre acceso que se exige en la ficha. Por todo lo anterior, solicita no se apruebe el Estudio de Detalle.

## **2.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE CABRALES 20.**

a) Incumplimiento del artículo 2.1.12.2 b) de las normas urbanísticas del PGO en relación con los tratamientos de fachada en cuanto abiertas a espacio público.

b) Ilegalidad de la planta ático proyectada, en concreto, al generar una sobre la última autorizada, cuestión ésta no regulada ni por la ficha específica, ni por las Ordenanzas zonales, ni por la Ordenanza específica, ni se da la excepcionalidad para la Ordenanza 1, generando con ello, una ocupación muy superior a la reglada en la solución bajo-cubierta autorizada en la Ordenanza zonal.

c) Existencia de un error material al cuantificar la edificabilidad resultante de los volúmenes relacionados con la designación de las calles a las mismas.

d) El patio cerrado propuesto, adosado al lindero de la finca colindante, discrimina las luces y vistas rectas del conjunto de viviendas derecha, toda vez que genera un frente continuo directamente sobre la propia linde, sin separación alguna de la de propiedad del propio edificio Cabrales nº 20, cegando absolutamente de luz y vistas a las mencionadas viviendas.

**3.- SAHOTEL S.L.**, en su condición de propietaria del inmueble sito en piso 9º derecha del edificio nº 20 de la calle Cabrales, reproduce en lo esencial, las alegaciones presentadas por la Comunidad de Propietarios.

**TERCERO.-** Con fecha 8 de agosto de 2019 y en relación con las alegaciones presentadas, por el promotor del expediente se presenta escrito mediante el que se da respuesta a aquéllas, en los términos que de forma sucinta, se exponen a continuación:

a) Por lo que se refiere al dimensionado del patio y servidumbre de luces y vistas, indica que aunque no constan servidumbres escrituradas, el patio cumple con lo establecido por las Normas de Diseño para áreas complementarias y escaleras, inscribiéndose un círculo de diámetro de 5,5 m. y cumpliendo con la superficie y luces rectas.

b) Por lo que se refiere a la altura de la edificación propuesta, la del edificio, respeta lo previsto en la ficha urbanística de la parcela, así como en el artículo 2.3.53 del PGO, al medirse desde la cota de origen al forjado de la última planta, insistiendo en que ésta, es la inferior al ático, de acuerdo con el artículo 2.3.52 del PGO.

c) En cuanto al cálculo de la edificabilidad total, indica que se ha hecho siguiendo el criterio de la ficha urbanística de la parcela y la del vigente Catálogo (ED-140-P), es decir, B+3 y B+4, en ambos casos más bajo-cubierta, alturas tomadas en cuenta para el cálculo del aprovechamiento y su posterior redistribución.

d) Por lo que se refiere a las sombras sobre la playa, expone que sin entrar en la paradoja de que la alegación sea formulada por la propiedad de una torre que está fuera de ordenación debido a su altura muy



Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **12433067537535374550**



Puede verificar la autenticidad de este documento en [www.gijon.es/cev](http://www.gijon.es/cev)

Datos del expediente:	Asunto:
<b>7802F/2019</b>	
<b>Estudio de Detalle</b>	
Datos del documento:	
Tramitador:	
Emisor: <b>01000309</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA UBICADA ENTRE LAS CALLES SAN BERNARDO, EMILIO VILLA Y RECTORÍA EN GIJÓN</b>
Fecha Emisor: <b>14/11/2019</b>	<input type="checkbox"/>

superior a la permitida y que genera una de las sombras más impactantes sobre la playa, frente al ínfimo impacto lateral de un edificio que se levantará a su espalda para ocultar la medianera y con una altura inferior en torno a un tercio, dicho impacto ínfimo, insiste, tendría lugar a través de la calle Emilio Villa, de 7,6 m. de ancho, delimitada por un edificio de 7 plantas más bajo-cubierta y la propia torre, o del callejón de Rectoría, de 13,16 m. de ancho, cerrado por un edificio de 6 plantas –con un torreón en la esquina de 7- y la misma torre, por lo con dicho apantallamiento por delante y lados, la sombra añadida es insignificante y lo seguiría siendo si un día ésta fuera sustituida por un edificio de la altura hoy autorizable.

