



PLAN ESPECIAL DE LA AUA - PROV 03 PGO DE GIJÓN

Promotor: Carlos Colunga Moro y otros
Representante: CASTIELLO BARREO S.L.

Alicia Ferrao Iglesias / Julio Redondo Bajo. ARQUITECTOS

Enero de 2024

DOCUMENTO A

MEMORIA

0.- DATOS GENERALES

- 0.1.- Promotor
- 0.2.- Equipo redactor

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Ámbito de actuación
- 1.3.- Justificación del Plan Especial
- 1.4.- Objeto del Plan Especial

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- Estado actual
 - 2.1.1.- Situación
 - 2.1.2.- Dimensión superficial
 - 2.1.3.- Descripción del ámbito - Topografía
 - 2.1.4.- Edificaciones y usos actuales
 - 2.1.5.- Estructura de la propiedad
 - 2.1.6.- Infraestructuras existentes
- 2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 3.1.- Objetivos y criterios de la Ordenación Propuesta
- 3.2.- Descripción de la ordenación
- 3.3.- Características del Plan Parcial y parámetros de uso
- 3.4.- Urbanización e infraestructuras de servicios

4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

- 4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente
- 4.2.- Unidad de Ejecución
- 4.3.- Cesiones
- 4.4.- Estándares
- 4.5.- Parcelación
- 4.8.- Ámbito de urbanización

5.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA ACCESIBILIDAD: ORDEN TMA/851/2021, DE 23 DE JULIO / LEY PRINCIPADO DE ASTURIAS 5/1995 Y REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA

6.- JUSTIFICACIÓN NORMAS HABITABILIDAD PA. DECRETO 73/2018

ANEXO I. FICHA PGO AUA-PRV03

ANEXO II. NOTAS SIMPLAS PARCELAS ORIGEN ÁMBITO

ANEXO III. PODER GESTIÓN URBANÍSTICA



DOCUMENTO B

REGULACION URBANISTICA GENERAL

Artículo 1.- AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR

Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA

Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD

Artículo 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN Y ALCANCE DE LOS MISMOS

DOCUMENTO C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

3.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN

DOCUMENTO D

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO E

INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO F

INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01_EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

I-02_PLANEAMIENTO VIGENTE. PGO

I-03_PLANO PARCELARIO CATASTRAL

I-04_LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

I-05_ESTADO ACTUAL. PERFILES

I-06_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: SANEAMIENTO

I-07_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

I-08_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01_ZONIFICACIÓN

O-02_PARCELACIÓN

O-03_DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

O-04_ESTADO PE_PERFILES

O-05_DEFINICIÓN VIARIO. RASANTES Y SECCIONES TIPO

O-06_ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO

O-07_ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

O-08_ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS: RED ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES



DOCUMENTO A

MEMORIA

0. DATOS GENERALES

0.1. Promotor

La promotores del presente PLAN ESPECIAL son el conjunto de titulares registrales de los terrenos incluidos en el ámbito (D. Carlos Colunga Moro y otros) que los han transmitido, por contrato privado, a la sociedad CASTIELLO BARREO S.L., con CIF: B-52577343, con domicilio en Avda. Portugal nº 16, Entresuelo, en Gijón a quien han facultado de forma especial con el poder de gestión urbanística (Anexo III), otorgado a su favor ante el Notario de Gijón D. Francisco Javier Nogales Castillo el 2 de agosto de 2021 bajo el número 6.162 de su Protocolo.

0.2. Equipo redactor

Los autores del presente Plan Especial son los Arquitectos: Alicia Ferrao Iglesias y Julio Redondo Bajo, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias con los números 1412 y 300 respectivamente, y con estudio profesional en calle Sporting nº 1- Bajo (Gijón, Asturias).

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El Concejo de Gijón cuenta con un Plan General de Ordenación (PGO) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 30 de enero de 2019, por mayoría absoluta (BOPA 14/02/2019). Este documento de planeamiento general delimita, entre otros ámbitos urbanísticos, el área de Unidad de actuación AUA - PRV 03 (Providencia 3).

1.2. Ámbito de Actuación

El ámbito de actuación definido por el planeamiento general y recogido en la ficha AUA-PRV03, está situado al Noreste del casco urbano de Gijón, en la parte adyacente a la carretera GI-2 (Carretera de la Providencia) en una zona por debajo del área de protección de costas, en un entorno caracterizado por conjuntos de edificación de residencial de baja densidad tipo vivienda unifamiliar. La concreta situación del ámbito, delimitada por el Camino de los Modroños al Sur/Oeste, Camino de Monteviento al Norte y el encuentro con el Camino de los Olivos, y al Este por parcela 114, de distinta propiedad, calificada como suelo No Urbanizable y la Carretera GI-2, queda definida en el plano adjunto I.01 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN.



Según la citada ficha del PGO, tiene una extensión superficial de 32.832,00 m², si bien, según reciente y actualizada medición topográfica, elaborada por ingeniero topógrafo D. Severino Sueiro, se comprueba la definición geométrica real, resultando una **superficie del ámbito de 33.564,50 m²**. A los efectos oportunos forma parte de este proyecto el denominado plano I-04_LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

En el plano I-03_ PLANO PARCELARIO CATASTRAL, quedan identificadas las parcelas catastrales que constituyen el ámbito concreto; Polígono 116; parcela 54 (52024A116000540000OJ) y parcela 121 (52024A116001210000OS).

1.3. Justificación del Plan Especial

Las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para este ámbito se recogen en la correspondiente ficha, incorporada como anexo a la presente memoria. Tal y como recoge la citada ficha, sobre el suelo no urbanizable de costas y el POLA, ha habido una serie de sentencias judiciales que consideraban la inexistencia de motivos para la inclusión de esos terrenos sobre dicha categoría del SNU; del mismo modo, en las sentencias si bien se dictaba que no se trataba de suelos de costas, no se consideraba qué tipo de suelo esa, por lo que en la presente revisión del PGO, se abordó dicha situación. Habida cuenta de que el motivo de mayor peso que impulsó a llevar estos casos ante los tribunales era la existencia de viviendas con un alto grado de consolidación entre estos terrenos y el mar, parece más que nítido que las conclusiones son las de que este suelo pueda ser como el de su entorno. Dando respuesta a estos antecedentes, se delimitan 4 áreas de unidad de actuación bajo el nombre común de "Providencia", destinados a poder acoger vivienda unifamiliar de muy baja densidad, como corresponde tanto con su entorno como correspondería a la transición de un terreno protegido a uno urbano. Para ello, se ha apoyado en los parámetros del cercano Suelo Urbanizable del Infanzón.

De conformidad a lo dispuesto por el documento de del Plan General de Ordenación de Gijón, se delimitan 4 Unidades de Actuación en la Providencia dentro del suelo no urbanizable para que sean desarrolladas mediante el planeamiento de desarrollo de Planes Especiales. Por tanto, la unidad de actuación que nos ocupa, denominada AUA-PRV03, está destinada a acoger vivienda unifamiliar de baja densidad, similar a la realidad física del entorno más inmediato. Constituye una transición entre el terreno protegido de costas y el suelo urbano dispuesto al sur de la misma y colindante.

1.4. Objeto del Plan Especial

El PGO, manteniendo el Ayuntamiento de Gijón el interés en su desarrollo, delimita mediante la ficha AUA-PRV 03, el citado ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC), para su desarrollo cumpliendo las determinaciones legales necesarias. Por tanto, el objeto del presente documento es dar cumplimiento a los criterios y objetivos generales de ordenación definidos por el PGO, mediante la definición de la ordenación proyectada como respuesta a las condiciones establecidas en la ficha.



Condiciones y observaciones respecto al modelo de ordenación de la Unidad:

1. Deberán abrirse dos viales públicos con una sección mínima de 8 metros que conecten, el primero, el camino de los Olivos con el de los Madroños , y el segundo, el cruce entre el camino de Monteviento con el primer vial.
2. El trazado preferentemente, debería cubrir las necesidades de acceso a todas las nuevas viviendas; no obstante, se deja abierta la posibilidad de abrir algún vial de servicio en caso de imposibilidad.
3. La sebe perimetral debe respetarse salvo circunstancias concretas, como puede ser la apertura de los viales señalados.
4. Habida cuenta que parte de los terrenos se encuentran a menos de 500 m de la ribera del mar, se establece que las zonas verdes se localicen hacia estas áreas, preferentemente apoyándose sobre las actuales sebes, diseñadas, en medida de lo posible, como pequeños corredores ecológicos.
5. Las cesiones para sistemas locales se ajustarán al artículo 177 del ROTU

Clase de suelo:	Suelo Urbano
Categoría:	SUNC Urbano No Consolidado
Categoría:	SUNC Urbano No Consolidado
Planeamiento de desarrollo:	PLAN ESPECIAL
Iniciativa de planeamiento:	Privada
Instrumento de Gestión:	Proyecto de Actuación
Sistema de actuación:	COMPENSACIÓN
Plazos:	3 años

Usos

Predominante:	Residencial vivienda unifamiliar
Complementarios:	Según Ordenanza
Ordenanza aplicación:	5.3

Parámetros Urbanísticos:

ORDENACIÓN

(Densidad = 7 / Viviendas estimadas = 22)

Superficie máx. Edificable: 15% ámbito = 5.034,68 m²

Ocupación suelo PB:

- Zonas verdes/Espacios Libres (ZV/EL): Mín. 10% sup ámbito = 3.360 m²
- Dotacional público: Mín. 10% edific..= m² 503,47 m²
- Dotacional privado: Mín. 10% edific..= m² 503,47 m²

GESTIÓN

Coeficiente homogeneización uso viv. Unif. Aislada: 1,00

Aprovechamiento lucrativo total: 5.034,68 m²

Cesión 10% aprov.: 503,47 m²

Aprovechamiento medio: 0,15m²/m²

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Estado actual del ámbito de actuación

2.1.1. Situación.

El ámbito objeto del presente P.E., queda delimitado por el Camino de los Modroños al Sur/Oeste, Camino de los Olivos al Sur, Camino de Monteviento al Norte, y parcela de distinta propiedad (pol.116-parc.114), calificada como suelo No Urbanizable y con la Carretera GI-2 al Este. (Ver plano adjunto I.01 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN).

2.1.2. Dimensión superficial.

Según reciente y actualizada medición topográfica, elaborada por ingeniero topógrafo D. Severino Sueiro, se comprueba la definición geométrica real, resultando una **superficie del ámbito de 33.564,50 m²**. (Ver plano adjunto I-04_LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO).

2.1.3. Descripción del ámbito - Topografía.

El ámbito objeto del presente PE, presenta una forma irregular, ajustada a los lindes parcelarios. El terreno natural presenta una orografía regular, con una leve pendiente descendente en el sentido Norte - Sur / Sureste.



En gran parte de su perímetro presenta elementos arbustivos y sebe perimetral de cierto interés ambiental y que de acuerdo a las concionantes establecidas, va a mantenerse con el tratamiento de jardinería que resulte más conveniente; si bien en circunstancias concretas, como puede ser la apertura de los viales o el acceso a ciertas parcelas, podrán suprimirse algunos ejemplares que en ningún caso sean especies con algún tipo de protección. Los linderos con la parcela 114 del mismo polígono 116, no presentan vegetación alguna.

2.1.4. Edificaciones y usos actuales.

En la actualidad, no existen en el ámbito edificaciones de ningún tipo, tal y como se desprende de la documentación gráfica adjunta. El uso actual es el de pradera, sin presentar ningún tipo de cultivo u otra modalidad agraria del uso del suelo.

2.1.5. Estructura de la propiedad.

El ámbito se compone de dos parcelas registrales, cuyas notas simples se adjuntan en el Anexo II: Notas simples a la presente memoria. Los titulares registrales han transmitido las dos parcelas a CASTIELLO BARREO, S.L., que los representa, en contrato privado pendiente de su elevación a público con la finalidad de su tramitación bajo la modalidad de propietario único asumiendo los compromisos urbanísticos inherentes a la Unidad.

2.1.6. Infraestructuras existentes.

Actualmente, en el interior del ámbito no existen infraestructuras, excepto el paso de una línea de Media Tensión y un poste de apoyo, para la cual se proyecta su soterramiento hasta un centro de transformación de nueva implantación en parcela designada para tal fin para abastecer a las parcelas resultantes, de acuerdo con la compañía concesionaria con la que existe una autorización para proceder a su realización en el proceso urbanístico

En los viarios perimetrales, existen unas infraestructuras cuyas características dimensionales y situación se reflejan en los planos de información de las redes existentes de abastecimiento de agua potable, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc, que han sido recabadas de las compañías concesionarias.

