



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE OVIEDO

EDICTO de aprobación definitiva del Plan Parcial del Ámbito Urbanizable Ciudad Jardín-Colloto. Expte. 1191-050007.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial Ciudad Jardín-Colloto presentado por la Entidad de Gestión de dicho Sector, con las siguientes condiciones y prescripciones:

Condiciones para los proyectos de urbanización y de las edificaciones:

- Los proyectos de las edificaciones cumplirán, en todo caso, las condiciones del título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General y, respecto a los linderos del sector, las condiciones de posición de la Ordenanza RA de dichas Normas.
- La ordenación de los accesos a la parcela de terciario cumplirá la normativa aplicable y sólo permitirá los giros a la derecha o a través de la glorieta en la carretera de Colloto. La solución final de esta intersección será objeto del proyecto de urbanización.
- Las obras de urbanización incluirán las conexiones con los sistemas generales en los que se apoye la actuación y la ampliación o refuerzo de los mismos que pudiera ser necesaria, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y el planeamiento y en los términos en ellos previstos. En todo caso se garantizará la completa ejecución de las infraestructuras precisas para la puesta en servicio de la actuación.
- Se ejecutarán a cargo del sector los acuerdos fuera del ámbito necesarios para la correcta conexión con los viarios exteriores. Será a cargo del sector la ejecución de la glorieta sobre la carretera de Colloto.
- Las obras de urbanización incluirán el tratamiento completo de la red viaria, incluido el viario proyectado sobre los caminos de borde del sector, y la totalidad de los espacios libre públicos.
- Las secciones tipo del viario que se definen en el documento podrán ajustarse y se concretarán en el proyecto de urbanización siguiendo las indicaciones y criterios municipales.
- La urbanización contemplará la conservación del arbolado existente cuya supresión no venga obligada por la ejecución de la ordenación y la plantación en viales y espacios libres, públicos o privados, siguiendo criterios municipales, y en particular en todos aquellos puntos en que resulte necesario para minimizar el impacto exterior de la actuación y la integración de las edificaciones en el medio rural del entorno.
- La ordenación de las parcelas de equipamiento atenderá a integrar en el uso a que se destinen los elementos vegetales existentes, compatibilizando su mantenimiento con las instalaciones que requiera el equipamiento concreto. Las parcelas de equipamiento público serán entregadas con el perfil enrasado a cota de rasante, cuya solución se definirá en el proyecto de urbanización en los casos de existencia de arbolado atendiendo a los criterios que se establezcan por los técnicos municipales.
- Las obras de urbanización recogerán sistemas de drenaje adecuados hidráulica y ambientalmente cuando se afecten las pequeñas vaguadas existentes que recogen las escorrentías del área.
- El trazado del tramo del vial que discurre por detrás de la parcela 25 apartándose del lindero del sector, de acceso exclusivo al apoyo de conversión subterráneo-aéreo de línea eléctrica de alta tensión, podrá ajustarse en el proyecto de urbanización atendiendo a los condicionantes de las parcelas en ese punto.
- En el perímetro del sector los movimientos de tierra se regularán por lo establecido en la Ordenanza RU o en las Normas Reguladoras del Suelo No Urbanizable del Plan General, según la naturaleza del suelo colindante. En todos los casos se estará a la solución que genere menos impacto visual dentro del área y desde el exterior, evitando efectos improcedentes de perspectiva; igualmente se atenderá al mantenimiento de la vegetación existente, en particular en las parcelas de espacios libres, pudiendo, a tal efecto, ajustarse las rasantes de la propuesta en el proyecto de urbanización.
- Los volúmenes de edificación se escalonarán adaptándose al terreno, prohibiéndose la creación de plataformas que impliquen fuertes intervenciones en el terreno que afecten a zonas de arbolado o generen efectos visuales improcedentes.
- En las condiciones para los estudios de detalle, la separación de edificios será la de la ordenanza del Plan Parcial para las Zonas de Edificación Residencial, la ordenación de los volúmenes de edificación atenderá a mantener la continuidad visual con las áreas no edificadas, los espacios libre del interior del área y el entorno.
- Las actuaciones que afecten a restos de arquitectura militar cumplirán las prescripciones del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias.
- La eliminación de ejemplares de la carbayera de la zona este, conllevará la plantación compensatoria de carbayos en los espacios libres planteada con vista a la regeneración de un bosque y no como una zona de recreo.



- En la ejecución de las obras de urbanización y de las edificaciones se adoptarán las medidas necesarias, a concretar en los correspondientes proyectos, para no afectar al arbolado existente en las parcelas de espacios libres y equipamientos.
- Para el proyecto de compensación habrán de ajustarse las superficies de las parcelas edificables y del viario.
- Debe solicitarse a CADASA informe favorable de conexión al emisario de saneamiento.
- Sin el citado informe favorable de CADASA, no se otorgarán licencias de ocupación en el ámbito, pudiendo exigir al Ayuntamiento en el proyecto de urbanización que se adopten con cargo a los promotores, las actuaciones necesarias fuera del ámbito para que la conexión del saneamiento sea viable en las condiciones que señala el gestor de la infraestructura general.
- Conforme a las circunstancias señaladas en la aprobación inicial, las obras de soterramiento de líneas eléctricas serán gestionadas por los propietarios del ámbito incluidas las obras exteriores que resulten necesarias, sin que sea exigible al Ayuntamiento ninguna participación económica en las mismas.
- El proyecto de urbanización conllevará la redacción de una EPIA para la tala de especies arbóreas protegidas.