e) Por lo que se refiere al espacio libre privado interior de la parcela, indica que tal y como se describe en el Estudio de Detalle, se genera una plaza a nivel de calle que permite una comunicación visual entre ésta y la de Rectoría, permitiendo la visión de las fachadas traseras reconstruidas del edificio histórico, refiriéndose la expresión “espacio libre privado”, sobremanera a la titularidad del terreno y a la obligación de mantenimiento, optándose por una cierta restricción (no eliminación), de acceso por razones de seguridad y salubridad, no siendo en todo caso, esta cuestión crítica para el proyecto.

f) Por lo que se refiere a las viviendas que darán hacia el espacio libre privado, destaca que éste tiene acceso desde la vía pública, por lo que resulta aplicable lo previsto en el artículo 2.1.12.b) del PGO, que admite para este supuesto *la posibilidad de viviendas interiores, aunque el patio dispusiera de unas dimensiones inferiores a las anteriormente referidas, siempre que se cumplan las condiciones de la CTEDB- SI.*

g) Por lo que se refiere a la planta ático, expone que el artículo 2.3.52.8.b) del PGO, contempla la posibilidad de admitir áticos en casos excepcionales, por lo que no están totalmente prohibidos. Explica que la planta ático, se adosa en las zonas que lindan con la medianera y se separa más de 3 m. de todas las alineaciones exteriores de las calles Emilio Villa, Rectoría y San Bernardo, no siendo el adosamiento a las medianeras, una obligación. En todo caso indica, únicamente se consideró la altura de 1.50 m en la zona correspondiente al edificio protegido, donde se ejecuta un bajo-cubierta, mientras que por el contrario en la nueva, se tomó la edificabilidad correspondiente a una altura mayor de 2,30 m. (altura mínima habitable), precisamente para que el traslado a ático de la superficie no derivase en un aumento de la habitabilidad, destacando que la superficie construida sería mayor, si se hubiese optado por bajo-cubierta en vez de ático.

h) En cuanto al tratamiento de la edificación protegida, alude al informe favorable de la Consejería de Cultura de fecha 27/11/2018.

i) Por lo que se refiere al tratamiento de la medianera con el edificio de la c/ San Bernardo, argumenta que el volumen generado sobre dicha medianera que se oculta, se retranquea en parte 2 m. para poder abrir huecos y reducir el impacto sobre la calle Rectoría. Concluye que dado que esta zona retranqueada se tratará igual a la fachada de la totalidad del edificio, la sensación no será de una medianera, sino de una fachada igual con continuidad con el resto del edificio.

**CUARTO.-** Con fecha 30 de octubre de 2019, emite informe el Servicio Técnico de Urbanismo, en los términos que serán expuestos en los fundamentos de derecho de esta propuesta, en el que concluye considerando asumibles los criterios del informe de alegaciones presentado por la promotora del Estudio de

Detalle y en su virtud, con las consideraciones que indica, **propone desestimar las alegaciones de adverso** presentadas.

**QUINTO.-** Consta en el expediente, informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 3 de septiembre de 2019 en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, al encontrarse el ámbito de actuación incluido en zona afectada por las mismas, con la condicional de que 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). Asimismo, consta en el expediente Resolución de fecha 7 de octubre de 2019 de la Consejería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico (IAE) del presente Estudio de Detalle, determinando que el mismo **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se cumplan la medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), por lo que no resulta precisa una evaluación ambiental estratégica ordinaria. El informe se condiciona al informe favorable de la Dirección General de Cultura, conforme a lo previsto en la legislación de patrimonio cultural (BOPA de fecha 31-10-2019).

**SEXTO.-** La Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias en su sesión de fecha 3 de mayo de 2019, **informó favorablemente** como actuación excepcional el Estudio de Detalle a que se refiere este expediente, condicionado al cumplimiento de la normativa del Catálogo Urbanístico, PGO y prescripciones del propio dictamen, en los términos que fueron recogidos en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento.

