



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE OVIEDO

EDICTO relativo a convenio urbanístico en Villafría-El Viesgo. Aprobación definitiva. Expte. 1188-070036.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 25 de junio de 2009, acordó aprobar definitivamente el siguiente Convenio:

En Oviedo, a 14 de julio de 2010.

Reunidos

De una parte, don Alberto Mortera Fernández, Concejal Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Oviedo.

De otra parte don Apolinar Cuesta Fernández, en representación de Constructora Principado, S.A., entidad promotora del presente convenio.

Intervienen

Don Alberto Mortera Fernández, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Oviedo, con Código de Identificación Fiscal n.º P-3304001 (Registro de Entidades Locales n.º 01330447), en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo, expresamente facultado para este acto por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 22 de enero de 2008.

Don Apolinar Cuesta Fernández, en representación de Constructora Principado, S.A., entidad promotora del presente Convenio, provista de CIF A-33009937 y domicilio social en Oviedo calle Cardenal Cienfuegos, n.º 3, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Oviedo don Pedro Caicoya de Rato el día 14 de marzo de 1.967; inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, tomo 994, libro 620, folio 62, hoja n.º 538-N, estando facultado don Apolinar según poderes ante el Notario de Oviedo don Javier Ramos Calles de fecha 2 de marzo de 2006, inscritos en el Registro Mercantil de Asturias, tomo 1575, libro 0, folio 13, inscrip. 41.

Exponen

- 1.º El Excmo. Ayuntamiento de Oviedo adoptó el acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en sesión e 6 de febrero de 2006 siendo publicado dicho acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* de 25 de marzo del mismo año.
- 2.º El P.G.O.U. delimita el sector de suelo urbanizable AU-VEV-Villafría-El Viesgo.
- 3.º La Junta de Gobierno local, en sesión del día 25 de junio de 2009, acordó aprobar definitivamente la propuesta de convenio urbanístico del Plan Parcial del Ámbito Urbanizable AU-VEV-Villafría-el Viesgo.

Antecedentes

1.1.—Antecedentes.

Se redacta el presente documento de texto refundido de Convenio, sobre el Ámbito Urbanizable denominado AU-VEV, desarrollado dentro de los límites previstos en el artículo 62 del texto refundido de la Ley del Principado de Asturias de Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística, TROTUAS, así como del artículo 2.1.6 Delimitación del Suelo Urbanizable sin delimitación de sectores contenido en el texto refundido del PGOU de Oviedo, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de fecha 30 de marzo de 2005, remitiéndose al Excmo. Ayuntamiento de Oviedo un documento razonado sobre distintos aspectos de la intervención urbanística, con la finalidad de establecer la delimitación de un único sector y desarrollar los puntos básicos a suscribir entre el Ayuntamiento de Oviedo y la sociedad Constructora Principado, S.A.¹ que actúa como Promotor, proponiendo la redacción de dicho documento sobre un ámbito delimitado por el PGOU de Oviedo, de cuya propiedad resulta ser la mayoritaria.

1.2.—Descripción y linderos.

1.2.1 Datos físicos de los terrenos objeto del Convenio.

Las fincas sobre las que se realiza el Convenio se encuentran al Sureste de la ciudad de Oviedo, conectadas a la trama urbana de la misma por los viales de la urbanización de Villafría y su conexión con el polígono de Otero.

Su forma es irregular y presenta una topografía natural sensiblemente accidentada y descendiente hacia el Norte. La altitud del área se encuentra entre la cota de +274 en el punto más alto y +209 en el más bajo, con una pendiente media del sector del 15% y una pendiente máxima en la vaguada existente en su lado este del 45%.



El ámbito del convenio, una vez realizado un levantamiento topográfico preciso presenta una superficie ligeramente mayor que la reflejada en la ficha del ámbito.

Limita al Norte y Oeste con el ámbito denominado Plan Especial Villafría PE-VIF. La longitud de contacto con este ámbito es de 903 ml.

Al Este y Sur limita con los terrenos expropiados por el MOPU para la ejecución de la autovía A-66. La longitud de contacto con dichos terrenos es de 959 ml.

La superficie total del área es de 97.501 m² y el perímetro de 1.862 ml. Computados mediante plano topográfico a escala 1:1.000 facilitado por Constructora Principado, S.A.

1.3.—*Conveniencia y procedencia de la propuesta.*

Se indica a continuación la conveniencia y procedencia de la propuesta de convenio en virtud del Artículo 2.1.6 del PGOU de Oviedo y demás legislación autonómica aplicable.