I-06_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: SANEAMIENTO

I-07_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

I-08_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES



2.2. Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente

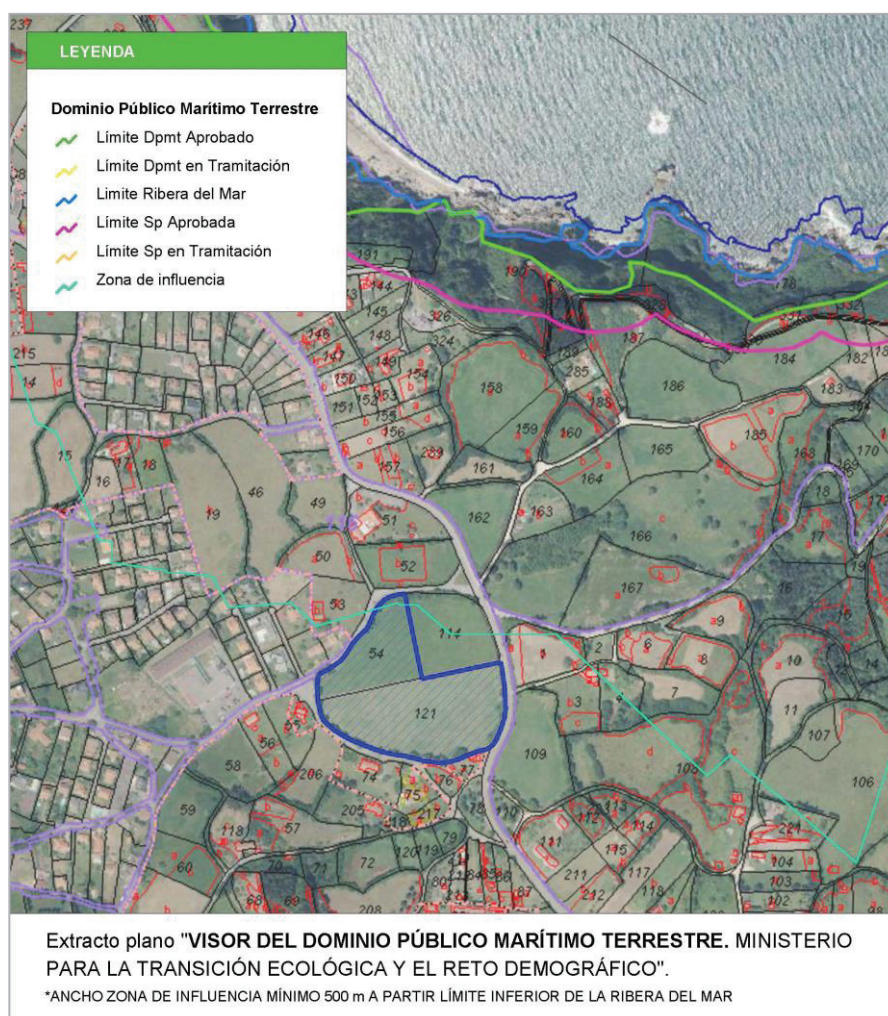
Se acompaña, como ANEXO I al DOCUMENTO A. MEMORIA, la ficha urbanística del PGO de GIJÓN, de definición de las condiciones que se establecen para el ámbito de actuación del presente PLAN ESPECIAL, denominada AUA – PRV03.

Ley de Costas – Regulación Normativa

Para cualquier actuación en el ámbito se justificarán y se cumplirán las disposiciones normativas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El deslinde en el ámbito donde se enclava el presente PE se corresponde con el DL-52/1-AS, aprobado por O.M. de 2 de junio de 1998, desde el Rinconín hasta el límite con el término municipal de Villaviciosa, en la Playa de la Ñora.

Serán los planos de deslinde según los datos del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (y no los reflejados en el Planeamiento) los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.



El ámbito del PE se localiza fuera del DPMT y las servidumbres de tránsito y protección, estando afectado mínimamente en su extremo norte por la zona de influencia, que será ocupada por zonas verdes y viarios, en ningún caso se realizarán edificaciones en dicha zona de influencia (extremo norte parcela 01), tal y como se recoge en la documentación gráfica adjunta, resultando de este modo compatibles con la regulación de la zona de influencia.

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

TITULO II Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre

CAPITULO IV. Zona de influencia

Artículo 30

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán "reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

TÍTULO I. Bienes de dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO IV. Afectación y desafectación

Artículo 37. Afectación de terrenos.

1. Los terrenos del Patrimonio del Estado colindantes con el dominio público marítimo-terrestre o emplazados en su zona de influencia que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados al uso propio del mismo, en la forma prevista en la legislación del Patrimonio del Estado. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de innecesariedad a los mencionados efectos (artículo 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. La declaración de innecesariedad se hará por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y deberá ser motivada.



TÍTULO II. Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO III Otras limitaciones de la propiedad

Artículo 58. Limitaciones sobre los yacimientos de áridos.

1. Los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión onerosa ínter vivos, a favor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para su aportación a las playas. Con esta misma finalidad, dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación total o parcial en su caso por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y de la ocupación temporal de los terrenos necesarios (artículo 29.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para el ejercicio del derecho de tanteo establecido en el apartado 1, los propietarios de los terrenos afectados deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de llevar a cabo su transmisión, con expresión del adquirente, precio y forma de pago previstos. Dicho servicio elevará una propuesta motivada a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, para que éste adopte la resolución que proceda, en el plazo de un mes desde dicha notificación, sin que pueda llevarse a efecto la transmisión hasta tanto transcurra dicho plazo, siempre que durante el mismo no se haya notificado el ejercicio del derecho de tanteo.

3. En todo caso el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente podrá ejercitar el derecho de retracto dentro de los nueve días siguientes a la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o a la notificación que en todo caso ha de hacer el transmitente dentro del mes siguiente a la formalización del contrato, adjuntando copia del mismo. Dicho retracto podrá ejercitarse en cualquier momento en defecto de notificación o cuando el precio efectivo de la transmisión hubiera sido inferior en más de un 20 por ciento al expresado en la notificación o en la copia del título traslativo aportado.

El registrador de la propiedad, una vez practicada la inscripción advirtiendo expresamente de la posibilidad del retracto, notificará el mismo día telemáticamente tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas, que elevará una propuesta motivada al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su resolución, caso de ser el retracto procedente. El retracto afectará a los adquirentes de derechos posteriores a la inscripción durante un plazo de tres meses a contar desde su fecha, siendo cancelada de oficio cualquier mención al mismo una vez transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada en el Registro de la Propiedad la documentación acreditativa de su ejercicio.

CAPÍTULO IV. Zona de influencia

Artículo 59. Extensión y régimen de la zona de influencia.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:



a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta

Tal y como se ha indicado anteriormente, los terrenos afectados por la AUA - PROV 03, conforman un ámbito urbanístico que se intercala entre los suelos urbanos colindantes de edificaciones residenciales de baja densidad y la zona de protección de costas que se encuentra prácticamente ineditada.

Pues bien, el PGO manteniendo el interés en su desarrollo, ha creado un ámbito de suelo urbano no consolidado, en el que establecen las condiciones para el desarrollo de este tipo de suelos en cumpliendo las determinaciones legales necesarias y los estándares obligatorios por analogía con los suelos urbanizables.

A partir de este objetivo general, se han tenido en cuenta los siguientes criterios de ordenación:

- Está destinada a acoger vivienda unifamiliar de baja densidad similar al de su entorno. Constituye una transición entre el terreno protegido de costas y el suelo urbano dispuesto al sur de la misma y colindante, por lo que se trata de completar la trama de viario urbano, servicios, etc. y la localización de las dotaciones y zonas verdes en la zonas más accesibles para la población.
- Condiciones y observaciones respecto al modelo de ordenación de la Unidad:
 1. Deberán abrirse dos viales públicos con una sección mínima de 8 metros que conecten, el primero, el camino de los Olivos con el de los Madroños , y el segundo, el cruce entre el camino de Monteviento con el primer vial.
 2. El trazado preferentemente, debería cubrir las necesidades de acceso a todas las nuevas viviendas; no obstante, se deja abierta la posibilidad de abrir algún vial de servicio en caso de imposibilidad.



3. La sebe perimetral debe respetarse salvo circunstancias concretas, como puede ser la apertura de los viales señalados.
4. Habida cuenta que parte de los terrenos se encuentran a menos de 500 m de la ribera del mar, se establece que las zonas verdes se localicen hacia estas áreas, preferentemente apoyándose sobre las actuales sebes, diseñadas, en medida de lo posible, como pequeños corredores ecológicos.
5. Las cesiones para sistemas locales se ajustarán al artículo 177 del ROTU.

3.2. Descripción de la ordenación

La ordenación que se propone consiste fundamentalmente en una morfología característica de las zonas de la periferia urbana destinadas a viviendas unifamiliares distribuidas sobre una estructura viaria en forma de malla adaptada a la orografía del terreno y que conecta nudos entre sí. En este sentido, la estructura viaria proyectada consiste básicamente en la apertura de los viarios en los términos y condicionantes que vienen preestablecidos en la ficha urbanística con el objetivo de completar y mejorar las conexiones del tejido preexistente y generar unas áreas edificables destinadas a vivienda unifamiliar libre de baja densidad, distribuidas de tal forma que las 22 parcelas resultantes se integren en el entorno actual.

Por tanto, teniendo en cuenta todas estas premisas y criterios indicados en el apartado anterior, la zonificación proyectada, tal y como se recoge en el plano O.01-Zonificación, consiste en lo siguiente:

- La apertura de dos viarios, en primer lugar desde el cruce del camino de Monteviento con el camino de los Olivos y en continuación hasta la zona Sur del ámbito conectando con el camino de los Modroños y un segundo vial de entronque con el cruce del camino de Monteviento con el de los Modroños hasta un cruce en la zona centro del ámbito donde se produce un ensanchamiento de la sección tipo de viario que permite una mayor amplitud visual que favorece la seguridad tanto viaria como de los viandantes. Así mismo, en las conexiones de los viarios de nueva apertura con los caminos circundantes ya mencionados se prevé un ensanchamiento muy generoso con el objetivo de facilitar las visuales.
- En los planos de ordenación puede apreciarse la definición geométrica del sistema proyectado de viario de calles de 8m de gálibo, formados por una sección tipo de “calle compartida” conforme a lo establecido en los art. 2.1.29 y 2.2.9 del PGO y art. 23 de la Ordenanza de movilidad (exp. 8171J/2018), que permita la coexistencia de peatones, ciclistas, vehículos no motorizados y a motor, donde la circulación a pie tiene preferencia sobre el resto de modos de transporte. De este modo que se dispondrá una sección tipo de 8 metros de ancho con “plataforma única”, sin desniveles entre calzada y acera, se limitará la velocidad a 20Km/h. y se señalizará la zona para circulación rodada, permitiendo siempre preferencia al peatón y garantizando la accesibilidad de todos los espacios de uso público.





- Para la definición de las alineaciones de los lotes resultantes con respecto a los caminos circundantes al ámbito se ha previsto una superficie de cesión de viales respetando siempre un mínimo de 4 metros desde el eje del viario, y donde sea técnicamente imposible llegar a un ancho mínimo hipotético de 8 metros por la existencia de un muro de mampostería u otro elemento de fábrica preexistente, se han respetado al menos 8 metros en total. En los planos de documentación gráfica se recoge la definición de dicha superficie y su cuantificación.
- Se respetará la sebo perimetral en su ubicación original, quedando indistintamente su trazado por el interior o exterior de las parcelas resultantes. Atendiendo a las condiciones particulares de la ficha del PGO indica que; la sebo perimetral debe respetarse salvo circunstancias concretas, como puede ser la apertura de los viales señalados. Se hace referencia a casos concretos, por lo que en el caso que nos ocupa y procurando minimizar dichas interrupciones puntuales mediante el trazado final proyectado, se prevén las dos bocanas de acceso necesarias para las parcelas exteriores (nº 7 y 14-15) cuya medida máxima será la mínima exigida por el PGO de 12 metros de embocadura.

En las zonas de superficie de cesión de viales anexas a la sebo se garantizará que el pavimento será blando y permeable de modo que no afecte a las especies arbóreas y su afección radicular, según las indicaciones pertinentes de los servicios municipales.

Los cierres de las parcelas resultantes en los bordes de caminos existentes, en continuación a las sebos perimetrales se llevarán a cabo mediante postes metálicos con la mínima zapata aislada de sustentación posible y dispuestas de modo que no interfieran con los elementos vegetales existentes y cierre de malla metálica, sin elementos ciegos.

- La distribución (parcelación) de las manzanas resultantes M01, M02 y M03 en 22 parcelas destinadas a edificación Residencial Vivienda Unifamiliar. Dichas parcelas se plantean con la proporción de espacios similar a las del entorno. De acuerdo a lo establecido en la ficha urbanística, las condiciones para las futuras edificaciones serán las establecidas en la Ordenanza 5.3, respetando la edificabilidad asignada a través del presente PE a cada una de las parcelas resultantes.
- Atendiendo a las observaciones de la ficha sobre el diseño de las zonas verdes, ubicadas hacia el límite afectado por la Ley de costas, como corredores ecológicos apoyados sobre las sebos existentes, reponiendo en primer lugar los elementos afectados como se ha expuesto anteriormente, y manteniendo la pradera natural existente en esta zona, se proyecta completar el trazado de dichos corredores ecológicos en toda la longitud de los dos lindes con la parcela 114 colindante al ámbito, en las lindes de las parcelas 01, 02, 03 y 17, se propone la plantación de arbustos y árboles bajos como laurel (*Laurus nobilis* y aligustre (*Ligustrum vulgare*) que respetarán la distancia mínima de 50 centímetros a la línea divisoria entre heredades.

En la zona verde dentro de la urbanización se plantará un ejemplar de arce menor o silvestre (*Acer campestre*).