**SÉPTIMO.-** La Comisión Técnica Municipal del Catálogo en sesión de fecha 31 de octubre de 2019, vistas las alegaciones presentadas, acordó mostrar conformidad con los informes incorporados al expediente, con la condicional de que el proyecto constructivo, habrá de ser informado favorablemente por dicho órgano, debiendo dar cumplimiento íntegro a las condicionales contenidas en el acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de fecha 3 de mayo de 2019.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**I.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, es competencia del Ayuntamiento pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

**II.-** 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 (TROTU), en relación con el 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), relativo al procedimiento aplicable a la tramitación de los Estudios de Detalle, establece que *a la vista del resultado de la información pública, el órgano competente del Concejo, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.*

**III.-** El artículo 97 del TROTU, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local (LBRL), determina que se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA), los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las Ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva.

**IV.-** Consta en el expediente, informe del Servicio Técnico de Urbanismo, de fecha 30 de octubre de 2019, en el que se precisa en relación con las alegaciones presentadas, lo siguiente:



Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **12433067537535374550**



Puede verificar la autenticidad de este documento en [www.gijon.es/cev](http://www.gijon.es/cev)

Datos del expediente:	Asunto:
<b>7802F/2019</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA UBICADA ENTRE LAS CALLES SAN BERNARDO, EMILIO VILLA Y RECTORÍA EN GIJÓN</b> <input type="checkbox"/>
<b>Estudio de Detalle</b>	
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: <b>01000309</b> Fecha Emisor: <b>14/11/2019</b>	

“1º.- Los parámetros básicos de la ordenación urbanística del ámbito del Estudio de Detalle mediante los cuales se delimitan y concretan los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios del suelo, han sido establecidos por el Plan General de Ordenación, así como por el Catálogo Urbanístico. En tales documentos, se establece para este ámbito, una edificabilidad máxima permitida y se dictan instrucciones sobre la forma en que debe disponerse dicha edificabilidad. La aplicación de estos parámetros previstos en el planeamiento general, en modo alguno puede entenderse que suponen un perjuicio para la ordenación – también establecida por el planeamiento general- de los predios colindantes. Pues bien: la ordenación del volumen edificatorio propuesta en el ED aprobado inicialmente, es la que se ha considerado mejor opción de las varias analizadas para dar cabida al aprovechamiento urbanístico atribuido al ámbito AAA-CU 02, siempre siguiendo las indicaciones establecidas al respecto por el PGO y el CU.

2º.- En cuanto al modo en que la ordenación de volúmenes planteada en el Estudio de Detalle aprobado inicialmente pudiera afectar al edificio catalogado incluido en su ámbito, habrá de estarse a lo informado por la Comisión Permanente del Consejo del Patrimonio Cultural en su sesión de 3/05/2019. No se ha de olvidar en cualquier caso como hacen las alegaciones presentadas, que ambas fichas urbanísticas, tanto la del CU para el edificio protegido ED-140-P, como la del PGO para la actuación AAACU 02, establecen que éste, deberá conservar su altura actual, al menos en un 60 % de su superficie.

3º.- En relación con lo señalado en el punto 1 anterior, está claro que la ordenación volumétrica propuesta en el ED aprobado inicialmente, tiene sus peculiaridades en relación con la tipología edificatoria característica de la zona de Ordenanza 1 (manzana cerrada) donde se ubica el ámbito AAACU 02, entre ellas, el establecimiento de unas líneas de edificación, a modo de envolventes máximas permitidas, distintas según las distintas plantas y no coincidentes más que en tramos muy concretos -las fachadas exteriores del edificio catalogado por ejemplo- con las alineaciones oficiales de la manzana. Así, todas las fachadas del nuevo edificio, salvo las que cierran el patio de manzana, cuya posición viene condicionada por dichas envolventes, reúnen las condiciones necesarias para que, a efectos del artículo 2.1.12, apartado 2 b), las piezas de las viviendas que abren huecos en ellas, tengan la condición de exteriores y ello independientemente de la utilización pública que en este caso no tiene el menor interés, salvadas las vistas desde la vía pública de las fachadas protegidas por el CU que hoy permanecen encerradas en el interior de un patio, o privada de la superficie no ocupada por la edificación a nivel de planta baja. Obviamente no son aplicables en este caso, los artículos de las normas urbanísticas -3.3.39 o 3.3.47- que regulan la zona 3, bloque abierto.