Artículo 2.1.6.—*Desarrollo del Suelo Urbanizable sin delimitación de sectores.*

1. La transformación urbanística del Suelo Urbanizable sin delimitación de sectores se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en el presente artículo.
2. Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar será precisa la previa delimitación de sectores y aprobación del correspondiente Plan Parcial con arreglo a lo previsto en las Fichas de ámbitos de gestión del presente Plan General.
3. A los efectos previstos en el epígrafe anterior los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del ámbito delimitado por el presente Plan General prevista en la Ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión, el 50%, elevarán al Ayuntamiento una propuesta de delimitación del sector o sectores correspondientes, acompañada de una proposición de Convenio de acuerdo con lo previsto en el número 9 del presente artículo.
4. Los sectores se delimitarán de manera que se garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente del presente Plan General, así como la viabilidad funcional y económica de los mismos y se justifique la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al ámbito en que se integre. Además, se deberá garantizar el establecimiento de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales.
5. Las superficies de sistemas generales a ceder por los propietarios de un sector podrán localizarse en otros sectores del mismo ámbito, siempre que se garantice la integración de los propietarios afectados en la comunidad reparcelatoria del sector gravado por la cesión, haciéndose constar en el Convenio a que se refiere el número 9 del presente artículo.
6. No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del ámbito en que se inserten.
7. No se podrán delimitar sectores que tengan un aprovechamiento superior al fijado para el conjunto del ámbito.
8. En aquellos ámbitos en que existan núcleos o edificaciones que sean compatibles con su integración en la ordenación del sector y cuyos propietarios opten por no sustituirlos por nueva edificación, podrá establecerse en las normas de reparcelación un tratamiento individualizado que suponga el mantenimiento de los mismos, debiendo participar en los gastos de urbanización en la proporción que se establezca.
9. La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, además de los exigidos por la Ley, como mínimo los siguientes extremos:
 - a) Avance de ordenación del conjunto del ámbito.
 - b) Delimitación del sector o sectores dentro del ámbito correspondiente.
 - c) Determinación del aprovechamiento medio del sector con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.
 - d) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios, así como la forma de integración de los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector.
 - e) Plazos de ejecución.
 - f) Garantías establecidas, que comprenderán, como mínimo, el 6% del coste estimado de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidos los enlaces con los sistemas generales.
10. El convenio a que se refiere el epígrafe anterior será objeto de la tramitación prevista en el artículo 159 de la Ley 3/2002, de 19 de abril, del Principado de Asturias (Artículo 213 del Decreto Legislativo 1/2004).
11. La ordenación del sector delimitado con arreglo a lo previsto en el presente artículo se llevará a cabo mediante el correspondiente Plan Parcial.
12. En los supuestos de iniciativa municipal la delimitación del sector se llevará a cabo a través del propio Plan Parcial.



2. BASES DEL CONVENIO

En base al Ordenamiento Urbanístico de aplicación y mediante el presente documento se procederá a:

- A. Avance de ordenación del conjunto del ámbito.
- B. Delimitación de un sector único dentro del ámbito correspondiente.
- C. Determinación del aprovechamiento medio del sector con arreglo a lo previsto en la ficha reflejada en el PGOU de Oviedo.
- D. Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios, así como la forma de integración de los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector.
- E. Plazos de ejecución.
- F. Garantías.
- G. Observaciones y condiciones municipales.

A. Avance de la ordenación del conjunto

En primer lugar, se transcriben literalmente los criterios y objetivos de ordenación y las condiciones particulares, fijadas por el planeamiento vigente para éste ámbito, las cuales se toman como datos previos y objetivos para avanzar en la ordenación del conjunto:

Criterios y objetivos de la ordenación:

- a) Se trata de completar la ordenación del actual polígono de Villafría desarrollado por iniciativa pública, con otra actuación de iniciativa privada.
- b) Se pretende igualmente completar el hueco que se ha creado recientemente entre el mencionado polígono, la variante y el acceso de la misma a Oviedo centro, dando un aprovechamiento razonable al mismo.
- c) Se quiere ofrecer con este ámbito un borde ordenado de ciudad en un punto especialmente sensible por su visibilidad desde la autopista.

Condiciones particulares

- 1) Reserva de espacios libres en el borde externo de la unidad particularmente utilizando la zona más próxima de la autopista.
- 2) Límite del ámbito coincidiendo con la línea de afección de la autopista-ronda.
- 3) Estructuración de esta unidad mediante un viario que conecte en forma de semianillo dos puntos del viario central de Villafría.
- 4) Ubicación de vivienda colectiva en bloques de altura máxima 6 plantas.
- 5) La continuidad de este viario a través del ámbito n.º 406 PE-VIF, Villafría, deberá habilitarse a través de terrenos privados y de la calle Sureste de dicho polígono, habilitándose en todo su recorrido para absorber adecuadamente el tráfico de acceso, correspondiendo la gestión de ello al ámbito n.º 605.
- 6) Este ámbito no es subdivisible.
- 7) En este ámbito sí se puede aplicar el incremento del 15% en la edificabilidad que eventualmente se destine a vivienda con algún tipo de protección según el art. 2.3.12 de la Normativa.

A.1.—*Características de la ordenación.*

Se proyecta una ordenación adaptándose a los diferentes requerimientos impuestos: Ficha urbanística del PGOU de Oviedo, estándares urbanísticos y topografía del ámbito.

Tal y como se plantea en la ficha la ordenación, se organiza la ordenación sobre un vial principal que recorre todo el ámbito de forma centrada. Se ha buscado que las parcelas residenciales, tengan vinculadas en todo momento otras de equipamiento.

Se establecen dos zonas diferenciadas: Una primera, en la parte Oeste, relacionada directamente el barrio existente de Villafría y volcada al vial principal y la otra, situada en la parte este, que se desarrolla de manera autónoma con viales peatonales y la posibilidad de ir adaptándose al terreno.

En la primera zona ha sido necesario ajustarse a una franja estrecha de terreno condicionada por diferentes elementos: La servidumbre de la autovía y la conexión del vial con la plaza Manuel Díaz Álvarez.

A.1.1. Estructura viaria.

Los puntos de enlace de la ordenación propuesta con el viario existente se sitúan en el extremo Oeste, sobre la plaza Manuel Díaz Álvarez y al Norte en la plaza Luís Estrada González, en ambos casos a través de terrenos colindantes, pertenecientes al ámbito n.º 406 PE-VIF, Villafría.

En el caso del acceso por la plaza Luís Estrada González se ha de realizar a través de un pequeño espacio libre privado, tal y como se refleja en el punto 5 de las condiciones particulares de la ficha del ámbito.

