



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO. Aprobación definitiva del Plan Especial de Cabueñes-Norte. Ref. 3234K/2018.

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE URBANISMO

El Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2019, adoptó el acuerdo, relativo al Plan Especial para el ámbito de Cabueñes Norte, cuya parte dispositiva es la que sigue:

“1.º Aprobar definitivamente el Plan Especial para el ámbito de Cabueñes Norte, cuyas Ordenanzas se publican en anexo.

2.º Mantener las siguientes condicionales ya recogidas en los acuerdos de aprobación inicial y provisional:

Respecto a la ordenación.

— En el Proyecto de Urbanización correspondiente al denominado “viario 2”, junto con su glorieta de remate —que, por lo demás tiene la condición de sistema general a ejecutar por la Administración— se admiten los pequeños ajustes necesarios, tanto en la rasante general como en la posición en planta de la rotonda (sin afectar a terceros ajenos al ámbito de este Plan Especial) que resultaran necesarios para su mejor adaptación al proyecto hospitalario, y al entorno exterior más próximo.

Cuestiones generales.

- El trazado del Camino de Santiago, declarado Bien de Interés Cultural, atraviesa de Este a Oeste el área ordenada por este Plan Especial, al tiempo que constituye geográficamente el elemento que establece el límite entre los dos ámbitos de actuación APP-RS 01 y SPP-S-R-RS- que la integran, por lo que en la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización, se tendrán en cuenta las observaciones contenidas en el informe del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias que ha sido incorporado a la memoria del presente documento.
- Previamente a la concesión de cualquier licencia de obras, deberá haber sido aprobado el correspondiente procedimiento reparcelatorio, con la excepción referida a los terrenos objeto de cesión anticipada para la ejecución de las obras de ampliación del Hospital de Cabueñes, conforme al convenio aprobado por el Ayuntamiento pleno en fecha 11 de mayo de 2016.
- La concesión de cualquier licencia de obras en el ámbito de esta actuación estará también condicionada a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la de cualquier licencia de primera ocupación, a la recepción de dichas obras por parte del Ayuntamiento.
- Las zonas verdes públicas al igual que los viarios de esa naturaleza, deberán ser cedidos urbanizados, por lo que, en el Proyecto de Urbanización deberá realizarse un diseño pormenorizado. Se precisará el estudio de las zonas verdes y se preverá el mantenimiento de los elementos vegetales de mayor valor.
- En virtud de lo previsto en el art. 378 del ROTU, se deberá presentar una fianza de 88.546,80 € (6% del coste de ejecución material de la urbanización).
- Las obras que se realicen en el ámbito de este Plan Especial, cumplirán la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de las Condiciones Básicas de accesibilidad y no Discriminación para el acceso y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, así como la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Reglamento que la desarrolla (D. 37/2003, de 22 de mayo).

3.º—Publicar y notificar individualmente el presente acuerdo a cuantos resulten interesados en el expediente.”

Lo que se publica, indicándose que contra este acuerdo cabe interponer directamente, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de 2 meses, contados a partir del día siguiente a la publicación, sin perjuicio de efectuar el requerimiento de anulación a que hace referencia el artículo 44 de la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa por las Administraciones interesadas.

Gijón, a 13 de marzo de 2019.—El Secretario General.—Cód. 2019-04018.



Anexo que se cita

18. ORDENANZAS REGULADORAS

Finalidad

Las presentes ordenanzas regirán para todas y cada una de las actuaciones y obras que se lleven a cabo en los terrenos que afecta el presente Plan Especial. En su defecto serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Gijón, y en cada caso la normativa particular vigente.

Obligatoriedad y vigencia

Las determinaciones contenidas en este Plan Especial obligan por igual a los particulares y a la Administración Pública.

La vigencia de este Plan Especial es indefinida, y entra en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, y será inmediatamente ejecutivo.

Interpretación

Corresponde al Ayuntamiento de Gijón la capacidad de interpretar las posibles dudas o imprevistos.

ORDENANZA DE ZONA

VIVIENDA COLECTIVA. EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Ámbito

Pertencen a esta ordenanza los suelos, incluidos en el ámbito del APP-RS01, destinados en este Plan Especial a Vivienda Colectiva.