4º.- En lo que respecta a la altura de la edificación prevista, se ha de señalar en primer lugar, que ni el PGO ni el CU, establecen expresamente una máxima para el ámbito de actuación, pero en cualquier caso, lo cierto es en toda la zona de Ordenanza 1, resultan bastante excepcionales y la mayor parte, se sitúan en el Muro donde se permitiría una altura superior a las VIII plantas con su correspondiente aprovechamiento bajo-cubierta o excepcionalmente, planta de ático sobre dicha altura máxima permitida (art.2.3.52.8 de las normas urbanísticas del PGO) y éste es el límite aceptado en este ED: VIII + ático (independientemente de que la altura actual del edificio colindante con fachada al Muro es bastante mayor). Un ático entendido como el que se podría autorizar en su caso, en otras parcelas de la zona de Ordenanza 1 manzana cerrada, con un retranqueo mínimo de 3 m. a las alineaciones oficiales de la manzana edificable, y viene al caso reiterar aquí, como en el apartado 3 de este informe, las peculiaridades de la solución volumétrica propuesta en relación

con la tipología edificatoria característica de la zona, porque nada impediría tampoco en principio, haber denominado planta IX a la que en el ED es ático, e imponiendo la misma envolvente retranqueada 3 m. de las alineaciones de la manzana; la ordenación volumétrica sería exactamente la misma. Obviamente a efectos de cumplimiento de las Ordenanzas, ni la altura en metros de un edificio de VIII plantas puede medirse a la cornisa del ático (planta por encima de la última permitida), ni la altura máxima de un edificio de IX plantas puede ser misma que la del de VIII.

5º.- Al reordenar las alineaciones interiores, las del patio de manzana, tal como se contempla en la ficha urbanística del ámbito AAA-CU 02, el patio resultante (que en el ámbito de referencia está abierto también por abajo favoreciendo el "efecto chimenea" y la ventilación de las piezas vivideras cuyas ventanas abren o abrirán al mismo), cumple los requisitos establecidos en las normas de habitabilidad del Principado, incluso en el supuesto de que el diámetro exigible para el círculo inscribible pudiera ser mayor que 5 m. (art. 1.4.1) y respetando siempre unas luces rectas mínimas de 3 m. Es obvio por otra parte, que en ningún caso podrá contravenirse el Código Civil en lo que respecta a derechos de luces y vistas a resultas de este ED. En base a estas premisas señaladas y considerando asumibles los criterios del informe de alegaciones presentado por la promotora del Estudio de Detalle, **se propone la desestimación de las alegaciones presentadas.**

V.- Como complemento al informe emitido por el Servicio Técnico de Urbanismo, el Servicio Administrativo hace constar:

“El Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 14 de mayo de 2019, con las condicionales indicadas en el mismo, que deberán ser reiteradas en el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento. Consta en dicho acuerdo, que el presente Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las previsiones, tanto del Plan General, como del Catálogo Urbanístico vigentes. Así, el PGO contempla la necesidad de su redacción para el ámbito denominado AAA-CU 02, en el que se incluye la finca de referencia catastral 51487.07 con un edificio protegido (ED-140-P) junto con la colindante (51487.09), en sintonía con las previsiones del Catálogo, redistribuir la volumetría asignada, de manera que, el edificio protegido mantenga su carácter actual, concentrando la volumetría adicional a la de los edificios existentes, hacia las medianeras. A este respecto, en la ficha del PGO correspondiente a la AAA-CU02 como criterios de ordenación, se recoge un séptimo punto en el que se transcribe directamente parte del informe sectorial que emitió la Comisión de Patrimonio Cultural de Asturias, para la aprobación del PGO y que fue aceptado en su integridad por la CUOTA. Incluía también el informe sectorial con el análisis de una posible intervención en el edificio catalogado, señalando que sería posible como actuación excepcional, sujeta a la autorización de la Consejería, el incremento de altura puntual, para llegar a soluciones de continuidad con los edificios colindantes por la calle San Bernardo, para darla a los núcleos de comunicación, o para soluciones justificadas que lo exijan y que solo afecten a alguna zona extrema o secundaria del inmueble.

Por otro lado, consta también en el expediente acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias, de fecha 3 de mayo de 2019, por el que se informa favorablemente como actuación excepcional, el Estudio de Detalle a que se refiere este expediente condicionado al cumplimiento de la normativa del Catálogo Urbanístico, del PGO y de las prescripciones del propio dictamen, en los términos que fueron recogidos asimismo, en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento.