Se formaliza un vial principal V3 al que se incorporan perpendicularmente tramos secundarios de viales particulares (Vx) de tipo peatonal con uso rodado restringido para permitir el acceso de bomberos, ambulancias y residentes a los diferentes edificios previstos sobre las parcelas residenciales.

El vial V3 discurre por el centro del ámbito, adaptándose lo más posible a las directrices del PGOU y a las curvas de nivel, compensando desmontes y terraplenes y manteniendo una pendiente máxima del 8%. Este vial contará con aparcamientos en sus laterales, a ambos lados.

Su sección tipo será:

- Acera: 2,50 m.
- Aparcamiento: 2,50 m.
- Calzada: 7,00 m.
- Aparcamiento: 2,50 m.
- Acera: 2,50 m.

Los viales Vx serán privados de las viviendas, predominantemente planos y con pendientes máximas del 2%.

Estos viales no tienen una sección constante y serán en fondo de saco. En la parte final se proyecta un ensanchamiento para facilitar el giro de 360º a los vehículos.

A.1.2. Zonas Dotacionales.

En cumplimiento de los parámetros indicados en la ficha urbanística y los estándares urbanísticos, se establece suelo para cinco dotaciones mínimas a ubicar en el ámbito: Equipamiento sin definir, equipamiento escolar, equipamiento deportivo, equipamiento social y espacios libres.

La totalidad de suelo para equipamiento, cumple en superficie y posibilidades de subdivisión los requerimientos dotacionales mínimos, no estableciendo en el presente convenio la ubicación concreta de cada dotación para flexibilizar lo más posible la ordenación.

Dentro de los espacios libres será necesario habilitar una zona de juegos de niños, en función de la ordenación final.

1. Equipamiento sin definir, EX: Se denomina íntegramente el suelo de equipamiento como EX, con una superficie total suficiente para situar sobre el mismo los equipamientos escolar EE, deportivo ED y social EO, permitiendo de ésta forma el intercambio de los distintos equipamientos sobre la totalidad del suelo previsto para los mismos.

La superficie EX se distribuye sobre dos parcelas. La primera situada en el lugar previsto por la ficha del Plan para el equipamiento sin definir, entre el vial principal V3 y el ámbito PE-VIF con una superficie de 5.949 m². Y la segunda, formada por una gran parcela de 13.856 m² colindante también con el vial V3 y definiendo el borde Este de la unidad.

Con el fin de conseguir un acceso fácil desde el vial principal V3 y mejorar las condiciones de implantación de los distintos equipamientos sobre la segunda parcela, la cual, inicialmente presenta una topografía muy accidentada. Se propone reutilizar las tierras que surgen de las excavaciones que deben ejecutarse en la zona Oeste del ámbito, para alcanzar la rasante definitiva del vial V3. Realizadas estas aportaciones de terreno y compactadas convenientemente, la parcela resultante, se iguala la cota del vial V3 y en consecuencia, se dispone de suelo suficiente para situar adecuadamente edificaciones dotacionales, libres de servidumbres con la autovía A6 (ver plano 4A).

2. Espacios libres, EL: Se distribuyen en varias parcelas a lo largo de todo el ámbito. Como es lógico, parte se ubican en zonas limítrofes con la autovía, para reducir en lo posible la contaminación acústica de los ámbitos residenciales y otras se plantean como zonas de esparcimiento, siempre conectadas con espacios libres del ámbito PE-VIF.

Dentro de los espacios libres se podrán localizar los juegos de niños, preferentemente en el punto de cambio entre la zona Oeste y la este, de manera que sirvan de manera conjunta a ambas y podrán localizarse también sobre las parcelas de espacio libre situadas al Sur.

En la parte Norte, se desarrolla un importante espacio libre vinculado a la gran área verde ubicada en el ámbito PE-VIF y al cauce del río existente, dando continuidad a todo su recorrido a lo largo del límite Norte del sector, conservando las características naturales del citado cauce, al mismo tiempo que se elimina la parcela de dotación escolar colindante con el cauce del río. De esta forma se da respuesta a las consideraciones reflejadas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Con respecto a las condiciones de abastecimiento y saneamiento del ámbito, como se concluye en el citado informe, se desarrollará pormenorizadamente como es obligado, en los correspondientes documentos de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

A.1.3. Parcelas residenciales.

Tal y como se ha descrito anteriormente, las parcelas residenciales se distribuyen en dos grandes zonas, una en la parte Oeste, vinculada al barrio de Villafría existente, y otra autónoma en la zona este.

Las edificaciones reflejadas en el Plano de Ordenación indicativa constituyen un avance de la ordenación no vinculante, que permite comprobar en planta, el resultado final y la capacidad de las parcelas para contener el número de viviendas previsto, con la necesaria separación entre los distintos bloques.

Tal y como ya se indica en la ficha, la tipología a utilizar será la de bloque abierto, salvo una vivienda existente en la zona Oeste con una calificación RU 0. Las condiciones que han de cumplir las parcelas residenciales se desarrollarán en el preceptivo plan parcial.

Las parcelas residenciales se vinculan siempre al vial V3 o a los viales interiores Vx.

La superficie comercial se situará en las parcelas residenciales en los bajos de las edificaciones.

B. Delimitación de sectores

B.1.—Sector único.

Se propone la delimitación de un único sector, coincidente con el Ámbito Urbanizable AU-VEV Villafría el Viesgo, de acuerdo con las condiciones y delimitación reflejadas en la ficha del Ámbito, adaptadas a los datos de superficie y propietarios relacionados en el anejo documental que se adjunta.