En la zona verde de cesión se proyecta la plantación de 6 nuevos ejemplares de roble (*Quercus robur*).

Todo ello tal y como se recoge en los planos de ordenación adjuntos, como una mejora significativa de la longitud final total de corredor ecológico tras la intervención contemplada en el presente Plan Especial. Con todo ello, las longitudes de las sebes se verían incrementadas en unos 74 metros, como la diferencia entre las siguientes:

Longitud perímetro sebes sin parcelación: 578 ml

Longitud perímetro sebes tras intervención propuesta: 652 ml

A mayor abundamiento, la futura urbanización y construcción de viviendas unifamiliares en las parcelas resultantes conllevarán así mismo un aumento, si bien, no cuantificado, de la masa vegetal y arbórea al ser habitual la ejecución de cierres vegetales, plantación de algunos árboles y arbustos, etc., que frente a la pradera existente, contribuirán sin duda a la mejora del ecosistema en el ámbito y a dotar al conjunto de una mayor biodiversidad.

- El resto de las intervenciones propuestas consisten en el acondicionamiento de los espacios públicos destacando la creación de una amplia zona verde en la zona oriental del ámbito colindante con la carretera del infanzón, en esta zona se agrupan también las dotaciones reglamentarias para favorecer el intercambio y la flexibilidad de implantación de las mismas.



3.3. Características del Plan Especial y parámetros de uso

Se adjunta a continuación tabla resumen de los parámetros básicos resultantes de la aplicación de los valores de cumplimiento según el planeamiento vigente:

AUA-PRV03

Superficie del ámbito

Levantamiento Topográfico: 33.564,50 m²

Parámetros ficha

Coef. Edif. Bruta máx. m ² /m ² :	0,15 m ² /m ²
Coef. Homogeneización:	1
Aprovechamiento máx. total:	5.034,68 m ²
Cesión aprovechamiento 10%:	503,47 m ²
Aprovechamiento resultante tras cesiones:	4.531,21 m ²
Nº parcelas resultantes:	22

Cesiones mín. suelo

Zonas verdes/Espacios libres (10% ámbito):	3.356,45 m ²
Dotacional público	503,47 m ²
Dotacional privado	503,47 m ²
TOTAL:	4.363,39 m²

En base a lo cual resulta la zonificación antes descrita con los siguientes valores de superficie asignada de suelo:

ZONIFICACIÓN		
USOS		SUPERFIE m ²
VIARIO NUEVA EJECUCIÓN		4.003,45
SUP. CESIÓN VIARIO		367,80
RESIDENCIAL (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	MANZANA 01	3.204,00
	MANZANA 02	6.506,00
	MANZANA 03	8.048,00
	MANZANA 04	6.936,00
ZONA VERDE		3.405,30
DOTACIONAL PÚBLICO		510,40
DOTACIONAL PRIVADO		510,20
PARCELA INFRAESTRUCTURA (C. T.)		73,35
SUP. TOTAL ÁMBITO		33.564,50



3.4. Urbanización e infraestructuras de servicios

El esquema de las canalizaciones principales de las redes de infraestructuras del Ámbito se ha representado en los planos de ordenación correspondientes:

O-06_ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO

O-07_ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

O-08_ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS: RED ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Estos esquemas son orientativos, por lo que el Proyecto de Urbanización del ámbito podrá, si fuera preciso, reajustar, o incluso, redefinir su trazado y sus características técnicas.

A continuación, se describen las características generales de cada una de estas redes y su conexión con las infraestructuras existentes en el entorno consolidado.

- **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red de distribución de abastecimiento de agua se conectará a la red general en las vías adyacentes a la parcela, en los puntos y condiciones indicadas por la empresa suministradora.

Se proyecta una canalización principal de polietileno de diámetro 125 mm y una secundaria de diámetro 75mm, las cuales discurrirán bajo el nuevo vial. Esta red dará servicio a cada una de las nuevas parcelas residenciales a través de acometidas individuales PE-50 mm.

El suministro de agua de consumo humano de la zona referida ha de cumplir los criterios de calidad y cantidad, y en general, los criterios higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Conforme al citado RD 3/2023, en todo proyecto de construcción de una nueva captación, ETAP, conducción o red de distribución (con una longitud mayor a 1.000 metros), depósito o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe sanitario vinculante, por lo que en estos casos se precisa de la comunicación previa del proyecto a la Agencia de Seguridad Alimentaria, Sanidad Ambiental y Consumo de la Consejería de Salud.

- **RED DE SANEAMIENTO**

El saneamiento de nueva ejecución se proyecta según sistema separativo, que recoge independientemente las aguas fecales y las pluviales.

- Aguas fecales

Se plantea la construcción de un colector de PVC de 315 mm de diámetro que discurra bajo los viales de nuevo trazado, recogiendo en pozos de registro el



efluente de cada una de las parcelas edificables, para conducirlo al pozo de registro situado en la intersección del Camino del Túnel y el Camino Los Modroños al sur de la parcela, donde se efectuara la conexión al colector principal existente.

- Aguas pluviales

Atendiendo a las consideraciones de la empresa municipal, se propone la construcción de un colector de PVC que discurra bajo el nuevo vial de recogida de aguas pluviales a través de sumideros integrados en rigola lineal de hormigón prefabricado a ambos lados del viario.

Dadas las características físicas de la red preexistente aguas abajo, distancia y desnivel, se plantean 2 posibles soluciones a la recogida de aguas pluviales:

- En la propuesta 1 se prevé canalizar la recogida de aguas pluviales hasta conectar con el colector general existente en el Camino de Monteviento, a más de 250m del viario de nueva ejecución. En esta propuesta existen inconvenientes topográficos considerables que habrá que evaluar y resolver previo al proyecto de urbanización.
- En la segunda solución, se proyecta una canalización de las aguas pluviales hacia un pozo filtrante debidamente dimensionado para filtrado al terreno natural en la parcela de dotacional privado situado al este del ámbito, tal y como se estable en la documentación gráfica.

- Aguas de escorrentía

Las aguas de escorrentía pluvial que sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22.6 Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Normativa PH).

Se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor.

Así mismo, conforme se señala en el artículo 24.2 de la Normativa PH, se deberá contar con un informe del gestor del saneamiento que certifique que la conexión propuesta es compatible con la solución del saneamiento existente en la zona.



- **RED DE ENERGIA ELÉCTRICA**

Actualmente existe una línea aérea de MT entre dos postes que sobrepasan la zona Oeste del ámbito. Siguiendo indicaciones de la compañía suministradora, se proyecta el soterramiento de dichas líneas de media tensión y se proyecta al norte del ámbito la ubicación de un centro de transformación de nueva ejecución enclavado en parcela resultante de infraestructuras para tal fin. Las canalizaciones se trazan a partir del centro de transformación discurriendo a lo largo de viario y acometiendo individualmente a cada una de las nuevas parcelas resultantes.

- **RED DE TELECOMUNICACIONES / TELEFONIA**

La red de telecomunicaciones se enlaza al trazado existente a través de una canalización general que dará servicio a través de acometidas individuales a cada una de las parcelas.

Las canalizaciones serán de PVC. Los conductos, arquetas, secciones de las zanjas y los materiales de relleno serán los definidos en las normas de las compañías.

- **RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

La red se traza a partir de la canalización principal existente.

Se proyecta el alumbrado de todos los viarios proyectados en el presente PE.

La canalización será subterránea, el tipo de luminarias, báculos, los materiales y sus características técnicas; se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.



4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1. Adecuación del plan a la normativa vigente

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón, ROTU, y demás normativa en materia de urbanismo así como con el Decreto 37/2003 de 22 de mayo sobre el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras del Principado de Asturias.

4.2. Unidad de ejecución

La totalidad del ámbito, que tiene una extensión superficial de 33.564,50 m², según reciente y actualizada medición, constituye una actuación integrada, identificada como AUA PRV 3, ámbito que debe cumplir los estándares urbanísticos indicados en el PGO y el TRATUAS.

Por lo tanto, **se delimita una única Unidad de Ejecución**, que deberá ser objeto de proceso de reparcelación voluntaria, y en la que se definirán pormenorizadamente la asignación de los lotes de resultado con aprovechamiento, que corresponderán al propietario de los terrenos, y la cesión libre y gratuita con la urbanización ejecutada de los viarios, espacios libres y dotaciones correspondiente de dicha Unidad de Ejecución. Asimismo, tendrá que ceder el 10% del aprovechamiento total que le corresponde al Ayuntamiento libre de cargas.

En el **PLANO O.01 y O.02 ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN** quedan definidas la mismas

4.3. Cesiones

La promotora del presente PE realizan una cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento de Gijón de los terrenos correspondientes a

- Todas las superficies destinadas por el Plan Especial a dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por las parcelas privadas edificables, o de dotacional privado y que vienen definidas en el **PLANO O.01 - Zonificación**

Viarios:	4.003,45 m ²
Sup. Cesión viario:	367,80 m ²
Zona Verde:	3.405,30 m ²
Dotacional Público:	510,40 m ²



- El 10% del aprovechamiento lucrativo. Mediante la cesión (o la monetización por su equivalente) de dos parcelas: las denominadas 21 y 22 en el plano "O-02. Parcelación" con un aprovechamiento asignado de 251,73 m² edificables cada una de ellas, lo que supone un total de 503,47 m² en total correspondientes al 10% del aprovechamiento máximo.

La promotora de los terrenos correspondiente al ámbito de la unidad de actuación, realizarán las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del Plan Especial y cederán el viario y el resto de terrenos pertinentes de cesión.

4.4. Estándares

Conforme al artículo Art 119.3 del TROTUAS, los propietarios del suelo urbano No Consolidado tendrán los siguientes deberes:

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

- *a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la ejecución material de dicho planeamiento.*
- *b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la unidad de actuación en la que sus terrenos resulten incluidos.*
- *c) En su caso, ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.*
- *d) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización.*
- *e) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística.*

En el caso que nos ocupa, las cesiones de suelo para espacios libres y dotaciones se regularán conforme al Decreto 278/2007 ROTU, pero además tendrán que cumplirse los parámetros de cesión establecidos en la ficha correspondiente a la AUA PRV03 del PGO de Gijón que se ajustan a las mínimas establecidas; a saber:

Cesión para Zonas verdes / Espacios libres: 3.300 m² >10% de la superficie del ámbito.
Cesión para dotaciones públicas: 492 m² (equivalente a 10m² por cada 100m² edificables).



1. En nuestro caso, dado que la superficie real, topográfica del ámbito, es algo superior a la indicada en la ficha, se realiza una transposición de estos valores mínimos a las superficies reales y como consecuencia de ello; se obtienen los siguientes parámetros:

Zonas verdes: 3.405,30 m²
Dotacional público: 510,40 m²

2. Las zonas verdes podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que el proyecto de urbanización pormenorizada establezca.
3. Para las dotaciones de gestión privada se destinan: 510,20 m². Esta zona se podrá destinar a cualquiera de los usos de interés público y social como jardines infantiles, áreas deportivas etc.
4. Para aparcamiento de vehículos: se proyectan en el viario 17 plazas (siendo una de ellas reservada a discapacitados), distintas de las que se reservarán en las parcelas de titularidad privada, a razón de 2 plazas por cada vivienda, y por ello, de acceso público y libre.
5. La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados a que se refiere el presente artículo así como su concreta ubicación, se realizará motivadamente por la ordenación pormenorizada atendiendo a:
 - a) Las dotaciones y equipamientos que sean compatibles con las previsiones del planeamiento vigente.
 - b) La planificación de las administraciones sectoriales respecto a la implantación de dotaciones de su competencia.



4.5. Parcelación

Dentro del presente documento del Plan Especial, se adjunta plano "O-02. Parcelación" donde se recoge gráficamente la parcelación proyectada. La superficie y aprovechamiento máximo edificatorio de las citadas parcelas residenciales resultantes ha quedado definida en el apartado 3.3 (Características del Plan y parámetros de uso) y en la planimetría acompañada.

Se adjunta a continuación el cuadro de superficies para las 22 parcelas resultantes y la edificabilidad asignada a cada una de ellas. En este sentido se otorga la misma edificabilidad a todas las parcelas resultantes a excepción de las número 21 y 22 (parcelas de cesión a favor Ayto.) con el objetivo de dotar de una mayor homogeneidad y reparto equitativo en el conjunto del ámbito del PE. Las parcelas denominadas 21 y 22 se proponen como de cesión a favor del Ayuntamiento con el objeto de ejecutar la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento máximo, no obstante la posibilidad de su compensación (sustitución) por su equivalente en metálico.

Zonificación	Superficie	Aprov. Asignado
ZONAS VERDES	3.405,30	-
Dotacional público	510,40	
Dotacional privado	510,20	-
Viario	4.003,45	-
Sup. cesión viarios	367,80	-
Parcela infraestructuras (CT)	73,35	-
Parcela 1	1.062,00	226,56
Parcela 2	1.080,00	226,56
Parcela 3	1.062,00	226,56
Parcela 4	1.012,00	226,56
Parcela 5	1.075,00	226,56
Parcela 6	1.061,00	226,56
Parcela 7	1.100,00	226,56
Parcela 8	1.100,00	226,56
Parcela 9	1.158,00	226,56
Parcela 10	1.159,00	226,56
Parcela 11	1.152,00	226,56
Parcela 12	1.158,00	226,56
Parcela 13	1.135,00	226,56
Parcela 14	1.151,00	226,56
Parcela 15	1.109,00	226,56
Parcela 16	1.184,00	226,56
Parcela 17	1.156,00	226,56
Parcela 18	1.156,00	226,56
Parcela 19	1.156,00	226,56
Parcela 20	1.156,00	226,56
Parcela 21	1.156,00	251,73
Parcela 22	1.156,00	251,73
Subtotal parcelas excepto 21 y 22	22.382,00	-
TOTAL	33.564,50	5.034,68

*00 : Parcelas cesión a favor Ayto.