El informe del Servicio Técnico de Urbanismo de fecha 30 de octubre de 2019 antes citado, precisa que los parámetros básicos de la ordenación urbanística del ámbito del Estudio de Detalle, mediante los cuales se delimitan y concretan por otro lado, los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios del suelo, han sido establecidos por el Plan General de Ordenación, así como por el Catálogo Urbanístico. Estos documentos establecen para este ámbito, una edificabilidad máxima permitida y dictan instrucciones sobre la forma en que debe disponerse dicha edificabilidad, sin que pueda entenderse en modo alguno, que la aplicación de estos parámetros previstos en el planeamiento general puedan suponer un perjuicio para la ordenación –también establecida por el planeamiento general- de los predios colindantes.



Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **12433067537535374550**



Puede verificar la autenticidad de este documento en [www.gijon.es/cev](http://www.gijon.es/cev)

Datos del expediente:	Asunto:
<b>7802F/2019</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA UBICADA ENTRE LAS CALLES SAN BERNARDO, EMILIO VILLA Y RECTORÍA EN GIJÓN</b> <input type="checkbox"/>
<b>Estudio de Detalle</b>	
Datos del documento:	
Tramitador: Emisor: <b>01000309</b> Fecha Emisor: <b>14/11/2019</b>	

Por lo que se refiere a las alegaciones referidas a la posible discriminación de las luces y vistas del predio colindante, cabe señalar que de los informes y documentos que han sido incorporados al expediente, no puede concluirse la existencia del incumplimiento alegado, ni tampoco que las previsiones del Estudio de Detalle puedan ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes (artículo 70 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 –TROTU-), lo cual no obsta para que esta cuestión, sea de debido cumplimiento en el proyecto de edificación que en su caso, se presente para la obtención de la oportuna licencia de construcción y en su ejecución.

Respecto al posible incumplimiento del artículo 2.1.12 de las NNUU del PGO, consta en el informe técnico referido que todas las fachadas del nuevo edificio, salvo las que cierran el patio de manzana cuya posición viene condicionada por las líneas de edificación establecidas a modo de envolventes máximas permitidas, distintas según las plantas y no coincidentes mas que en tramos muy concretos -las fachadas exteriores del edificio catalogado, por ejemplo- con las alineaciones oficiales de la manzana, reúnen las condiciones necesarias para que, a efectos del artículo 2.1.12, apartado 2 b), las piezas de las viviendas que abren huecos en ellas, tengan la condición de exteriores, por tener luces a un espacio público directas o mediante patio abierto al mismo, y ello independientemente del uso público o privado al que se destine el referido patio. En todo caso, no cabría olvidar que el precepto indicado, prevé la excepción de admitir viviendas no exteriores en los edificios catalogados, cuando pueda demostrarse la dificultad grave de resolver su programa sin recurrir a viviendas interiores y que los Estudios de Detalle tienen por objeto el señalamiento de alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes edificables y condiciones estéticas y de composición de la edificación (artículo 70 del TROTU), no formando parte del contenido de un Estudio de Detalle, la definición de usos, que en todo caso, habrá de ser conforme con las determinaciones del planeamiento.

Por lo expuesto de acuerdo con lo indicado y conforme con lo informado por el Servicio Técnico de Urbanismo antes referido, el Estudio de Detalle **se ajusta a las determinaciones del PGO y del Catálogo Urbanístico** y ello sin perjuicio de que haya de darse íntegro cumplimiento a las condicionales contenidas en el pronunciamiento de la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural, antes referido, en el correspondiente proyecto arquitectónico y en las licencias que se concedan.”.

**VISTO** el expediente de razón, los informes emitidos y la normativa de aplicación, se propone que por el Ayuntamiento pleno, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, se adopte acuerdo por el que se resuelva:

**PRIMERO.-** Desestimar las alegaciones presentadas por Alvargonzález S.A., la Comunidad de Propietarios de la calle Cabrales nº 20 y Sahotel S.L, de acuerdo con lo expuesto en los informes técnico y jurídico referidos en los fundamentos de derecho que anteceden.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela ubicada entre las calles San Bernardo, Emilio Villa y Rectoría, promovido por Realidades del Pacífico S.L., con las condicionales del acuerdo de aprobación inicial que ahora se reiteran:

1. Los espacios no edificadas en planta baja -aún manteniendo la titularidad privada- solo podrán cerrarse en su caso, mediante verjas metálicas que permitan que las fachadas interiores del edificio catalogado resulten perfectamente visibles desde el exterior.