En la actualidad, existe el compromiso firme de gestión de un porcentaje del 70,19% del suelo afectado conjunto, considerando el ámbito AU-VEV. Lo cual implicaría la posibilidad de liderar, de un modo real, el desarrollo urbanístico del Convenio y posterior Plan Parcial.



Fig. 3 Ordenación propuesta en el PGOU de Oviedo

C. Determinación del aprovechamiento medio del sector

C.1.—Clasificación del Suelo Privado.

CODIGO	CALIFICACIÓN	m2 de suelo (ficha)	m2 suelo (plan)	m2 construible (ficha)	m2 construible (plan)
RA	EDIFICACIÓN ABIERTA	47.973	33.186	65.494	68.251
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		APROVECHAMIENTO MEDIO: RA		0,7 u.a.h.	
		m2 (ficha)	m2 (real)	%	
SUPERFICIE TOTAL DE ÁMBITO		93.563	97.501	4,04	

- Superficie real del sector: Ss. 97.501 m².
- Aprovechamiento medio: Ei 0,7 m²/m².
- Altura máxima de plantas: Alt. 6 plantas.
- Construcción bajo rasante: Garajes (mínimo uno por vivienda).



- Tamaño mínimo de vivienda: S_{\min} . 28 m² útiles.
- Tamaño máximo de vivienda: S_{\max} . No se fija
- Ordenanzas: Se especificarán en el Plan Parcial.
- Densidad bruta, no vinculante: D_B . 67 viviendas/Ha.
- N.º aprox. de viviendas, no vinculante: N_{\max}° . 648 viviendas.

D. MATERIALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, asumen expresamente el deber de costear en su totalidad, el proyecto y las obras de urbanización, reflejadas en la ordenación prevista, las cuales se definirán con más detalle en el plan parcial y proyecto de urbanización correspondientes.

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Oviedo los suelos previstos para dotaciones, viales y espacios libres, reflejados en la ordenación prevista, en cumplimiento de la legalidad vigente.

Los propietarios, de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, asumen expresamente el deber de costear en su totalidad, las obras necesarias para establecer la conexión con los sistemas generales en los que se apoya la actuación.

Los propietarios, de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, asumen expresamente el deber de gestionar y costear la conexión del viario a través de los terrenos incluidos en el ámbito n.º 406 PE-VIF, en cumplimiento del apartado 5) de las condiciones particulares de la Ficha Urbanística.

Los propietarios cederán igualmente, al Ayuntamiento de Oviedo el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, sin perjuicio, si así se determina, pueda ser enajenado a los integrantes de la Junta de Compensación o propietarios del ámbito en su caso.

Las parcelas sobre las que se materializan las cesiones, figurarán como parcelas independientes en el proyecto de compensación.

La equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento, se garantizarán mediante la aplicación del sistema de compensación, en virtud del cual, cada uno de los propietarios incluidos en el ámbito, asumirá cargas y obtendrá beneficios en proporción al coeficiente de participación que tenga en la Junta de Compensación, de acuerdo con la superficie de terrenos de la que sean propietarios, de acuerdo con el mismo criterio, en proporción a su participación en el Proyecto de Reparcelación. Las garantías del acuerdo respecto a cargas y beneficios, serán las establecidas por el sistema de compensación, previsto como sistema de actuación.

Las reglas básicas de funcionamiento de la Junta y los criterios que se vayan a seguir en el desarrollo de la actuación, así como las del Proyecto de Compensación y Reparcelación, deben respetar la estricta aplicación de principio de equidistribución de cargas y beneficios.

El presupuesto de contrata, sin impuestos indirectos, de las obras urbanización y conexión a redes existente a ejecutar, se estima en 4.228.031 €, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Proyecto de Urbanización.

D.1.—Costes de urbanización.

La legislación vigente, exige en la redacción de los Planes Parciales, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. Estableceremos, por tanto, los mismos criterios para evaluar los costes de urbanización en el caso del presente convenio.

Los artículos reglamentarios de referencia disponen:

Artículo 55:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el plan de etapas.
2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo a las siguientes obras y servicios:
 - Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
 - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
 - Red de alcantarillado.
 - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado.
 - Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan.
 - Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras si procede.
 - Obras especiales, como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otros.
 - Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones que exige la ejecución del Plan."

D.1.1. Urbanización y servicios.

Los costes de urbanización se refieren a la ejecución material y a las partidas complementarias y vinculadas a la misma.

En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los Planes y Proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación. Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 del texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos.
- c) El coste de los Planes Parciales, Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización, y los gastos originados por la compensación y reparcelación".

D.1.2. Conexiones con los sistemas generales.

En la actualidad la empresa encargada del servicio de aguas del Excmo. Ayuntamiento de Oviedo (AQUALIA) propone, con respecto al abastecimiento de agua, la formación de un anillo con la red existente en Villafría de Ø125 FD, en las plazas Manuel Díaz Álvarez y Luís Estrada González y con respecto al saneamiento, la realización de un emisario bajo la autovía A-66 para conectar la nueva red con la existente, sin recurrir a la estación de bombeo existente actualmente en la zona, por tanto, en el convenio se refleja una estimación del coste de conexión con los sistemas generales incluida la inca para posibilitar la conexión de la red general de saneamiento del AU-VEV con el emisario situado al lado opuesto de la autopista, concretamente en el PP9 (Plan Parcial de Fozaneldi).

Las redes eléctrica, telefónica y gas, se conectarán a las existentes, ajustando su diseño al número de viviendas previstas en el desarrollo del Parcial.