4.6. Coeficientes de homogeneización

Dada la tipología edificatoria de la Unidad de Ejecución delimitada en este Plan Especial de vivienda unifamiliar aislada, se asigna un coeficiente de homogeneización con valor 1,00 por lo que el aprovechamiento lucrativo total es coincidente con la edificabilidad máxima establecida (Aprovechamiento medio 0,15).

4.8. Ámbito de urbanización

El ámbito de urbanización se corresponderá con el de la Unidad de Actuación, en los términos proyectados en el presente documento y será objeto de definición pormenorizada en el correspondiente proyecto de Urbanización.



5.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA ACCESIBILIDAD: ORDEN TMA/851/2021, DE 23 DE JULIO / LEY PRINCIPADO DE ASTURIAS 5/1995 Y REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA

Se procede a continuación a justificar las condiciones exigibles en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito del Plan Especial AUA-PRV 03 de Gijón, en los puntos que son de aplicación dadas las características de la ordenación propuesta.

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

Itinerarios peatonales

Artículo 5. Itinerarios peatonales accesibles.

Se garantizará el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas en todos los viarios de nueva ejecución. Se proyecta una solución de calle compartida, como espacio único de coexistencia de circulación de peatones, ciclistas y vehículos, con prioridad de la circulación a pie.

- Los itinerarios discurrirán de manera colindante a la línea de cierres de parcelas.
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso superior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será inferior al 6%.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.
- Se proyecta una solución de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada están a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI.
- Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

En los planos de ordenación puede apreciarse la definición geométrica del sistema proyectado de viario de calles de 8m de gálibo, formados por una sección tipo de “calle compartida” conforme a lo establecido en los art. 2.1.29 y 2.2.9 del PGO y art. 23 de la Ordenanza de movilidad (exp. 8171J/2018), que permita la coexistencia de peatones, ciclistas, vehículos no motorizados y a motor, donde la circulación a pie tiene preferencia sobre el resto de modos de transporte. De este modo que se dispondrá una sección tipo de 8 metros de ancho con “plataforma única”, sin desniveles entre calzada y acera, se limitará la velocidad a 20Km/h. y se señalizará la zona para circulación rodada, permitiendo siempre preferencia al peatón y garantizando la accesibilidad de todos los espacios de uso público.



Elementos de urbanización

Artículo 11. Pavimentos.

- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45. Todo ello quedará debidamente recogido y justificado en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle la ejecución de los viarios proyectados.

- En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior. Todo ello quedará debidamente recogido y justificado en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle la ejecución de los viarios proyectados.

Artículo 12. Rejillas, tapas de instalación y alcorques.

- Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies cara vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.

- Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad.

Artículo 18. Vegetación.

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales no obstaculizarán el ámbito de paso peatonal del itinerario peatonal accesible, ni el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos y otros elementos, permitiendo a su vez el correcto alumbrado público.

Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Artículo 19. Condiciones generales de los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.

En los planos de ordenación puede apreciarse la definición geométrica del sistema proyectado de viario de calles de 8m de gálibo, formados por una sección tipo de “calle compartida” conforme a lo establecido en los art. 2.1.29 y 2.2.9 del PGO y art. 23 de la Ordenanza de movilidad (exp. 8171J/2018), que permita la coexistencia de peatones,



ciclistas, vehículos no motorizados y a motor, donde la circulación a pie tiene preferencia sobre el resto de modos de transporte. De este modo que se dispondrá una sección tipo de 8 metros de ancho con "plataforma única", sin desniveles entre calzada y acera, se limitará la velocidad a 20Km/h. y se señalizará la zona para circulación rodada, permitiendo siempre preferencia al peatón y garantizando la accesibilidad de todos los espacios de uso público.

Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua en todo su desarrollo.

Artículo 20. Vados peatonales.

Al tratarse de una solución de plataforma única, no se prevén vados en los recorridos, sin embargo en caso de ser necesario por tratarse de salvar cualquier desnivel de acceso, cumplirán las siguientes condiciones:

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados, de acuerdo con las condiciones establecidas en este artículo.
2. La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m.
3. El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm.
4. Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
5. El pavimento del vado cumplirá las características del artículo 11 e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización.
6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
7. La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2%.
8. En los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento en cada lateral del plano inclinado.
9. En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 6.
10. Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.



11. Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de la circulación.

Artículo 21. Pasos de peatones.

- Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.

- Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera, salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

- Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.

Urbanización de frentes de parcela

Artículo 24. Condiciones generales de la urbanización de frentes de parcela.

1. Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Mobiliario urbano

Artículo 25. Condiciones generales del mobiliario urbano.

Su diseño y ubicación responderá a los siguientes criterios:

a) No invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente alineado junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 40 cm del límite entre el bordillo y la calzada. Cuando exista una zona de aparcamiento en línea junto a la acera se cuidará que se pueda entrar y salir del vehículo sin dificultad.

b) El diseño y ubicación de los elementos de mobiliario urbano garantizará que su envolvente por debajo de 2,20 m de altura carezca de aristas vivas y, excepto en el caso de las mesas y las fuentes, deberá asegurar su localización y delimitación a una



altura máxima de 40 cm medidos desde el nivel del suelo, careciendo entre 0,40 y 2,20 m de altura, de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto.

c) Todo elemento transparente será señalizado según los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 41.

Elementos vinculados al transporte

Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

1. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en el artículo 11, así como con lo establecido en los apartados 3, 4, 6 y 7 del artículo 20 para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

5. Las plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

En el presente plan especial se proyectan 17 plazas de aparcamiento de uso público dispuestas en la zona central de encuentro de los dos viarios, siendo una de ellas reservada para discapacitados. Dicha dotación cumplirá todas las condiciones exigidas anteriormente.

Artículo 37. Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible y, además, cumplirá lo dispuesto en el artículo 13.



Artículo 38. Espacios reservados al tránsito de bicicletas y vehículos de movilidad personal.

Se proyecta una solución de calle compartida, de carácter local y con una intensidad de tráfico compatible con esta solución (zona residencial de baja densidad), que permita la coexistencia de peatones, ciclistas, vehículos no motorizados y a motor, donde la circulación a pie tiene preferencia sobre el resto de modos de transporte. De este modo que se dispondrá una sección tipo de 8 metros de ancho con “plataforma única”, sin desniveles entre calzada y acera, se limitará la velocidad a 20Km/h. y se señalizará la zona para circulación rodada, permitiendo siempre preferencia al peatón y garantizando la accesibilidad de todos los espacios de uso público.

Comunicación y señalización

Artículo 40. Condiciones generales de la comunicación y señalización.

1. Todo sistema de comunicación y señalización que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todas las personas a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial, evitando la sobresaturación estimular.

2. En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada, instalados y diseñados para garantizar una fácil comprensión en todo momento.

Artículo 41. Señalización visual y acústica.

1. Los rótulos, carteles y paneles informativos serán estandarizados y, para su correcto diseño y ubicación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La información seguirá pautas de lectura fácil, siendo concisa y sencilla, y acompañando, cuando sea necesario, los textos con pictogramas u otros recursos gráficos.

b) Deberán ser visibles en el entorno en que se sitúen, colocándose en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras, reflejos y deslumbramientos. Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan visualizar la información contenida en los mismos.

c) Cuando se ubiquen sobre planos con pendiente próxima a la horizontal, tendrán una inclinación entre 30° y 45°, se situarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m y dispondrán de un espacio en su parte inferior de 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x fondo), que permita el acercamiento frontal de personas usuarias de silla de ruedas.

d) El rótulo contrastará con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso.

e) Los caracteres o pictogramas utilizados serán estandarizados.



2. Las características de las letras se acogerán a las siguientes condiciones:

- a) Se utilizarán fuentes tipo palo seco u otras que hayan sido testadas comprobándose su legibilidad.
- b) El tamaño de las fuentes estará determinado por la distancia a la que podrá situarse el observador, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tamaño de textos según la distancia

Distancia (m)	Tamaño mínimo (altura en cm)
≥ 5,0	7,0
4,0	5,6
3,0	4,2
2,0	2,8
1,0	1,4
0,5	0,7

Figura 1. Tamaño de las letras en la señalización de acuerdo con la distancia de lectura

3. Los pictogramas que se incorporen en los rótulos, carteles y paneles informativos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Serán lo más sencillos posibles, evitando incorporar detalles innecesarios para su comprensión.
- b) Siempre que sea posible, irán acompañados de texto descriptivo.

Artículo 42. Aplicaciones reguladas de la señalización visual.

- 1. Los diferentes tipos de señales y la información contenida en las mismas mantendrán la forma, el color y la ubicación estándares o, al menos uniforme, en cada municipio o población.
- 2. En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de los nombres de las vías.
- 3. Se reiterará la señalización en las encrucijadas o lugares de toma de decisión y como recordatorio en largos recorridos lineales, evitando el exceso de señales en un mismo punto.

Artículo 43. Aplicaciones del Símbolo de accesibilidad para la movilidad.

- 1. Con el objeto de identificar el acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios, se señalarán permanentemente con el Símbolo de accesibilidad para la movilidad los siguientes espacios:
 - Las plazas de aparcamiento reservadas reguladas en el artículo 35, incluyendo las reservadas en instalaciones de uso público, y de considerarse necesario los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas.



- Los accesos y las paradas del transporte público reguladas en el artículo 36, en el caso de que existan otras no accesibles, así como las paradas de taxi en las que exista un servicio permanente de vehículo adaptado.

2. El diseño, estilo, forma y proporción del Símbolo de accesibilidad para la movilidad se corresponderá con lo indicado por la Norma UNE 41501 «Símbolo de accesibilidad para la movilidad. Reglas y grados de uso».

3. Para cualquier otra situación no especificada en el apartado 1 y de considerarse necesario, se podrá señalizar con el símbolo estandarizado que corresponda en cada caso.

Artículo 44. Señalización táctil.

1. Siempre que un rótulo, panel o cartel esté ubicado en la zona ergonómica de interacción del brazo (en paramentos verticales, entre 1,20 y 1,60 m, y en planos horizontales, entre 0,90 y 1,25 m), se utilizará el braille y la señalización en alto relieve u otro sistema para garantizar su comprensión por parte de las personas con discapacidad visual. En tal caso se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se ubicarán los caracteres en braille en la parte inferior izquierda, a una distancia mínima de 1 cm y máxima de 3 cm del margen izquierdo e inferior del rótulo.

b) Los pictogramas en alto relieve deberán ser de fácil comprensión.

c) Los pictogramas en alto relieve indicadores de accesibilidad serán estandarizados.

2. Los mapas, planos o maquetas táctiles que se incorporen con la finalidad de ofrecer a las personas con discapacidad visual la información espacial precisa para poder orientarse en el entorno, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La representación gráfica se hará mediante relieve y contraste de texturas y colores.

b) Se representarán los espacios accesibles e itinerarios más utilizados o de mayor interés.

c) Estarán libres de obstáculos o protecciones de cristales u otros elementos que impidan su localización y uso.

d) Respetarán las indicaciones dimensionales del apartado 1.c) del artículo 41.

Artículo 45. Tipos de pavimento táctil indicador.

1. En las zonas de uso peatonal se deberá usar pavimento táctil indicador para orientar, dirigir y advertir a las personas, disponiéndose franjas de acabado, orientación y ancho variable, tal y como se regulan en el artículo 46.

2. El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto. Contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante y, excepto en el caso previsto en el apartado 5 del artículo siguiente, se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:



a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión. Estará constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.

Artículo 46. Aplicaciones reguladas del pavimento táctil indicador.

1. Para facilitar la orientación y el encaminamiento de los itinerarios peatonales accesibles situados en zonas abiertas, o para dar continuidad a los mismos cuando éstos no puedan quedar delimitados por la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo, su desarrollo deberá señalizarse mediante una franja-guía longitudinal de pavimento táctil indicador direccional de 40 cm de anchura comprendida en el itinerario peatonal accesible. En este último caso deberá disponerse como muestra la figura 2.

2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

a) En rampas y escaleras vinculadas o complementarias a un itinerario peatonal accesible, previo a su inicio y en ambos extremos, se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y su fondo será de entre 80 y 120 cm. En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella.

b) En ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y su fondo será de entre 80 y 120 cm.

3. Los vados peatonales y las soluciones de elevación de calzada, regulados en el artículo 20 se señalizarán de la siguiente forma:

a) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el ancho de paso que se determine en función de las características y uso del vado, respetando en todo caso un mínimo de 1,80 m, una franja de entre 60 y 120 cm de fondo de pavimento táctil indicador de advertencia a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada. Dicha franja se podrá separar de la calzada entre 10 y 30 cm.

b) Para facilitar la localización del paso peatonal se dispondrá una franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. La franja-guía se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera, y alineada con la correspondiente franja-guía ubicada al lado opuesto de la calzada.