Usos y tipología cualificados

1. El uso cualificado de la zona es el residencial, de tipologías colectiva y unifamiliar.
2. Las tipologías características son la edificación en villa de baja altura y la unifamiliar agrupada, que podrá construirse pareada, en hilera o agrupada compartiendo espacios libres. Se entienden por villa tipologías compactas de planta casi cuadrada, generalmente con dimensiones entre 15 x 15 y 20 x 20.
3. La vivienda unifamiliar no superará el 40% del total de viviendas de cada manzana con tipología de vivienda colectiva, definidas en el Plan Especial. El cálculo se realizará dividiendo por 110 m² la superficie edificable resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad bruta resultante para la zona.

Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas mínimas destinadas a usos distintos del dotacional, serán las siguientes:

- Parcelas destinadas a villas de vivienda colectiva:
Superficie > 500 m²
Frente mínimo: 15,00 m
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 20 metros.
- Parcelas destinadas a vivienda unifamiliar:
Superficie > 200 m²
Frente mínimo: 6,00 m
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 6,00 metros.

Posición de la edificación

- 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:
Respecto a alineación a calle: ≥ 5,00 metros
Respecto a las parcelas laterales colindantes: ≥ 4,00 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 fachadas igual o superior a cuatro metros. Esta separación podrá reducirse a H/3, con mínimo de 3,00 metros en los siguientes casos:
 - Cuando no exista solape entre las construcciones.
 - Cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.

Ocupación

La superficie ocupada por edificación no podrá rebasar:

- En parcelas de villas:
 - Sobre rasante el 40% de la parcela edificable
 - Bajo rasante el 75% de la parcela edificable
- En parcelas unifamiliares:
 - Sobre rasante el 50% de la parcela edificable
 - Bajo rasante el 65% de la parcela edificable

Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable, es la que se refleja en los planos y tablas de ordenación, asignada por manzanas netas resultantes de este Plan Especial.

Altura

- Las villas no podrán superar una altura de tres plantas incluida la baja y 12,00 metros a cornisa.
- La vivienda unifamiliar no podrá superar una altura de dos plantas ni siete metros a cornisa.

Sobre la última planta se admite, en ambas tipologías, una planta ático que no ocupará más del 50% de la planta sobre la que se sitúa. Siempre que la altura de coronación no supere los 10 metros en la vivienda unifamiliar y 14 metros en la vivienda colectiva. La cubierta del ático será plana, en cualquier caso.

Si no se construye planta ático se admite la utilización residencial del espacio bajo cubierta, que se computará a efectos de edificabilidad si las condiciones de pendiente de la cubierta permiten su utilización, esté o no declarado en la solicitud de licencia.

Espacios libres

En el espacio libre de las parcelas ocupadas por villas se admiten construcciones destinadas a casetas de control y seguridad. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse el resto a accesos a garajes, piscinas o canchas de juego.

Régimen de usos

No se establecen niveles de uso, siendo el predominante el residencial individual y comunitario, y considerándose admisibles:

- La residencia comunitaria en régimen de edificio exclusivo.
- Los talleres profesionales domésticos en las viviendas unifamiliares.
- Los servicios empresariales en edificio exclusivo.
- Los servicios terciarios en edificio exclusivo y los despachos profesionales domésticos en edificios de principal residencial.
- Los usos dotacionales en edificio de uso exclusivo.
- Las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo.

ORDENANZA DE ZONA: VIVIENDA UNIFAMILIAR

Ámbito

Pertencen a esta ordenanza los suelos destinados en este Plan Especial como de Vivienda Unifamiliar.

Usos y tipología cualificados

- El uso cualificado es el residencial en su clase de vivienda tipo unifamiliar.
- Las tipologías cualificadas son la vivienda aislada o pareada.



Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas mínimas destinadas a usos distintos del dotacional, se cumplirán las siguientes determinaciones:

- La subdivisión de fincas no podrá superar el número de parcelas y viviendas resultante de dividir la finca original por:
 - 1.000 m² en el ámbito unifamiliar del Polígono SPP-S-R-RS.
 - 500 m² en el ámbito unifamiliar del Polígono APP-RS01.
- Las parcelas netas edificables cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
 - Superficie > 600 m², frente mínimo: 12 m, en el ámbito unifamiliar del Polígono SPP-S-R-RS.
 - Superficie > 450 m², frente mínimo: 12 m, en el ámbito unifamiliar del Polígono APP-RS01.
 - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 12 metros.
 - El número de parcelas por manzana, no podrá ser superior al previsto en el plano 5b del Plan Especial. A efectos de establecer la edificabilidad de cada parcela resultante, se podrá optar, actuando por manzanas completas, bien por atender a los coeficientes de edificabilidad reflejados en los planos y tablas de ordenación, bien operar con los parámetros de 203,845 m²/parcela en SPP-S-R-RS y 140,00 m²/parcela en APP-RS 01.

Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable, es la que se refleja en los planos y tablas de ordenación, asignada por manzanas netas resultantes de este Plan Especial.

La edificabilidad del ámbito SPP-S-R-RS (8.765,34 m²) se divide de tal forma que resulta igual para las 43 parcelas, es decir: 203,845 m² edificables por parcela.

Separación a linderos

La edificación guardará las siguientes separaciones:

- Respecto a alineación: ≥ 4,00 metros
- Respecto a las parcelas colindantes: ≥ 4,00 metros

La edificación podrá adosarse a los linderos en la forma regulada en la normativa urbanística del PGO de Gijón.

Ocupación

La ocupación de la parcela edificable sobre rasante no superará un coeficiente del 30%.

No podrá construirse más de una planta bajo rasante, cuya ocupación no superará los valores establecidos sobre rasante.

Altura de cornisa

- La edificación no podrá rebasar dos plantas sobre rasante ni siete metros a cornisa, medido desde cualquier punto del perímetro edificado respecto a la rasante natural del terreno.
- Sobre la última planta se admite una planta ático que no ocupará más del 50% de la planta sobre la que se sitúa y siempre que la altura de coronación no supere los 10 metros.
- Si no se construye planta ático se admite la utilización residencial del espacio bajo cubierta, que se computará a efectos de edificabilidad si las condiciones de pendiente de la cubierta permiten su utilización, esté o no declarado en la solicitud de licencia.

Se admiten torreones o cuerpos de edificación similares cumpliendo las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 9,00 m
- Superficie máxima en planta: 25,00 m²
- 5,00 m Longitud máxima de fachada:

Medianeras

En el caso en que la edificación se adose a linderos, y sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística del PGO, se respetarán las siguientes condiciones:



- Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de los cuerpos medianeros no superará 3,00 metros.

Construcciones auxiliares

Se admite la construcción de una edificación independiente del edificio principal, destinada a garaje o usos complementarios no residenciales sujeta a las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 1 planta y 3,00 m sobre la rasante inicial del terreno.
- Superficie construida máxima: 36,00 m².
- Podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas o cuando exista un edificio colindante medianero.
- Retranqueo a camino público: 4,00 m
- Las construcciones auxiliares computan tanto a efectos de superficie edificable como de ocupación de parcela.

Movimientos de tierras

- No podrá alterarse el relieve primitivo del terreno a distancias inferiores a 4,00 metros de los linderos con fincas colindantes en el caso de proyectos aislados y de los límites de la Unidad de Actuación en otro caso. En el resto del terreno se admite por causas justificadas la realización de movimientos de tierras mediante taludes de pendiente máxima 1:2 o muros de contención cuya altura no podrá superar en ningún punto 1,20 metros medidos desde la rasante natural primitiva del terreno.
- La solución de banquetes se admite siempre que la distancia entre los mismos no sea inferior a 6,00 metros ni la altura del muro o talud superior a 1,20 metros.
- Los movimientos de tierra están sujetos a licencia y, cuando se incluyan en el proyecto de construcción, se detallarán en planos a escala mínima 1:200, con curvas de nivel de equidistancia 0,5 m, referidas tanto al estado inicial de los terrenos como al resultado final proyectado. Los proyectos de arquitectura comprenderán dos planos a la misma escala, Topográfico de los terrenos y como mínimo Planta Principal, dotados de representación congruente y de la acotación suficiente como para poder comprobar de forma indubitable cualquier posible incumplimiento de la normativa relativa a movimientos de tierra mediante verificaciones antes y después de las obras.

Accesos y cierres perimetrales de fincas

- Los accesos rodados a parcela desde vías o caminos públicos deberán contar con un frente mínimo a la misma de 12 metros que permita la formación de una embocadura de acceso de vehículos con la planta de un trapecio isósceles de base el frente mínimo de parcela y altura 4 metros, o solución equivalente que garantice el acceso y maniobra de vehículos sin interferir con la circulación de la vía pública.
- Los cerramientos perimetrales de fábrica no podrán rebasar 1,20 m de altura media ni superarán en ningún punto 1,50 m de altura, medidos sobre la rasante más desfavorable, sea esta la exterior correspondiente a vía pública o la interior a la propia parcela. Por encima de esta altura y hasta un máximo de 2,20 m solo se admitirán mallas o verjas metálicas con proporción de vacío superior al 90% completadas en su caso con setos vegetales.
- Se prohíbe el uso de elementos prefabricados de hormigón en el cerramiento sin el correspondiente revoco, salvo que hubieran sido especialmente diseñados para quedar vistos.