A continuación se detalla la valoración económica de la ejecución de las obras de urbanización que incluye la cantidad global que cada partida pero sin incluir propiamente las mediciones y precios descompuestos, que se detallarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

CAPITULOS	IMPORTE €uros	%
Indemnizaciones e indemnizaciones de preesistencias	209.424	6,12
Demoliciones, Movimiento de Tierras y Explanación	145.068	4,24
Firmes y Pavimentos	933.300	27,27
Red de Saneamiento (Se incluye emisario hasta el PP9)	195.942	5,73
Red de Abastecimiento	115.280	3,37
Red de Telecomunicaciones	69.109	2,02
Distribución de Energía Eléctrica	170.388	4,98
Red de Gas Natural	124.514	3,64
Alumbrado Público	560.823	16,39
Jardinería y Mobiliario Urbano	593.292	17,34
Señalización	60.640	1,77
Seguridad y Salud	115.280	3,37
Varios	128.983	3,77
TOTAL P.E.M	3.422.043	100,00
13 % Gastos Generales	444.866 €	
6% Beneficio Industrial	205.323 €	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	4.072.231 €	

El IVA no se considera propiamente por tratarse de un impuesto deducible. De ahí que la cantidad que se contempla a estos efectos sería la de cuatro millones setenta y dos mil doscientos treinta y un euros.

Se tendrán en cuenta los extremos y recomendaciones contenidas en el Estudio Geotécnico que acompañe al Proyecto de Urbanización y/o en su caso al Proyecto edificatorio. De todos modos, en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, se podrá ajustar, precisar e incluso modificar el contenido del presupuesto anterior, dado el carácter estimativo del presente documento.

A las cifras anteriores habrán de unirse las correspondientes a los proyectos y documentos necesarios para el desarrollo de la actuación, que se integrarán, como mínimo por:

Estudios topográficos, geotécnicos y sectoriales	24.300,00
Planeamiento - Plan Parcial	38.500,00
Proyecto de Actuación-compensación	18.000,00
Proyecto de Urbanización, seguridad y sald, etc.	75.000,00
TOTAL	155.800,00

Lo que nos arrojaría, para las obras de urbanización, planeamiento y proyectos, sin incluir proyectos de edificación, un total estimado, sin incluir el IVA de cuatro millones doscientos veintiocho mil treinta y un euros (4.228.031 €).

Este apartado, relativo a los costes de urbanización, incluye como es preceptivo, cifras específicas y no solo una estimación global genérica. De todos modos, evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresa un coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento y su lugar de implantación tal como recoge la legislación vigente.

Las cifras señaladas, correspondientes al año 2007 pueden ser objeto de variación, como se viene reiterando, no sólo por el traslado de los plazos de ejecución y si por el hecho de adecuarse a la propia naturaleza del documento. De ahí que el proyecto de urbanización podría contener criterios de homogeneización, detalle y rectificación, si procede de lo previsto en el presente planeamiento, sirviendo el presente documento para justificar las eventuales modificaciones.

El Planeamiento incluye, en desarrollo de lo dispuesto en la legislación vigente, las redes de telefonía o sus complementos informáticos y la de gas, y, en su caso, redes alternativas de energía, con las precisiones antes señaladas sobre el alcance de estas cuestiones.

Aquí en este apartado, figura únicamente el coste de ejecución y de redacción de los proyectos y la demolición material propiamente dicha de las edificaciones existentes.

Se ha de tener en cuenta, además, el derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicio de agua y energía eléctrica y demás servicios con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo en la parte en que deban contribuir a los mismos según la reglamentación de aquellos. De ahí su referencia de que su coste estará calculado con mayor precisión en el completo desarrollo de convenios bilaterales.

D.2.—Situación y cuantía de las cesiones.

La situación de las cesiones se describe en el apartado "A"

D.2.1. Reservas totales de Suelo Público.

1 Superficie total del sector		97.501 M2
2 Edificabilidad	0,7 (sobre 1)	68.251 m2
3 Comercial	5% (sobre 2)	3.413 m2
4 Residencial		64.838 M2

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Unidad integrada	hasta 1.000 viviendas	
5 Nº de viviendas modulo 100	(sobre 4)	648 VIVIENDAS

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público

		Minimo	Plan Parcial
6 Jardines	15 m2/vivienda	9.720	10.071
7 Áreas de juego niños	6 m2/vivienda	3.888	3.889
6+7	TOTAL	13.608	13.960
Centros Docentes			
8 Preescolar guardería	2 m2/vivienda	1.296	7.867
9 E.G.B.	10 m2/vivienda	6.480	
10 B.U.P.		0	
8+9+10	TOTAL	7.776	7.867
Servicios de interés público y social			
11 Parque deportivo	6 m2/vivienda	3.888	3.910
12 Equipamiento social	4 m2/vivienda	2.592	2.610
11+12	TOTAL	6.480	6.520

RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES - SEGÚN FICHA

Sistemas Generales		Minimo	Real
13 Espacios libres	10% (sobre 1)	9.750	12.878
14 Equipamiento	5,50% (sobre 1)	5.363	5.418
13+14	TOTAL	15.113	18.296

D.2.2. Calificación del Suelo Público.

CODIGO FICHA	CALIFICACIÓN	m2 de suelo (ficha)	m2 de suelo (plan parcial)
EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 6+7+13	26.755	26.838
V	SISTEMA VIARIO	14.090	16.447
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO 8+9+10+11+14	4.745	19.805
TOTAL SUELO PÚBLICO		45.590	63.090

E. Plazos de ejecución

E.1.—Trámites administrativos.