4. Las isletas de refugio reguladas en el artículo 22 se señalarán de la siguiente forma:

a) Para advertir de la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocarán en cada extremo franjas de advertencia de acuerdo a lo regulado en el apartado 3.a) de este artículo.

b) Para facilitar la localización del paso peatonal y cuando la longitud de la isleta en el sentido de la marcha lo permita, los centros de las franjas de advertencia estarán unidos entre sí por otra franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, colocada longitudinalmente, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm y alineada con las correspondientes franjas-guía ubicadas en los lados opuestos de la calzada.

5. Cuando el trazado de pasos de peatones no sea perpendicular a las aceras y la distancia a recorrer sea superior a 8,00 m, se señalarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho, de materiales acordes con la normativa que corresponda, otorgando seguridad al resto de usuarios del espacio.

6. El pavimento táctil indicador direccional provisional que se utilice en obras e intervenciones en la vía pública para orientar a lo largo del recorrido alternativo, conformará una franja-guía longitudinal de 40 cm de ancho.

7. Para señalar cruces o puntos de decisión, así como cambios de dirección en los itinerarios peatonales accesibles situados en zonas abiertas donde haya franjas-guía se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento táctil indicador de advertencia que conformen un paralelogramo de entre 80 y 120 cm de lado, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas-guía, o en el correspondiente a cambios de dirección de la franja-guía cuando formen un ángulo mayor o igual a 45° respecto del eje del sentido de la marcha.

b) Piezas en inglete de pavimento táctil indicador direccional en cambios de dirección de la franja-guía que formen un ángulo menor de 45° respecto del eje del sentido de la marcha, y de su mismo ancho.



ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO.

Artículo 9. Itinerarios peatonales.

Los itinerarios peatonales se ajustan a las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

- a. El ancho libre mínimo será de 1,50 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 1,20 metros como mínimo.
- b. Todo su recorrido tendrá una altura libre de obstáculos de 2,20 metros.
- c. La pendiente longitudinal será inferior al 8 por ciento y las transversales no mayores del 2 %.
- d. No podrán incluir ningún peldaño aislado.
- e. El bordillo de separación de las áreas destinadas al tráfico peatonal y al de vehículos tendrá una altura máxima de 15 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones (artículo 5.1 c) de la Ley).
- f. Los itinerarios peatonales que se eleven por cualquiera de sus lados más de 15 centímetros respecto del nivel del medio físico inmediato deberán estar provistos de elementos de protección adecuados contra el riesgo, de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes verticales y horizontales de, al menos, 1 kN/m, siendo su altura proporcional a la altura libre de caída y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (metros)	Altura mínima de protección (metros)	Diámetro máximo de sus huecos (metros)
Menor que 1,40	0,95	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,95	0,16
Mayor que 2,90	0,95	0,12

- g. El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 60 centímetros.
- h. Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger mediante espacios horizontales no transitables como zonas verdes y siempre que estos últimos tengan un ancho menor de 2 metros, se dispondrá igualmente de un pasamanos, o equivalente, a 95 centímetros de altura.
- i. Los itinerarios de tránsito mixto de peatones y vehículos deberán tener una anchura libre mínima de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntuales de 3 metros. En las zonas de giro o cambio de dirección de un vehículo de motor, éste deberá de inscribir un círculo de 6,50 metros de diámetro mínimo.

3. Los itinerarios peatonales adaptados cuando haya otros alternativos no adaptados deberán señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles en las condiciones que se señalan en este Reglamento.

4. En los itinerarios peatonales adaptados se variará la textura y color del pavimento en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido, con franjas de 1 metro de ancho como mínimo.

5. Los planes y normas de ordenación urbana y, en su caso, las ordenanzas de edificación y uso de suelo contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:





- a. La identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal (artículo 5.3 a) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras).
- b. La determinación de aquellos elementos que hayan de ser objeto, con carácter preferente, de posterior desarrollo, de acuerdo con las determinaciones que se fijen (artículo 5.3 b) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras).
- c. El señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo en el suelo consolidado por la edificación o urbanización, al objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes (artículo 5.3 c) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras).

En los planos de ordenación puede apreciarse la definición geométrica del sistema proyectado de viario de calles de 8m de gálibo, formados por una sección tipo de “calle compartida” conforme a lo establecido en los art. 2.1.29 y 2.2.9 del PGO y art. 23 de la Ordenanza de movilidad (exp. 8171J/2018), que permita la coexistencia de peatones, ciclistas, vehículos no motorizados y a motor, donde la circulación a pie tiene preferencia sobre el resto de modos de transporte. De este modo que se dispondrá una sección tipo de 8 metros de ancho con “plataforma única”, sin desniveles entre calzada y acera, se limitará la velocidad a 20Km/h. y se señalizará la zona para circulación rodada, permitiendo siempre preferencia al peatón y garantizando la accesibilidad de todos los espacios de uso público.

Artículo 10. Pavimento.

El pavimento de los itinerarios peatonales cumplirá las condiciones y especificaciones siguientes:

- a. Será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando la textura y color del mismo, con franjas de 1 metro de ancho, en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido.
- b. Las rejillas y registros, así como los alcorques de los árboles, estarán enrasados con el pavimento circundante.
- c. Las aberturas de los huecos de las rejillas y registros situados al nivel del pavimento serán tales que, como máximo, permitan la inscripción en su interior de círculos de 2 centímetros de diámetro que impidan el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.
- d. En las rejillas y registros de tipo lineal cuya anchura exceda de 20 centímetros, sus entramados estarán dispuestos perpendicularmente al sentido del itinerario.

Artículo 11. Vados.

Al tratarse de una solución de plataforma única, no se prevén vados en los recorridos, sin embargo en caso de ser necesario por tratarse de salvar cualquier desnivel de acceso, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se consideran vados las superficies inclinadas destinadas a facilitar la comunicación entre dos planos horizontales de distinto nivel.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el

enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. Los vados tendrán en todo caso una señalización específica que prohíba el aparcamiento de vehículos automóviles ante ellos (artículo 7.1 de la Ley).

2. Los vados se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Vados peatonales o mixtos, que son los destinados al tránsito de peatones o al mixto de peatones y vehículos.
- b. Vados para vehículos, que son aquellos destinados exclusivamente al tránsito de vehículos.

3. Los vados, con independencia de su categoría, deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

- a. Las partes superior e inferior de las superficies inclinadas del vado deben enrasarse con el pavimento del nivel superior enlazado sin que exista en esas aristas desnivel vertical alguno.
- b. El pavimento señalizador se ejecutará perpendicular al propio vado.
- c. Los destinados a la eliminación de barreras se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinales serán como máximo del 8 % y las transversales serán como máximo del 2 %. La anchura del vado será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las prescripciones establecidas en el artículo anterior (artículo 7.2 b) de la Ley).

4. Los vados peatonales o mixtos deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- a. En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea $\geq$ a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 8 % al igual que las pendientes laterales máximas.
- b. En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea menor a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 2 % y las pendientes laterales máximas serán del 8 %.

5. Los vados para uso exclusivo de vehículos deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- a. En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea mayor o igual a 1,50 metros, la pendiente principal máxima no tendrá límite en el vado y será del 2 % en la parte libre, sin límite en el vado en las pendientes laterales máximas.
- b. En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea menor a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 2 % y las pendientes laterales máximas serán del 8 %.

Artículo 13. Pasos de peatones en superficie.

Al tratarse de una solución de plataforma única, no se prevén inicialmente pasos de peatones, sin embargo en caso de ser necesario por desarrollo del propio proyecto de urbanización o requerimiento municipal, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los pasos de peatones en superficie deberán cumplir las especificaciones técnicas de diseño y trazado siguientes:

- a. Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el artículo 11 en función de su categoría (artículo 8.2 a) de la Ley).





- b. Los vados se situarán siempre enfrentados, en el caso de que no sea posible, se instalara una franja de guía táctil de 5 centímetros de ancho por 6 milímetros de altura de un vado al otro por la mediana del paso de peatones (artículo 8.2 b) de la Ley).
- c. Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones (artículo 8. 2 c) de la Ley).
- d. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro (artículo 8.2 d) de la Ley).
- e. El pavimento de las isletas destinadas a permitir paradas intermedias tendrá textura y color diferentes al de las calzadas que atraviesan.

2. En los accesos a los pasos de peatones sobre viales se colocará una franja de pavimento señalizador de 1 metro de ancho como mínimo.

Artículo 18. Aparcamientos.

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles y los aparcamientos subterráneos contarán con ascensor.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 40 o fracción en aparcamientos de hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o fracción en que se rebase esta previsión (artículo 12.1 de la Ley).

2. Las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros cumplirán los siguientes requisitos:

- a. Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en batería en serán de 5 por 3,60 metros.
- b. Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en línea serán de 6 por 2,50 metros y su disposición evitará riesgos innecesarios para sus usuarios. Asimismo, podrán establecerse plazas en paralelo a ambos lados de la calzada siempre que dichas plazas cuenten con unas dimensiones de 6 por 3,60 metros y no invadan la alineación exterior de la línea de aparcamientos donde se sitúen.
- c. Los aparcamientos en línea tendrán que estar vinculados a un espacio peatonal adaptado.
- d. Las plazas dispondrán de vados de acceso a las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del presente Reglamento (artículo 12.2 c) de la Ley).

3. El símbolo internacional de accesibilidad se colocará tanto vertical como horizontalmente y se señalará la prohibición de aparcar a vehículos que no transporten a personas en situación de movilidad reducida.

Asimismo, en la entrada de los aparcamientos públicos se indicará gráficamente la ubicación de las plazas reservadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

4. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de vehículos pertenecientes a personas en situación de movilidad reducida cerca de su centro de trabajo o estudio y domicilio particular y con carácter general las plazas que se consideren necesarias en las cercanías de centros docentes,

asistenciales, recreativos, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, comerciales, sanitarios, hoteleros y de ocio y esparcimiento.

A tal fin, los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que faciliten esas actuaciones, así como especificaciones concretas relativas a:

- a. Permitir a dichas personas aparcar sus vehículos más tiempo que el autorizado en los lugares de tiempo limitado.
- b. Permitir a los vehículos ocupados por dichas personas parar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no entorpezcan la circulación de vehículos o peatones.
- c. Proveer a las personas que puedan beneficiarse de las facilidades expuestas en los apartados anteriores de una tarjeta, cuyas características se determinarán reglamentariamente y que sea utilizable en cualquier concejo del Principado de Asturias.

En el presente plan especial se proyectan 17 plazas de aparcamiento de uso público dispuestas en la zona central de encuentro de los dos viarios, siendo una de ellas reservada para discapacitados. Dicha dotación cumplirá todas las condiciones exigidas anteriormente.

DISEÑO Y UBICACION DE ELEMENTOS URBANOS.

Artículo 20. Señales verticales.

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con comodidad (artículo 13.1 de la Ley).
2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño, sin perjuicio de las especificidades contempladas en los artículos siguientes en función del tipo de señal vertical, serán las siguientes:
 - a. Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros.
 - b. Si la dimensión referida en la letra anterior fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
 - c. Las plazas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros; en el caso de no ser posible, su borde inferior se prolongará hasta el suelo para que pueda ser detectado.
 - d. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

Artículo 23. Elementos urbanos varios.

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, fuentes, papeleras, soportes publicitarios, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan un obstáculo para el tránsito peatonal.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará posibilitando que sean detectados y evitando que se constituyan en obstáculos (artículo 14.1 de la Ley).



2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño, sin perjuicio de las especificidades contempladas en los artículos siguientes en función del tipo de elemento urbano, serán las siguientes:

- a. No estará permitida la construcción de los salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros o que no sean prolongados hasta el suelo.
- b. Las cabinas telefónicas, de información, cajeros automáticos y otros análogos deberán diseñarse de forma tal que los elementos a utilizar estén a una altura entre 0,90 y 1,20 metros.

Asimismo, cumplirán las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas en el presente Reglamento y cuidarán de que su piso esté a nivel del suelo colindante con una tolerancia máxima de 2 centímetros.

- c. Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1 metro de ancho todos los elementos del mobiliario urbano a que se refiere el presente artículo que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

Artículo 35. Símbolo internacional de accesibilidad.

1. Deberán señalizarse con el símbolo internacional de accesibilidad de forma que sea fácilmente visibles:

- a. Los itinerarios peatonales adaptados cuando haya otros alternativos no adaptados.
- b. Las plazas de estacionamiento adaptadas se señalarán con unas dimensiones de 30 por 30 centímetros en vertical y de 90 centímetros en horizontal.
- c. Los elementos de mobiliario adaptados que por su uso o destino precisen señalización.
- d. Las paradas de transporte público adaptado.
- e. Los transportes públicos adaptados.

2. Los elementos que pueden utilizarse para señalar la inexistencia de barreras arquitectónicas son los siguientes:

- a. Rótulos individuales o en directorios.
- b. Pictogramas.
- c. Planos.
- d. Empleo de colores identificativos por plantas o zonas que contrasten con los colores de otros elementos próximos en solados, paramentos verticales, hojas de puerta, molduras, cercos y protecciones de puertas.