Régimen de usos

El predominante es el uso residencial, considerándose admisibles:

- La residencia comunitaria en régimen de edificio exclusivo.
- Los talleres profesionales domésticos en las viviendas unifamiliares.
- Los talleres artesanales cuya actividad no cause molestias a las viviendas.
- Los servicios empresariales en edificio exclusivo.
- Los servicios terciarios en edificio exclusivo y los despachos profesionales domésticos en edificios de principal residencial.
- Los usos dotacionales en edificio de uso exclusivo.

Las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo, salvo lo regulado en el Título V del PGO2011 sobre centros de transformación.

19. CAMINO DE SANTIAGO

El Camino de Santiago fue declarado Conjunto Histórico-Artístico en virtud del Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, comprendiéndose en esta declaración "los lugares, edificios y parajes conocidos y determinados actualmente y todos aquellos otros que en lo sucesivo se fijen.

El artículo segundo del Decreto dispone un entorno de protección provisional:

"Delimitar el entorno de protección provisional del Camino de Santiago en Asturias, en la Ruta del Interior y en la Ruta de la Costa, constituido por una banda de treinta metros a cada lado de los distintos tramos rurales, afectando en las áreas urbanas a la parcela inmediatamente colindante con cada uno de los dos lados de la vía histórica."

La delimitación del Camino de Santiago a su paso por Gijón transita por el ámbito del presente Plan Especial.

El recorrido transcurre por el Camino de la Frontera, que es el que marca la delimitación de los dos ámbitos de actuación urbanísticos.

Precisamente ha sido la existencia de un Bien de Interés Cultural de tanto calado, el que ha delimitado algunas de las decisiones de diseño. Se ha creado una franja de suelo público en el entorno del Camino de Santiago.

La construcción del nuevo viario principal de sentido Este/Oeste liberará de tráfico el tramo de Camino que circula por el ámbito del Plan Especial y lo pavimentará de forma específicamente peatonal.

A continuación se describirán las prescripciones técnicas para obras de urbanización, que la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias prescribe para ámbitos y parcelas situadas en el entorno del Camino de Santiago:

1. Las redes de infraestructuras se diseñarán con el fin de producir el menor impacto en el patrimonio y procurando La máxima integración ambiental, estética y funcional.
2. En todo caso, deberán soterrarse las redes de servicios.
3. Tanto en zonas urbanas como naturales, en las que se lleven a cabo excavaciones para la implantación de canalizaciones, será obligatoria la reposición del firme a su estado original, o la revegetación del ámbito, salvo que se produzcan en ejecución de una actuación sobre un ámbito, en cuyo caso se respetaran las condiciones del proyecto de urbanización autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.
4. La iluminación debe adaptarse a las necesidades reales del ámbito, intentando evitar la contaminación lumínica.
5. No son adecuados los rótulos luminosos exentos ni los retroiluminados.
6. El uso de cierres de parcela se reducirá a Los casos indispensables. En estos supuestos, se mantendrá una unidad formal para todos ellos, empleando cierres homogéneos y sencillos.

Vegetación

7. El tratamiento para la replantación de taludes aledaños al Camino de Santiago consiste en la siembra de herbáceas, arbustos y árboles.
8. Para la replantación del entorno del Camino de Santiago se utilizarán siempre especies autóctonas, prohibiéndose de forma taxativa el uso de especies foráneas y de especies propias de jardinería.
9. Se prohíbe expresamente el uso de especies híbridas, tanto por su falta de la condición de autoctonía, como porque habitualmente carecen de la capacidad de reproducirse, muriendo en uno o dos años.
10. Se pondrá especial cuidado en asegurarse de que no se utilizan especies invasoras, tanto sin están catalogadas como tales por la Consejería de Media Ambiente, o por instituciones especializadas (INDUROT, Universidad de Oviedo, etc).
11. Tampoco se utilizarán especies propias de plantaciones para el aprovechamiento maderero como el eucalipto, o algunas variantes de chopos como el *Populus nigra*.
12. Se evitará de forma general la plantación de pinos salvo en aquellos entornos muy concretos que la bibliografía específica considere apropiados (pino marítimo en suelos silíceos de la costa o pino silvestre en entornos de alta montaña).
13. En franjas estrechas conviene primar especies de crecimiento vertical (laurel, fresno, etc.) para que no se vea invadido el camino por la vegetación.
14. En franjas amplias pueden plantear se árboles que generen sombra y un entorno propio de bosques maduros atlánticos como son los robledales o hayedos, o bien arbustos de crecimiento basal y cierto desarrollo en planta como avellanos.
15. En zonas pendientes conviene el uso de arbustos que sujeten el terreno en vez de árboles, que una vez alcanzado su tamaño adulto pueden caer al camino por acción del viento o simple acción de la gravedad.