1. El promotor se obliga a redactar el Plan Parcial del ámbito y presentarlo ante el Ayuntamiento de Oviedo para proceder a su tramitación en un plazo máximo de un mes, a partir de la publicación en BOPA del presente Convenio, una vez suscrito éste y sometido a información pública, de conformidad con el Art. 213 del Decreto Legislativo 1/2004.
2. Una vez aprobado el Plan Parcial, el promotor presentará, en un plazo no superior a un mes, el Proyecto de Actuación a que se refiere el Art. 172 del D.L. 1/2004, incluyendo las reglas básicas de funcionamiento de la Junta de Compensación que se encargará de la ejecución del planeamiento, así como de los criterios que se vayan a seguir en la actuación. No obstante, el promotor podrá acortar este plazo y presentar el citado Proyecto de Actuación de forma simultánea al Plan Parcial.
Será también de aplicación el Art. 174 del D.L. 1/2004, para efectuar la reparcelación mediante el procedimiento conjunto, prescindiendo por tanto, de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.
3. Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oviedo el Proyecto de Actuación, el promotor presentará la escritura de constitución de la Junta en un plazo máximo de un mes.
4. La redacción del Proyecto de Compensación se realizará en un plazo máximo de un mes, contado a partir del momento en que la Junta sea inscrita en el Registro administrativo correspondiente.
5. La presentación del proyecto de Urbanización se realizará de forma simultánea a la redacción del Proyecto de Compensación.
6. El inicio de la edificación de los solares se realizará una vez concluidas las obras de urbanización, tal como se expone en el apartado siguiente E.2 Urbanización.

E.2.—Urbanización.

Respecto a la urbanización se establece para actuaciones desarrolladas por los titulares del suelo la siguiente determinación:

Plazos de urbanización o, en su caso, edificación del solar resultante. Deberá preverse que el inicio de la ejecución material del Proyecto tenga lugar dentro del plazo de un año y que la urbanización esté concluida en el plazo de tres años, a contar, en ambos casos desde su aprobación definitiva.

Es decir, existe, como se ha señalado un plazo de un año para iniciar la urbanización y tres para culminarla.

Después, se fija un plazo máximo de garantía. Este plazo tiene que ver con las garantías ante la Administración, pero no se reitera, con el que se contrate las obras.

La edificación de los solares se realizará en un plazo de 7 años, a razón de unas 100 viviendas por año.

En cualquier caso, los plazos de urbanización y edificación podrán ser objeto de ajustes en el Plan Parcial, pudiendo acomodar los procesos de urbanización y edificación.

F. Garantías

El promotor de la actuación constituirá aquellas garantías de ejecución del Convenio que, con sujeción a la ley y el planeamiento le sean exigidas por el Ayuntamiento de Oviedo.

La garantía de la ejecución de las obras de urbanización, se prestará mediante aval bancario o cualquier otro medio válido en derecho, por un importe igual al 6% del coste estimado de dichas obras, que asciende, según los datos reflejados en el punto "D", a la cantidad de 253.682 €.



G. Observaciones y condiciones municipales

Se incorporan al presente texto refundido las observaciones y condiciones contenidas en el acuerdo de aprobación definitiva del Convenio Urbanístico del Plan Parcial del Ámbito Urbanizable Villafría-El Viesgo (expte. 1188-070036) aprobado con fecha 25 de junio de 2009.

1. El contenido de Convenio, en lo que se refiere al avance de ordenación ha de entenderse limitado a la solución genérica del viario y a la zonificación global habiendo de concretarse la ordenación en el Plan Parcial, atendiendo a los condicionantes del terreno y del entorno.
2. El plano topográfico incorporará el entorno, en particular en los puntos de entronque con la red viaria exterior y los elementos de las carreteras estatales precisos para la definición de las servidumbres de dichas carreteras, definidas en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias, que habrá de reflejar en Plan Parcial, ajustando a las mismas la ordenación.
3. El Plan Parcial concretará las afecciones que se deriven de las conexiones en la red viaria del PE-VIF para las parcelas de este ámbito, cuyos titulares tendrán la consideración de interesados. En la conexión por el Oeste se atenderá a la menor afección a la parcela 6F del Plan Especial de Villafría.
4. En el Plan Parcial la ordenación deberá de reflejarse sobre las curvas de nivel del terreno actual.
5. Las parcelas rotacionales, equipamientos y espacios libres públicos, en función de su destino, atendiendo a los condicionantes derivados de las características de los terrenos y de las servidumbres de las carreteras estatales.
6. La superficie de las parcelas de equipamiento se ajustará a la cuantía mínima de los distintos usos pormenorizados.
7. La ordenación dará solución a la especial sensibilidad del área en cuanto a su visibilidad desde la carretera y a las limitaciones derivadas de la Ley del Ruido. Habrán de cumplirse las exigencias de esta Ley para las sucesivas fases hasta la ejecución del sector.
8. El Proyecto de Urbanización contendrá las medidas de protección acústica que en su caso resulten necesarias, así como los elementos de seguridad respecto al viario de borde, ambos a cargo de los propietarios del sector.
9. El mantenimiento de la vivienda unifamiliar exige la expresa aceptación de su titular, habiendo de suprimirse en caso contrario la parcela RU 0 en el Plan Parcial. En su caso, el acceso a esta parcela a través del PE-VIF se resolverá a cargo del sector.
10. En la ordenación de las parcelas residenciales, se respetarán las condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios del art. 8.1.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General al objeto de posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios y de emergencia. Los viales privados habrán de cumplir las condiciones de calles particulares del título 8 de dichas Normas.
11. La parcela residencial de la zona Sur deberá de fragmentarse creando accesos al espacio libre público colindante. Dentro de lo posible se planteará un acceso a dicho espacio libre por el lindero Suroeste del sector, desde el viario del PE-VIF. Las alineaciones de la edificación al Suroeste se disponen arbitrariamente, sin relación compositiva con las restantes edificaciones, tanto interiores como exteriores del ámbito.
12. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y el planeamiento y en los términos en ellos previstos, las obras de urbanización incluirán las conexiones con los sistemas generales en los que se apoye la actuación y la ampliación y, refuerzo de los mismos que pudiera ser necesaria. En todo caso habrá de garantizarse la ejecución de las infraestructuras precisas para la puesta en servicio de la actuación.
13. Las parcelas de equipamiento público serán entregadas con perfil enrasado a cota de la rasante.
14. Las obras de urbanización incluirán el tratamiento de la totalidad de los espacios libres.
16. Los promotores se obligarán, respecto al planeamiento y a los proyectos de ejecución del mismo, al cumplimiento de todas las exigencias derivadas de la normativa reguladora de la evaluación de los efectos de determinados planes, programas y proyectos en el medio ambiente, en cuanto resulten de aplicación al presente supuesto.
17. Deberán de restablecer las condiciones de saneamiento necesarias desde Villafría y Villafría-El Viesgo a la red municipal de saneamiento existente en Fozaneldi.
18. En el Plan Parcial se ajustará la ordenación al resultado de la aceptación de la alegación de don Joaquín Ramón Álvarez Cabal, incluyendo en el desarrollo del ámbito la finca de su propiedad.
19. El promotor presentará un aval por importe del 6% del coste estimado de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidos sistemas generales que, según los datos del documento ascienden a la cantidad de 294.271 €.