3. Los rótulos deberán colocarse de forma que sean visibles con total nitidez y claridad desde cualquier punto desde donde se avisten. El tipo de letra y tamaño de los mismos debe ser legible, no debiendo utilizarse letras cursivas ni deformaciones de éstas. Se utilizarán los siguientes tamaños de letra según la distancia:

Distancia (metros)	Altura (milímetros)	Cuerpo de letra
0,5	3	12
1,0	6	24
5,0	29	106
10,0	58	212
100,0	580	2.120





Se deben utilizar colores que contrasten las letras con el fondo y con los parámetros donde se fijen, según la siguiente combinación de colores:

Símbolo o letra	Fondo
Blanco	Azul oscuro
Negro	Amarillo
Verde	Blanco
Rojo	Blanco
Azul	Blanco
Negro	Blanco
Amarillo	Negro
Blanco	Rojo
Blanco	Verde oscuro
Blanco	Negro

EDIFICIOS DE USO PRIVADO

Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar (uso privado) cumplirán las determinaciones pertinentes en materia de accesibilidad que le sean de aplicación y que se justificarán pormenorizadamente en el correspondiente proyecto de edificación que desarrolle cada una de las mismas.

6.- JUSTIFICACIÓN NORMAS HABITABILIDAD PA. DECRETO 73/2018

En base a la ordenación supuesta de la edificación de una vivienda unifamiliar en cada una de las parcelas resultantes del presente Plan Especial AUA-PRV 03 de Gijón, se procede a continuación a justificar las condiciones de habitabilidad de las normas de diseño del principado de Asturias. La justificación pormenorizada, en base a la solución final proyectada de cada vivienda de futura ejecución en cada una de las parcelas resultantes, quedará recogida en el correspondiente proyecto de edificación con el que se solicitará la pertinente licencia de obras.

EL EDIFICIO

En base a la ordenación supuesta de la edificación de una vivienda unifamiliar en cada una de las parcelas resultantes se establecen las siguientes condiciones de diseño:

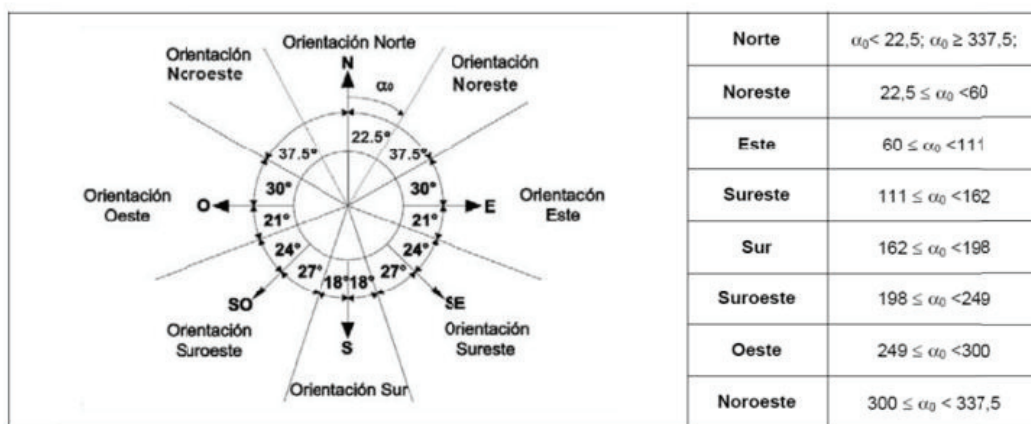
Expresión arquitectónica

- Se diseñarán fachadas adecuadas al entorno. Se diseñará el conjunto de cierres y elementos vistos de la edificación.
- Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta compatibilizarán su función con un propósito de diseño en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.
- Las medianeras vistas llevarán un tratamiento acorde con el resto del edificio con acabados de calidad equivalente al resto de las fachadas.
- Se garantizará la accesibilidad en cumplimiento de la normativa de aplicación.

Ordenación, magnitud e implantación

La disposición de las parcelas resultantes propicia el diseño de las viviendas, que serán en tipología unifamiliar aislada, con un soleamiento mínimo de acuerdo con las condiciones exigidas y que será las siguientes:

- La disposición de las edificaciones tendrá en cuenta la orientación, de manera que se garantice un mínimo de soleamiento en, al menos, una habitación de las áreas de convivencia o privacidad. Para ello, se divide el arco solar en los sectores siguientes, de acuerdo con el CTE DB-HE.



- La orientación de las fachadas y anchos de crujías permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tendrán un ángulo α (el formado por el norte geográfico y la normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste. La separación de los edificios con fachadas orientadas al Sur según la tabla, será de 1,75 He.



Tratamiento de los espacios exteriores

Parcela.

Se definirán arquitectónicamente, integradas en el proyecto o en proyecto específico de urbanización, las áreas no edificadas, así como los accesos al edificio y la parcela. En el presente Plan Especial quedan definidas las condiciones y parámetros exigidos de los viarios y accesos a parcelas que se definirán técnicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

Accesos peatonales

En espacios libres de parcela los accesos al edificio desde los linderos tendrán, como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede, disponiendo, en todo caso, de las dotaciones de pavimentación, evacuación de agua e iluminación que en cada caso resulten necesarias.

Con el objeto de conseguir que los edificios y sus entornos cumplan en lo posible con las condiciones de accesibilidad universal, deben concebirse y proyectarse de acuerdo al diseño universal o diseño para todas las personas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas en la mayor extensión posible sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. Las edificaciones deberán ser accesibles de acuerdo con las exigencias normativas.

Accesos rodados.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, quedan definidos y señalizados en el presente PE. Las vías de circulación y las plazas de aparcamiento exteriores cumplen los tamaños mínimos exigidos en el Capítulo III de estas Normas y lo establecido en la normativa de accesibilidad en cuanto a número de plazas reservadas a personas con movilidad reducida, características, dimensiones, conexión con itinerarios peatonales, etc..

Instalaciones

Se recogen en el presente Plan Especial los esquemas de las canalizaciones y acometidas a cada parcela resultante de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento de fecales, pluviales, baja tensión y telecomunicaciones. La definición detallada de las mismas se desarrollará en el correspondiente proyecto de urbanización.

Configuración

Las viviendas unifamiliares resultantes serán exentas, de modo que todas sus fachadas garantizarán la superficie adecuada de áreas de iluminación natural y ventilación. No existirán patios ni áreas comunitarias al tratarse de viviendas unifamiliares.

LA VIVIENDA

El diseño y distribución interior de cada vivienda cumplirá las determinaciones establecidas en la normativa y PGO en función de las necesidades de programa de cada propietario final. A modo resumen se procede a enumerar las condiciones que habrán de cumplirse en el diseño final de proyecto.

1. Servicios higiénicos:

Dentro del espacio de cada vivienda existirá, como mínimo, un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa y siempre que no sea el único inodoro en la vivienda. Los cuartos higiénicos quedarán definidos por su capacidad para alojar los aparatos sanitarios y los espacios necesarios para su utilización, de forma que la separación mínima entre dos aparatos enfrentados sea 0,40 m. y lateralmente 0,15 m, manteniendo una separación mínima con paramentos verticales de 0,70 m. en el frente de acceso y 0,20 m. en los laterales



en los que no exista adosamiento. Todo cuarto higiénico contará con espacio libre de obstáculos suficiente para el giro de la puerta 90° hacia el interior que se justificará en planos con independencia del sistema de apertura o sentido de abatimiento de la puerta. En cada uno de los aparatos se justificará, en su punto de utilización, una altura libre mínima de 2,00 m. En duchas y bañeras se medirá desde el piso del aparato; en inodoros y bidés se medirá en el punto exterior del eje; y en lavabos, en el punto exterior del eje de al menos un seno. Al menos un cuarto de aseo en cada vivienda contará con una ducha de dimensión mínima 0,80 m. y estará completamente enrasada con el resto del solado del baño. El citado cuarto de aseo, permitirá además inscribir un círculo de diámetro 1,20 m, sin tener en cuenta ni lavabo ni bidet.

2. Área de cocina:

Dentro de la vivienda existirá un área específica de cocina, con iluminación y ventilación directa a fachada o a través del área de convivencia con las siguientes dotaciones: 1) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, adecuado para manipular y cocinar alimentos. 2) Suministro de agua y desagüe para fregadero. 3) Sistema de evacuación o tratamiento de humos de cocción siempre que cumplan con la normativa de aplicación. La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 0,90 m, que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija, así como por su capacidad de instalar los muebles fijos, que se reflejará en planos, mediante la representación de al menos tres módulos de 0,60 m. x 0,60 m. y dos módulos de 0,50 m. x 0,60 m, excepto en las viviendas de programa mínimo que contarán con tres módulos de 0,60 m. x 0,60 m. y un módulo de 0,50 m. x 0,60 m. En el caso de la que se sitúe la lavadora y/o secadora en la cocina, se añadirá uno o dos módulos según el caso. En el ámbito de la cocina, una vez justificado el cumplimiento del párrafo anterior, con el amueblamiento mínimo teórico admisible, se podrá inscribir un círculo libre de obstáculos de diámetro 1,20 m, con independencia del amueblamiento real que se decida en cada caso. Todas las viviendas dispondrán obligatoriamente de instalación para lavadora y lavavajillas. En las viviendas de programa mínimo no será obligatoria la instalación de lavavajillas. En las viviendas colaborativas y alojamientos dotacionales en las que haya servicio de lavandería comunitaria, no será necesario contar con lavadora.

3. Tendedero:

En las viviendas unifamiliares que cuenten con espacio exterior privativo suficiente, no será necesario justificar el tendedero.

4. Dotaciones mínimas:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, e instalación de saneamiento, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.
- Instalación eléctrica acorde al Reglamento en vigor.
- Instalación de telecomunicaciones.

5. Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad, así como las cocinas, dispondrán de iluminación natural por huecos a fachada o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, recibirán luces:

- Desde fachadas a espacio público, con luces rectas siempre superiores a 3,00 m.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados, siempre y cuando se justifique una superficie mínima de 0,70 m² en un hueco de paramento vertical, cuando lo permitan las Ordenanzas municipales.

Superficie de iluminación:

Será considerada como tal aquella que tenga una superficie transparente o traslúcida



mayor de 2/3 de la superficie total del hueco, medida por el exterior. La dimensión mínima del hueco será superior a 1/8 de la superficie útil de la estancia a la que se ilumina. En el caso de iluminación cenital, esta superficie puede reducirse en un 15%. En cada vivienda, al menos una hoja de las ventana del salón y dormitorio principal con ancho mayor de 0,70 m, el acristalamiento estará a una altura no superior a 1,10 m, para facilitar el acceso visual de todos los usuarios.

Área iluminada: El área iluminada cumplirá las siguientes condiciones dimensionales:

- Fondo máximo: 8 m.
- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. La distancia lateral no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m. 2.1.3.

6. Ventilación.

La vivienda tendrá garantizada la ventilación de acuerdo con las especificaciones de la normativa técnica de aplicación.

7. Funcionalidad y organización de la vivienda.

Toda vivienda tendrá espacios de convivencia destinados a sala de estar y a comedor. La superficie de las áreas de convivencia será proporcional a la capacidad de la vivienda, siendo P su ocupación teórica.

Cuando la cocina se integre a una pieza de las áreas de convivencia, el espacio resultante tendrá a todos los efectos la consideración de área de convivencia (iluminación, ventilación, etc.).

En este caso la superficie vertical abierta o practicable mínima que relacione estos espacios será de 3 m².

El comedor debe estar próximo a la cocina o a la sala de estar.

El área de día (sala de estar+comedor+cocina) tendrá una superficie mínima de 17+P m², con los siguientes valores mínimos: 19 m² si la superficie útil total de la vivienda es ≤ 50 m² 21 m² si la superficie útil total de la vivienda es >50 m² y ≤ 60 m² 23 m² si la superficie útil total de la vivienda es >60 m² y ≤ 80 m² 25 m² si la superficie útil total de la vivienda es >80 m² y ≤ 90 m² Si la superficie útil de la vivienda es >90 m² se incrementarán a éste último valor (25 m²) 3 m² cada 20 m² más de superficie útil total de la vivienda o fracción.

Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos que incluyan un inodoro, un bidé, una ducha o una bañera. Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

Los dormitorios serán recintos independientes o independizables. En caso de plantas diáfanos o abiertas, con excepción de las viviendas de programa mínimo, se presentará un plano con la solución propuesta en caso de compartimentación del espacio en un programa convencional. Los dormitorios no servirán de paso a otras habitaciones vivideras. Sin embargo podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias. Cualquier espacio diferente de las zonas de estar y comedor, susceptible de ser dormitorio será considerado como tal a efectos de cálculo del valor P. Toda vivienda tendrá al menos un dormitorio doble con excepción de las de programa mínimo. En al menos un dormitorio doble de cada vivienda se dejará un paso libre de 0,80 m. entre la cama y la pared o hueco destinado al armario, libre del amueblamiento razonable de la habitación, que permita el paso a una silla de ruedas hasta la ventana, contando con una cama de tamaño estándar de 1,90 m. Dicho dormitorio tendrá la consideración de principal.