16. En general deberán retranquearse las plantaciones de árboles y arbustos un mínimo de 1,50 m del margen del camino para evitar que lo invadan al ir creciendo, reduciendo las labores de desbroce y limpieza.

17. Es muy recomendable el uso de especies protegidas en Asturias como las encinas (*Quercus ilex*, Decreto 147/2001), las acebos (*Ilex aquifolium*, Decreto 146/2001), las tejos (*Taxus baccata*, Decreto 145/2001) o los alcornoques (*Quercus suber*, Decreto 144/2001), con el fin de fomentar su presencia y asegurar su futuro. En todo momento deberán seguirse las indicaciones concretas que hacen sus decretos de protección, especialmente en el caso de afección o de destrucción de algún ejemplar, lo cual precisa la compensación mediante plantación de nuevos ejemplares. Es importante evitar el uso de especies similares genéticamente, en vez de las tipos propiamente de Asturias.

18. La plantación de árboles puede hacerse con el árbol a raíz desnuda o con el árbol en cepellón servido en maceta. El primer caso precisa suelos de mejores características, debe hacerse en febrero/marzo o en octubre, períodos previos a las etapas de crecimiento de los mismos. El árbol en cepellón puede plantarse en cualquier época del año.

19. De forma general la plantación de árboles irá siempre precedida de una siembra o hidrosiembra, según los casos.

20. De forma general se ubicará un árbol por cada 15 m². Se plantarán de forma desordenada, evitando la linealidad o la repetición geométrica de cualquier tipo. Puede optarse por la agrupación de 3-4 árboles, formando pequeños bosquetes de forma desordenada. De esta forma se logra una mayor naturalidad en el entorno.

Pantalla vegetal

21. La pantalla vegetal es un caso excepcional de plantación de especies arbóreas o arbustivas de porte alto. Su función es limitar la visión, ocultar espacios degradados o molestos. Cumple una misión eficaz como reductor del ruido y pantalla contra el polvo.

22. La pantalla vegetal se aplicará como aislante del Camino de Santiago donde se prevea un entorno inadecuado para el mismo, o para resaltar y embellecer dicho entorno, independientemente de los taludes que pueda haber en el entorno, dado que se ubicará al pie del talud o en su cabeza.

23. Se dispondrá:

- a. En tramos paralelos del Camino de Santiago y carreteras a la misma cota o en las que el Camino discorra un poco más bajo.
- b. Junto a canteras, minas o explotaciones industriales de cualquier tipo.
- c. 25 m antes de la embocadura de pasos inferiores, o 25 m a cada lado del mismo.

24. Salvo excepción, cuando el Camino discorra en posición dominante (más alto) las pantallas vegetales serán discontinuas, dejando espacios sin árboles. Se recomienda 5 m libres por cada 15 m con árboles. La adopción de otras longitudes deberá justificarse.

25. En el caso de entornos especialmente inadecuados y cercanos (menos de 10 metros) como canteras, minas, industrias, etc las pantallas serán siempre continuas.

26. Para las pantallas continuas, debe seguirse una distribución claramente lineal, juntando los ejemplares en la medida de lo posible para su desarrollo, de forma que no queden huecos entre los mismos. En el caso de árboles no se separarán de forma general más de 1 m; en el caso de arbustos cada 0,50 m.

27. Para que cumplan su función aislante deben utilizarse especies de hoja perenne, de rápido crecimiento vertical y que no tiendan a un desarrollo en horizontal, lo que minimiza la ocupación por la vegetación del camino. La especie más adecuada es el laurel (*Laurus nobilis*) a razón de uno por cada metro lineal.

28. Puede utilizarse otras especies como el fresno (*Fraxinus excelsior*) en pantallas vegetales, con una función más estética que aislante.