El presente Convenio tendrá vigencia hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Ámbito Urbanizable Villafría-El Viesgo, que recogerá como determinaciones los acuerdos expresados en este documento.

Recursos

La presente Resolución pone fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en los artículos 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 y 52.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

Contra la misma, podrán interponerse los siguientes recursos:



- a) Con carácter potestativo, el de reposición, ante el mismo órgano que dictó la presente resolución, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación (arts 116 y 117 LPC modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero).
- b) El contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de esta Resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias (arts. 10 y 46 de la Ley reguladora de dicha Jurisdicción, de 13 de julio de 1998).

Con independencia de lo expuesto anteriormente, los interesados podrán también solicitar de la Administración Pública la revocación de sus actos, la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos, así como interponer cualquier otro recurso que estimen oportuno (artículos 89 y 105 LPC).

Oviedo, 16 de julio de 2010.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo.—16.984.

Anexos al Convenio Villafría-El Viesgo. Expte 1188-070036

3. DATOS ESTADÍSTICOS DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO

Promotor: Constructora Principado S.A.

Dirección: C/ Cardenal Cienfuegos 2 y 3, 33007 Oviedo,

Proyecto: Plan Parcial de Villafría-El Viesgo.

Denominación PGOU: AU-VEV.

Emplazamiento: Villafría, Oviedo.

Superficie total de las parcelas edificables en altura residencial RA 33.186 m².

Superficie suelo unifamiliar existente RU 0 1.225 m².

Superficie total de espacio libre público EL 26.838 m².

Superficie total de viales V: 16.447 m².

Superficie total de suelo de equipamiento EX (5.949 + 13.856): 19.805 m².

Superficie total del ámbito: 97.501 m².

Superficie construida computable comercial: 3.412 m².

Superficie construida computable residencial: 64.838 m².

Parámetros urbanísticos

- Uso dominante: Residencial.
- Tipología edificatoria: Vivienda en bloque abierto.
- Densidad bruta: 67 viv./Ha.
- Aprovechamiento medio: 0,7 m²/m².
- Plantas sobre rasante: B+5+BC.
- Sistemas generales incluidos en el ámbito: Sí.
- Número de viviendas aproximado no vinculante: 648 viv.