En toda vivienda se justificará un espacio para almacenaje según la capacidad de la misma, a razón de $P \text{ m}^3$ para armarios de los tipos mueble, empotrado o cerrado que cuenten con anchura, fondo y altura mínimos de 0,40 m, 0,60 m. y 1,00 m. respectivamente.

En los vestíbulos y pasillos la anchura crítica debida a elementos constructivos puntuales será de 0,80 m.

En todas las piezas habitables de la vivienda, al menos $2/3$ de la superficie útil mínima (SUM) según su uso, tendrá la altura mínima (H). A efectos del cómputo de la superficie útil mínima sólo se tendrá en cuenta aquella que cumpla con la distancia mínima (D) entre las líneas que definen su perímetro. Se justificará gráficamente el cumplimiento de este apartado en los planos correspondientes.

Bajo elementos estructurales o de instalaciones se admitirá excepcional y puntualmente una altura mínima de 2,20 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Las dimensiones mínimas de las puertas en las áreas de convivencia, de privacidad y de pasillo, y en al menos un baño de la planta de acceso a la vivienda serán 2,00 m. de altura libre y 0,80 m. de luz de paso.

Si la vivienda cuenta con una terraza, el acceso a la misma estará completamente enrasado, sin ningún tipo de resalte.



DOCUMENTO B

NORMAS URBANÍSTICAS

REGULACION URBANISTICA GENERAL.

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres, en la unidad de actuación delimitada en la AUA-PRV03, tal y como queda definida en los planos que componen la documentación gráfica del presente PLAN ESPECIAL.

Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR.

Las determinaciones del presente Plan Especial entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por los artículos 46, 47, 48 y 49 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.

Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA.

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD.

Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del ámbito que comprende este Plan Especial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Artículo 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

Los documentos de que consta el presente Plan Parcial son los siguientes:

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO E. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO F. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.



DOCUMENTO C DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Especial es el desarrollo de las determinaciones fijadas por el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón.

La actuación viene definida como actuación integrada, definiéndose una Unidad de Ejecución a desarrollar por reparcelación voluntaria cuyo ámbito que coincidirá con el total del Plan Especial y su ejecución mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La titularidad registral de las dos parcelas integrantes del ámbito de la Unidad de ejecución corresponde a un conjunto de propietarios (D. Carlos Colunga Moro y otros) que las han transmitido por contrato privado a la mercantil CASTIELLO BARREO S.L., que los representa mediante poder a su favor otorgado.

3. RÉGIMEN DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Tal y como determina el propio documento del Plan General Ordenación Urbana de Gijón el régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento en la AUA PORV 3, se determinará en el correspondiente Plan Especial, esto es, a través del presente documento. Según establece el propio PGOU, el plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de tres años.

Se formulará un Proyecto de reparcelación voluntaria, en su caso, en el que se definirán y delimitarán con precisión suficiente, tanto la parcela resultante edificable, como los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Gijón.

Se formulará un único Proyecto de Urbanización que abarcará la totalidad del ámbito de urbanización, para el ámbito definido en la documentación gráfica, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

El plazo para ejecutar las obras de urbanización y edificación se establece en 3 años, si bien el Programa de Actuación Urbanizadora podrá ratificarlo o establecer otro plazo distinto de forma justificada.

4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

Las obras de urbanización que se ejecuten conforme al preceptivo proyecto de urbanización, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento de Gijón, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año, hasta la recepción definitiva.



Practicada la recepción, el Ayuntamiento de GIJÓN se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

Siendo el sistema de actuación el de REPARCELACION VOLUNTARIA de propietario único, será éste el que contratará la ejecución de las obras de urbanización, en los términos que dispongan sus órganos de gobierno y de conformidad a lo dispuesto en la legislación vigente.

Los medios económicos con que cuenta la promoción son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias. La viabilidad de la actuación queda justificada en el Documento: D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA.



1. DATOS GENERALES

Para la elaboración del presente documento de estudio de viabilidad económico – financiera, se han tenido en cuenta las superficies y valores resultantes de la ordenación propuesta del PE de la unidad de actuación PRV03, tal y como se recoge en la documentación gráfica adjunta.

La viabilidad económica que se pretende estudiar trata de mostrar si las actuaciones urbanísticas que este plan propone son capaces de generar las plusvalías suficientes como para incentivar su ejecución y desarrollo, permitiendo lograr así los objetivos del plan. En ese sentido, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Para la estimación de estas plusvalías, el método empleado consiste en estudiar los costes que supondrían el desarrollo y ejecución de las actuaciones y valorar si, una vez obtenido el producto inmobiliario previsto, su puesta en el mercado es capaz de soportar estos gastos y generar un beneficio razonable para sus promotores.

2. COSTES DE URBANIZACIÓN / GESTIÓN + PROYECTOS (Cu)

2.1. GASTOS DE GESTION URBANISTICA Y HONORARIOS PROFESIONALES

H. Proyecto Plan Especial y DAE	25.000,00 €
H. Proyecto y Junta de Compensación	8.500,00 €
H. Proyecto y dirección de Obra de Urbanización	20.000,00 €
H. Proyectos específicos y Estudio Geotécnico	10.000,00 €
Registro, publicaciones y otros	2.500,00 €
	66.000,00 €

TOTAL GASTOS GESTIÓN URBANÍSTICA Y H. PROFESIONALES = 66.000,00 €

2.2. COSTES DE LA URBANIZACION

A continuación se realiza una estimación de los costes de urbanización, correspondientes a la ejecución del viario proyectado, con una anchura de 8 metros y las infraestructuras básicas proyectadas. La definición y cuantificación final quedará debidamente definida en el correspondiente Proyecto de urbanización.



1. Movimiento de tierras en el nuevo viario/ Trabajos previos

Movimiento de tierras necesario para la apertura de los viarios de nueva ejecución, cajeados incluso desmontes y terraplenes necesarios. Retirada de vallados y elementos vegetales pertinentes para la apertura de los viales proyectados.

(1 Ud.) **15.655,00 €**

2. Encintado y pavimentación de calzada 8 m

Ejecución viarios de nueva apertura sección tipo mín. 8 m (según doc. Gráfica adjunta): Rigola de hormigón prefabricado y calzada para tráfico ligero sobre explanada formada por relleno compactado en tongadas de 40 cm de espesor con estériles de cantera hasta conseguir 100% del proctor normal más sub-base granular de escoria de foso de 40 cm y base granular de escoria clasificada de 30 cm de espesor, capa intermedia AC 22 BIN s de espesor 6 cm y capa de rodadura AC 16 SURF D espesor 5 cm.

435,30 ml x 714,90 €/ml **311.195,97 €**

3. Señalización vial y pintura en pavimento.

Señalización vial, señales en postes y señalización en pavimento así como delimitación zonas destinadas a aparcamiento, según definición pormenorizada Proyecto urbanización.

435,30 ml x 15,20 €/ml **6.616,56 €**

4. Pavimentación superficie de cesión de viales.

Pavimentación según especificaciones municipales de las zonas definidas como superficie de cesión de viales.

(1 Ud.) **63.987,70 €**

5. Alcantarillado e imbornales.

Canalización general recogida aguas pluviales tuvo PVC soterrado sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 50 m losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 20 m a ambos lados del viario con rejilla de protección y albañal de tubo de conexionado para empalme a pozo. Dos propuestas de solución para evacuación de la red de aguas pluviales, bien mediante conexión con la red existente aguas abajo o bien mediante la ejecución de un pozo drenante de descarga debidamente dimensionado en parcela privada para filtrado natural al terreno.

435,30 ml x 42,20 €/ml **18.369,66 €**



6. Alumbrado público.

Mediante báculo galvanizado de 7 m (equipados con lámpara LED), colocados unilateralmente cada 25 m, incluida red de alimentación subterránea y puesta a tierra.

435,30 ml x 88,65 €/ml **38.589,35 €**

7. Saneamiento Fecales.

Colector general de conexión con la red existente de PVC 315, con conexionado individual a cada una de la parcelas resultantes (22) sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 50 m losa de hormigón con tapa de fundición, incluso, incluso excavación en zanja, rellenos, parte proporcional codos, piezas especiales, arquetas, etc.

(1 Ud.) **32.850,00 €**

8. Abastecimiento de agua.

Conducción de abastecimiento de agua, canalización, acotadas a parcelas resultantes (22), incluso excavación en zanja, rellenos. Cama de arena, pruebas y p.p. de piezas especiales, arquetas y valvulería.

(1 Ud.) **27.200,00 €**

9. Centro de transformación.

Soterramiento de la red preexistente de MT y conexionado a Centro de transformación de nueva ejecución sito en parcela destinada a tal fin, canalizaciones, incluso excavación, cama de arena, refuerzos de hormigón, guía de alambre y p.p. de formación de arquetas.

(1 Ud.) **41.650,00 €**

10. Canalización energía eléctrica.

Canalización soterrada de energía eléctrica BT y acometidas a las parcelas resultantes (22), con tubos de PE-AD tipo rígido, incluso excavación, cama de arena, refuerzos de hormigón, guía de alambre y p.p. de formación de arquetas.

(1 Ud.) **28.500,00 €**



11. Canalización red de telecomunicaciones / telefonía

Canalización soterrada de telecomunicaciones / telefonía y acometidas a las parcelas resultantes (22) formada por tubos lisos y rígidos de PVC, incluso excavación, rellenos, prisma de hormigón, limpieza y mandrilado de conductos, p.p. de soportes distanciadores y arquetas.

(1 Ud.) **30.100,00 €**

12. Medidas de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

(1 Ud.) **6.000,00 €**

13. Control de calidad.

(1 Ud.) **2.500,00 €**

14. Gestión de residuos.

(1 Ud.) **3.500,00 €**

TOTAL PRESUPUESTO COSTES DE LA URBANIZACIÓN = 626.714,24 €

Asciende el presupuesto estimado relativo a la ejecución de la urbanización del presente Plan Especial a la cantidad de **626.714,24 €** (seiscientos veinti seis mil setecientos catorce euros y veinticuatro céntimos).

El trazado, ancho, rasantes, pendiente y sección tipo del viario así como las infraestructuras proyectadas se recoge en los planos adjuntos de ordenación, quedando supeditada su definición pormenorizada al desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por tanto, se estima que los Costes de Urbanización / Gestión + Proyectos (Cu), ascienden en total a **692.714,24 €** (seiscientos noventa y dos mil setecientos catorce euros y veinticuatro céntimos).

COSTES DE URBANIZACIÓN / GESTIÓN + PROYECTOS (Cu) = 692.714,24 €



3. COSTE DE LA EDIFICACION (Vc)

COSTE EN VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR.

Se estima como precio medio de construcción de la edificación los siguientes:

En edificación residencial..... 1. 300 €/m2

En consecuencia, el costo de la construcción de los edificios residenciales destinados a vivienda unifamiliar adoptando valores actuales de la construcción, queda cuantificado en:

Vivienda libre 4.531,20 m2 x 1.300 €/m2 = 5.890.560 €

COSTE DE LA EDIFICACIÓN (Vc) = 5.890.560,00 €

4. VALOR EN VENTA (Vv)

Se consideran como precios razonables de venta, dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona, los siguientes:

VENTA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Las parcelas numeradas de la 1 a la 20 tienen un aprovechamiento máximo de 4.531,20 m2, para **20 viviendas**.

Superficie construida por vivienda tiene una media de 226,56 m2
Superficie útil media aproximada de 200 m2.

Venta de cada vivienda unifamiliar (estimado de mercado): 475.000€
20*475.000 = 9.500.000 €

VALOR EN VENTA (Vv) = 9.500.000,00 €

5. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Según el vigente reglamento (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo) en su artículo 21.2:

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.



K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Aplicando la fórmula: $VRS = Vv/K - Vc$

VS (Valor del suelo urbanizado) = 9.500.000,00/1,4 - 5.890.560,00 = 895.154,29 €

VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VS) = 895.154,29 €

6. VALOR DEL SUELO EN SU SITUACIÓN DE ORIGEN (VSB)

En el planeamiento previo al actual se consideraba a los terrenos del ámbito que nos ocupa como : Suelo No Urbanizable, de Protección de Costas y por tanto, inedificable, y que consideraremos en situación de suelo rural a efectos de su valoración, conforme a los preceptos contenidos en el RD 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS´08).

Por ello, la valoración se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 23.1.a), del TRLS´08.

“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento en que deba entenderse referida la valoración.



La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorgue a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza ~~hasta un máximo del doble~~⁴ en función de los valores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”

Y según la disposición adicional séptima del TRLS’08,

“1. Para la capitalización de la renta real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado de suelo rural sin expectativas urbanísticas

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente”.

El tipo de capitalización aplicable conforme al RD 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, artículo 12:

“1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

- a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.
- b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 , por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento. (...)

Dentro de las distintas clases de explotaciones rurales que enumera el Reglamento de Valoraciones la Ley de Suelo en su artículo 10, enmarcaríamos esta parcela dentro de las explotaciones agropecuarias y se valora su potencial aprovechamiento como pradería, conforme a los siguientes parámetros:

¹ Inciso “hasta un máximo del doble” del párrafo tercero de la letra a) del número 1 del artículo 23 declarado inconstitucional y nulo por Sentencia TC (Sala Pleno) de 11 septiembre 2014.