2. En relación con la problemática del subsuelo a la que se alude en la ficha del PGO, la concesión de la licencia de obra estará condicionada al resultado de un informe geológico-geotécnico que avale la compatibilidad de la construcción, quedando el Ayuntamiento excluido de toda responsabilidad en esta materia.

3. El proyecto de edificación que se presente, deberá ser informado favorablemente por la Comisión Técnica del Catálogo.

4. De conformidad con el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 3 de septiembre de 2019, 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).

5. Condicionales del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias:

a) Para la intervención en el edificio catalogado, se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de protección en relación a su nivel de protección parcial regulado en la normativa del Catálogo Urbanístico y art. 209 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), así como los criterios de intervención en el patrimonio arquitectónico que desarrolla el Catálogo Urbanístico municipal.

b) Dichos criterios y normativa, deberán tenerse en cuenta para la consideración de posibles elementos de interés objeto de protección, incluido el interior del inmueble, especialmente en la planta noble del mismo donde se ubica la vivienda principal y en la que se concentran al interior los elementos decorativos, presentes en carpinterías, revestimientos de paredes y techos según proyecto original, por lo que procede justificar que las futuras intervenciones, no alteran elementos objeto de dicha protección, definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y que además tengan valor intrínseco, incluidas las fachadas y demás elementos propios que deberán en todo caso, ser objeto de protección.

c) La protección se extiende por tanto, a las fachadas interiores a patio, que no podrán demolerse. De acuerdo con las determinaciones de la ficha del Catálogo Urbanístico, la posibilidad de aprovechamiento bajo-rasante, no deberá afectar a la conservación del edificio protegido. Se considera por tanto que, tanto la memoria de este ED como el proyecto, deberán adecuarse al nivel de protección del edificio, debiendo garantizar la protección íntegra de las fachadas del volumen principal a la calle San Bernardo, Emilio Villa y fachada Este a patio, incluidos los volúmenes de galerías y/o terrazas. Se podrá valorar una actuación más flexible respecto a la fachada, del volumen de garajes paralela a la calle Emilio Villa, previa justificación de la misma, para la adecuación estructural del conjunto, con reposición de las partes sobre las que es necesaria una mayor intervención o demolición.

d) Se considera necesaria la recuperación de elementos singulares alterados, incluido el espacio del lucernario central con su cerramiento intermedio acristalado (que aparece abovedado en planos del proyecto de 1916), que independiza la escalera del patio lucernario superior.

e) Una vez concluidas las obras, el Ayuntamiento deberá enviar a la Consejería, documentación fotográfica de las mismas, tanto interiores como exteriores, en el que se pueda acreditar el cumplimiento de





Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón

Nº de verificación: **12433067537535374550**



Puede verificar la autenticidad de este documento en [www.gijon.es/cev](http://www.gijon.es/cev)

Datos del expediente:	Asunto:
<b>7802F/2019</b>	
<b>Estudio de Detalle</b>	
Datos del documento:	
Tramitador:	
Emisor: <b>01000309</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA UBICADA ENTRE LAS CALLES SAN BERNARDO, EMILIO VILLA Y RECTORÍA EN GIJÓN</b>
Fecha Emisor: <b>14/11/2019</b>	<input type="checkbox"/>

estos condicionantes técnicos y el estado del bien una vez concluida la obra, así como informe del Técnico Municipal al respecto, justificativo del cumplimiento de esta normativa. Se enviarán las licencias y/o resoluciones de autorización del expediente/s, con la inclusión de las prescripciones del presente informe.

**TERCERO.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del TROTU, en relación con el artículo 70.2 de la LBRL, 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.

**CUARTO.-** A los efectos previstos en el artículo 96 del TROTU, dar traslado de este acuerdo a la Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Principado de Asturias, así como a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

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

Previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, se somete a votación la propuesta, haciéndolo a favor, los Concejales/as que representan a PSOE (11), Foro (2), PP (3), Vox (2) e IU (1), en contra las que lo hacen a Podemos Equo Xixón (3) y se abstienen los que representan a Ciudadanos (4), por lo que se aprueba por **mayoría absoluta**.