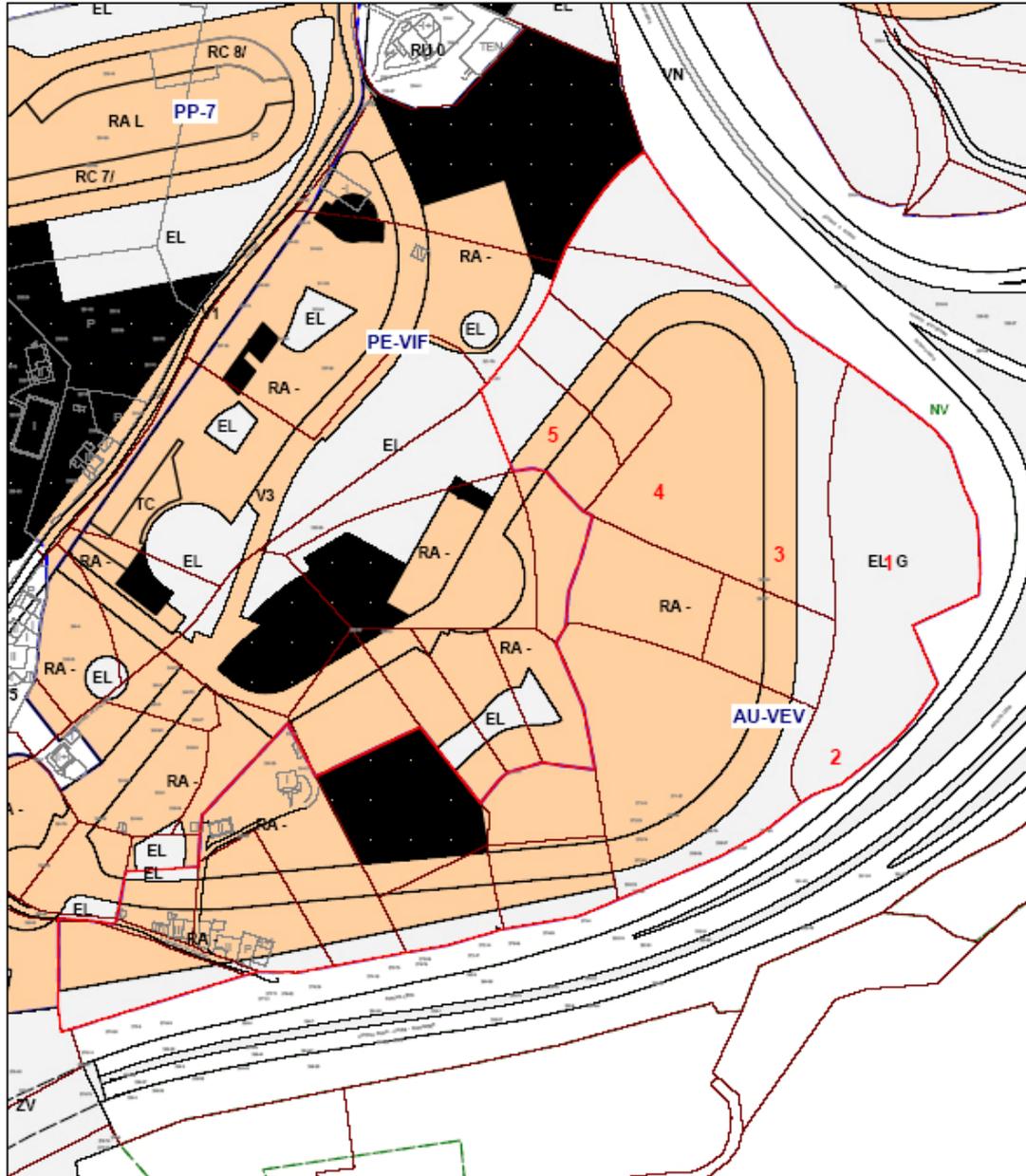
4. ANEJO DOCUMENTAL

- Ficha AU-VEV del PGOU de Oviedo.
- Listado de propietarios del ámbito afectado.
- Calificación propuesta en el Convenio.
- Planos:

N.º	Escala	Denominación
1	1:25.000	Situación y emplazamiento
2	1:1.000	Topografía y delimitación del ámbito
3	1:1.000	Parcelario
4	1:1.000	Calificación propuesta
4A	1:1.000	Topografía propuesta
5	1:1.000	Ordenación indicativa

REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO AMBITOS DE GESTION CALIFICACION PORMENORIZADA

CLAVE	AU-VEV	NUMERO 605
TIPO DE AMBITO	AMBITO URBANIZABLE	ESCALA: 1/3000
NOMBRE	VILLAFRIA-EL VIESGO	



AU-VEV - 1



REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA - T.R. FICHAS DE ÁMBITOS

VEDO

CLAVE	AU-VEV	NUMERO 605
TIPO DE AMBITO	AMBITO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR	
NOMBRE	VILLAFRÍA - EL VIESGO	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) Se trata de completar la ordenación del actual polígono de Villafría desarrollado por iniciativa pública, con otra actuación de iniciativa privada. 'A
- b) Se pretende igualmente completar el hueco que se ha creado recientemente entre el mencionado polígono, la variante y el acceso de la misma a Oviedo centro, dando un aprovechamiento razonable al mismo.
- c) Se quiere ofrecer con este ámbito un borde ordenado de ciudad en un punto especialmente sensible por su visibilidad desde la autopista.

CONDICIONES PARTICULARES

- 1) Reserva de espacios libres en el borde externo de la unidad particularmente utilizando la zona más próxima de la autopista. ile
- 2) Limite del ámbito coincidiendo con la línea de afección de la autopista - ronda.
- 3) Estructuración de esta pequeña unidad mediante un viario que conecte en forma de semianillo dos puntos del viario central de Villafría.
- 4) Ubicación de vivienda colectiva en bloques de altura máxima 6 plantas.
- 5) La continuidad de este viario a través del ámbito nº 406 PE-VIF, Villafría, deberá habilitarse a través de terrenos privados y de la calle Sureste de dicho polígono, habilitándose en todo su recorrido para absorber adecuadamente el tráfico de acceso, correspondiendo la gestión de ello al ámbito nº 605. n2
ile
- 6) Este ámbito no es subdivisible. n2
- 7) En este ámbito sí se puede aplicar el incremento del 15% en la edificabilidad que eventualmente se destine a vivienda con algún tipo de protección según el art. 2.3.12 de la Normativa. a.h.
i2
S

APROVECHAMIENTO MEDIO

El Aprovechamiento Medio de este ámbito viene reflejado en la Ficha de Condiciones Generales y Parámetros. 6 m2

ta

CALIFICACIÓN PROPUESTA (CONVENIO)

CLAVE

AU-VEV

NÚMERO

605

TIPO DE ÁMBITO

ÁMBITO URBANIZABLE

NOMBRE

VILLAFRÍA-EL VIESGO



	RESIDENCIAL ABIERTO	RA -	35.186 m ²
	RESIDENCIAL EXISTENTE	RU D	1.225 m ²
	EQUIPAMIENTO S.N. DEFINIR	EX	19.805 m ²
	ESPACIO LIBRE	EL	26.838 m ²
	VIALES	V	16.447 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO			97.501 m ²