Producción media de forraje de 1 Ha de pradera natural ⁽¹⁾	40.000 kg/Ha x año
Valor del kg de dicho forraje	0,03846 €/kg
Ingresos anuales totales	1.538,40 €/Ha
Costes anuales para producirlos (estercolado, abonado mineral, recolección en verde –tres veces al año- incluidos impuestos, seguros e intereses del capital circulante, estimados en un 50 % de los ingresos).	769,18 €/ha x año
Renta bruta	769,22 €/Ha
Beneficio del Cultivador (10 % Ingresos)	153,84 €/Ha
Renta neta de la tierra	615,38 €/Ha
Tipo de capitalización	0,2345 ⁽²⁾ * 0,40 = 0,938%
Valor de una Ha de pradería, aplicando el porcentaje de capitalización	65.605,54 €
Valor del m² de suelo agrícola	6,56 €/m²

⁽¹⁾ Datos obtenidos de la página web del Ministerio de Agricultura, Estadísticas Agrarias, Superficies y Producciones Anuales de Cultivos. Cultivos y Producciones 2019.

⁽²⁾ Tipo de interés de la Deuda Pública Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años, mes de febrero de 2023.

El Reglamento de valoraciones, en su artículo 17 establece:

“Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

3. El factor de corrección, se calculará aplicando la siguiente expresión u_1 :

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$



Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 Km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0.01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0.1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

- u_1 : El núcleo de población de Gijón se encuentra a una distancia menor de 4 km de la finca objeto de valoración. Tomando datos de población del SADEI (Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales), del año 2019, en Gijón viven: 267.706 personas. Además, se sitúan a menos de 40 km de distancia núcleos de población que suman un total de 804.142 habitantes, con estos datos:

$$u_1 = 1 + [267.706 + (804.142:3)]:1.000.0000 = \mathbf{0.5357}$$



- u_2 : La parcela objeto de la valoración se encuentra próxima al Puerto de Avilés, de hecho su calificación es la de Sistema General Portuario. Estimamos una distancia de 2 km a la zona portuaria. Por tanto:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 * 1,6 = 1,584$$

$$FI = u_1 * u_2 = 0.8464$$

Coeficiente de corrección art.17 del Reglamento	0.8464
Valor del m ² de suelo agrícola corregido al alza	5,55 €/m ²

Por tanto, se estima un valor del suelo de origen por el método de capitalización de rentas, de: 186.282,97€.

7. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD.

Para analizar la viabilidad económica - financiera del ámbito se utilizarán cuatro componentes:

- A. Ingresos estimados de la promoción (Vv)
- B. Costes de Urbanización / Gestión + Proyectos (Cu)
- C. Costes de la Edificación (Vc)
- D. Valor del suelo:
- E.1 Valor del Suelo Urbanizado (VS)
- E. 2 Valor del Suelo en su Situación de Origen (VSB)

La Unidad de actuación será viable si es positivo el resultado de la fórmula:

Beneficio = Ingresos (Vv) – (Costes de Urbanización / Gestión + Proyectos (Cu) + Costes de la Edificación (Vc) + Valor del suelo Urbanizado (VS) + Valor del suelo en su situación de Origen (VSB)

$$\text{Beneficio} = 9.500.000,00 - (692.714,24 + 5.890.560,00 + 895.154,29 + 186.282,97) = \underline{1.835.288,50 \text{ €}}$$

De lo cual se deduce un margen de beneficio positivo, alrededor del 19% (> 8%) en relación con el valor de mercado, montante que se estima suficiente para afrontar los correspondientes gastos generales, gastos de financiación y obtener los oportunos beneficios que la operación conlleva, garantizándose de este modo la viabilidad económica de la unidad.

Las cifras indicadas tienen un carácter meramente orientativo, quedando sujetas a la mayor concreción que pudiera derivarse de posteriores documentos de planeamiento o gestión urbanística.



DOCUMENTO E INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de reparcelación voluntaria; recibiendo además el Ayuntamiento de Gijón la cesión del 10% de edificabilidad, libre de cargas, o bien mediante su compensación económica sustitutoria.

2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

2.1.- Estimación de la inversión municipal

La actuación urbanizadora se limita a la Unidad de Ejecución AUA PRV.03, que tiene una extensión superficial de 4.849,14 m². Además, tal y como se define en los PLANOS O.04,06,07,08: DEFINICION VIARIO, RASANTES, SECCIONES TIPO E INFRAESTRUCTURAS, se podría llegar a urbanizar una pequeña franja de terreno sita fuera de los límites de la citada unidad de ejecución para la conexión de las redes de infraestructuras, especialmente de saneamiento.



Asimismo, se acondicionarán los espacios de cesión ya que estamos en una actuación en la que la propiedad privada debe ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas tras su urbanización.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización de la unidad de ejecución, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización, lo que representará una cuantía pequeña.

No hay prevista inversión alguna por parte del Ayuntamiento en equipamientos públicos.

La promoción de las parcelas resultantes edificables corresponderá a sus respectivos propietarios.

2.2.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar.

Las infraestructuras que se pretende ejecutar vienen detalladas en el Plan Parcial. Hay un incremento de redes de servicio, del viario y de otras infraestructuras, el adecuado para dar servicios esenciales a las nuevas viviendas.

Por otro lado, para el estudio de la sostenibilidad económica habrá que considerar aquellas partidas del presupuesto municipal en las que incidirá la ejecución de las viviendas programadas en la Unidad de Ejecución (22 VIVIENDAS LIBRES). Y estimar la población que estas viviendas pueden alojar. Estimando 3 personas por vivienda, de media, tenemos $22 \times 3 = 66$ Personas.

En cuanto a los ingresos, habrá que considerar el aumento de recaudación en los impuestos municipales previstos. En concreto: el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre ocupación de suelo por parte de las compañías de suministro. Impuestos que el Ayuntamiento ingresará anualmente.

2.3.- Aumento de ingresos.

7.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.

Los estudios de mercado permiten considerar los valores recogidos en el Estudio Económico-Financiero del Plan Especial.

En el siguiente cuadro se establece la referencia del valor catastral, en función de la tipología de vivienda, superficie y datos estadísticos del municipio:

TIPO	Nº VIV	VALOR CATASTRAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR	22	900 €/VIV

$900 \times 22 = 19.800 \text{ €}$



El incremento de ingresos de la Contribución Territorial asciende a la cantidad de 19.800 € anuales.

7.2. IVTM

Contrastados los datos estadísticos de la zona, el ingreso medio de IVTM por habitante es de 68 €/hab.

Como se cuantifica en 66 pers, tenemos unos ingresos anuales de 66 x 68 = 4.488,00 €

7.3. Ingresos por ocupación de suelo

Este Impuesto aumentará en la medida en que se construyan las nuevas viviendas y las compañías suministradoras den servicio a nuevos usuarios.

Estadísticamente se supone una media de

46 €/viv. Total 46 x 22 = 1.012,00 €

7.4. Otros impuestos

Otros Impuestos relacionados con los ingresos municipales no se tienen en consideración, tales como el Impuesto de obras, por cuanto es objeto de cobro único.

RESUMEN

IBI	19.800,00 €
IVTM	4.488,00€
I.C.S.	1.012,00 €
TOTAL	25.300,00 €

2.4.- Aumento de gastos.

Con base en los ratios de gasto medio por habitante de los gastos de personal y los precios de mantenimiento por m2 de los distintos tipos de suelo público, calculados en los apartados anteriores, se puede estimar el siguiente incremento de los gastos como consecuencia del desarrollo previsto en

Concepto	Cuantía	Aumento Habitantes	m2 Previstos	Gasto
Gastos municipales	150 €/hab.	66 Personas		9.900,00 €
Mantenimiento:	0,20 €/m2		4.003,45 m2	800.69 €
-Espacio verde	0,30 €/m2		3.916,35 m2	1.174.90 €
-Viario público	0,60€/m2		4.003,45 m2	2.402,07€
-Alumbrado 10 FAROLAS	10*150W		4.380KW AÑO	4.380,00€
				18.657,66 €

2.5. - Balance.

En los años sucesivos a la construcción de las previsiones de este Plan Especial, el Ayuntamiento tendrá el siguiente incremento anual de ingresos y gastos:

IBI	19.800,00 €
IVTM	4.488,00 €
I.C.S.	1.012,00 €
INGRESO TOTAL ANUAL	25.300,00 €

GASTOS MUNICIPALES	9.900 €
MANTENIMIENTO	8.757,66 €
GASTO TOTAL ANUAL	18.657,66 €

BALANCE ANUAL.....6.542,34 €

NOTA: En este Estudio no se tienen en cuenta:

- LAS INSTALACIONES.

Se considera que el promotor realiza las instalaciones necesarias para dar servicio a las viviendas proyectadas.

Con el pago de los servicios, se incluye el servicio de mantenimiento de los correspondientes servicios: agua, saneamiento,...

-IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES Y OBRAS (ICIO).

Tampoco se tiene en cuenta en este estudio los ingresos correspondientes al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO, en cuanto se reciben solo en el momento de la construcción de los edificios.

2.6. Conclusión.

Por todo ello, podemos concluir que el impacto de la actuación urbanizadora en la hacienda pública municipal es favorable al Ayuntamiento, no tendrá que efectuar inversiones de entidad y los ingresos que obtenga por los conceptos antes superarán los gastos, por lo que se considera sostenible.



DOCUMENTO F

INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este informe es el de evaluar el “Plan especial AUA-PRV03” desde la perspectiva de sus posibles impactos en función del género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe.

2.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME.

Este informe se elabora en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

Promovidas por la Administración del Estado:

Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (ROL 7/2015) (artículos "20.1.c", etc.).

3.- EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL AUA-PRV03. DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN PREEXISTENTE.

A partir de la información que se dispone sobre el ámbito que nos ocupa, podemos hacer distinguir las siguientes particularidades a tener en cuenta:

1. Las parcelas implicadas se sitúan en un entorno de viviendas con cierto grado de consolidación y por tanto de población residente, lo que redunda en una percepción de seguridad razonable, que deberá ser implementado por la iluminación nocturna suficiente de los espacios libres y viarios.

2. Área de la unidad de actuación destinada a acoger vivienda unifamiliar de baja densidad, se diseña sobre un sistema viario de suficiente amplitud como para el tránsito de las personas, reforzada su dimensión en los cruces entre vías para facilitar la visibilidad y la seguridad.

Desde la perspectiva de género, es recomendable que el acceso a las viviendas incluya medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres,

Del mismo modo, las decisiones que atañen a la ordenación del territorio tendrán especial consideración con los distintos grupos sociales y los diversos tipos de estructuras familiares. En este sentido se ha tenido en cuenta en el diseño de la urbanización un modelo de pavimentación continua y con escasos desniveles para fomentar los mecanismos e instrumentos que favorezcan la movilidad de todo tipo de personas, especialmente personas que requieran transportar carritos de bebés y/o compra. Asimismo, se diseñan amplios espacios intersticiales además de los carriles de circulación para la socialización ciudadana y la transparencia, así como también la accesibilidad y la seguridad en la zona.

Actualmente existen paradas de autobuses urbanos, así como contenedores de recogida de residuos, lo que garantiza la prestación de servicios esenciales de movilidad y del proceso de residuos.



4.-JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL DOCUMENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

4.1.- MOTIVOS.

La propuesta del Plan Especial responde a los puntos de vista de género en atención, entre otras, a las razones siguientes.

1. Supone una revisión de las condiciones de movilidad de acuerdo a las directrices del plan. Para la articulación de la unidad, se abren dos viales públicos con una sección mínima de 8 metros que conectan, por un lado, el Camino de los Olivos con el de los Modroños, y por otro, el cruce entre el Camino de Monteviento con los nuevos viales proyectados. Dichos viales cubrirán las necesidades de acceso a las nuevas viviendas, excepto en 3 de las 22 parcelas proyectadas que tendrán su acceso garantizado desde los viales perimetrales existentes.

Dichos viales disponen de dos carriles de circulación peatonal por cada lado de la calle sin barreras arquitectónicas y estarán debidamente iluminados, aportando mejoras de accesibilidad y percepción de la seguridad.

2. La ordenación de un espacio extenso que quedará disgregado en manzanas conectadas, por los nuevos viales, a los terrenos colindantes y con la ciudad de Gijón a través de la vía GI-2.

3. En dicho plan se establece una cesión destinada a zona verde y dotacional público que servirá de expansión a los habitantes del entorno, con especial aprovechamiento para la infancia y personas mayores.

Se atenderá a medidas de conservación de la naturaleza ya que la actuación es respetuosa con la protección del paisaje y su disposición supone una mejora de las actuales condiciones de circulación viaria.

4.2.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto y considerado en este contexto, el objetivo del Plan Especial es propiciar directrices que incidan de manera positiva en el diseño de espacios públicos y de transporte, atendiendo a las necesidades espaciales y de equipamientos urbanos de las mujeres más vulnerables y en cuestiones relacionadas con la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres.

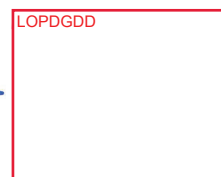
En Gijón, a enero de 2024



Fdo: Julio L. Redondo Bajo
Colegiado nº 300 del COAA



Fdo. Alicia Ferrao Iglesias
Colegiado nº 1412 del COAA



ARQUITECTOS