Segundo.—Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación en la zona de la carbayera, favoreciendo el mantenimiento de la masa central del arbolado, las edificaciones de las parcelas 14 y 15 se situarán sobre el retiro al vial de 4 metros y la longitud de la edificación de la parcela 13 se reducirá a 40 metros incrementando la de la parcela 26, en la margen opuesta de la calle, a 60 metros.

Tercero.—Simultáneamente con el proyecto de compensación se resolverá la normalización de linderos con la parcela 62 polígono 17.

Cuarto.—Los promotores se obligarán, respecto al planeamiento o 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, cuando resulten de aplicación al presente supuesto.

Quinto.—Las parcelas excluidas en la delimitación del sector quedan sujetas a la regulación de los suelos colindantes, cuya calificación se refleja en el Plano 2.

Sexto.—Con anterioridad a la publicación del acuerdo en el BOPA se aportará un aval por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Séptimo.—Publicar el acuerdo en el BOPA y remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, dos ejemplares del Plan Parcial que se apruebe debidamente diligenciados, debiendo presentar previamente el interesado, por triplicado, un documento refundido del Plan Parcial aprobado.

Octavo.—Publicar las normas del Plan parcial en el BOPA.

Ordenanzas del P.P. Ámbito Urbanizable Ciudad Jardín-Colloto

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—*Fundamento y ámbito*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento se redactan estas Ordenanzas Regulatoras que reglamentan los usos de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial de Ciudad Jardín Colloto, cuya delimitación figura en plano correspondiente, en cuanto al destino del suelo, así como las condiciones de uso, volumen, higiénicas y estéticas de la edificación.

Artículo 2.—*Obligatoriedad de su cumplimiento*

Tanto estas Ordenanzas como el resto de los documentos que constituyen el Plan Parcial en su aspecto normativo, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorga prioridad al texto sobre el dibujo.

Artículo 3.—*Conocimiento obligado de estas Ordenanzas*

Todo promotor de edificación o técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra en el polígono, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se derivasen de su incorrecta aplicación.

Artículo 4.—*Normativa de Rango Superior*

Para aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo y por las Normas de diseño, para edificios de viviendas de Protección Oficial del Principado de Asturias (Decreto 39/98; de 25 de julio y BOPA de 16/07/98), y todas aquellas disposiciones vigentes de aplicación en la materia. El presente Plan Parcial es un documento de planeamiento que desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Oviedo.



CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 5.—*El régimen urbanístico del suelo*

Será el establecido por el PGOU de Oviedo el Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril sobre las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias y la Ley 2/2004 de 29/10 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Vivienda, para el Suelo clasificado como urbanizable Prioritario.

Las condiciones y características concretas para el Ámbito Urbanizable Ciudad Jardín Colloto, como Suelo Urbanizable Prioritario de Uso Residencial Dominante, objeto del presente Plan Parcial se deducen de lo establecido por PGOU de Oviedo.

Artículo 6.—*La calificación del suelo*

Es la establecida por el presente Plan según las superficies y aprovechamientos recogidos en las fichas y cuadros de determinaciones urbanísticas y cuyos usos principales son regulados a través de las correspondientes zonas de ordenanza.

Artículo 7.—*Sistema de Actuación*

El Plan Parcial precisa que el sistema de actuación sea el de Compensación.

Artículo 8.—*Desarrollo del Plan Parcial*

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será preciso la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización. Se podrán modificar las posiciones de las edificaciones y las áreas de movimiento establecidas en este Plan Parcial, a través de una relación de un Estudio de Detalle que contará con la aprobación municipal y comprenderá manzanas o parcelas completas.

Dicho estudio de detalle mantendrá las edificabilidades, alturas y porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación de este Plan Parcial así como las distancias mínimas de la edificación respecto de los viarios y límites de la parcela (4 m), con los edificios vecinos (h/2), así como su propia altura de cornisa según el artículo 4.1.34 del Plan General y el frente máximo de 60 m que se establece más adelante en el artículo 10.5.

El resto de los parámetros, tanto de forma de la edificación, fondo, posición dentro de la parcela, etc., serán libres, siempre rigiendo los señalados en la ordenación y la normativa del Plan Parcial y en la Ordenanza RA del Plan General.

CAPÍTULO III ZONAS DE ORDENANZA, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y VOLUMEN

Artículo 9.—*Zonas de Ordenanza*

El Plan Parcial regula a través de la definición de las zonas de ordenanza los usos y parámetros de la ordenación y de la edificación que se asigna a cada una de ellas.

Esta división en zonas se establece a partir de la clara definición del espacio privado-público a través de las alineaciones exteriores y cuya zonificación es la siguiente:

Espacio privado:

- RA: Envolvente máxima o área de movimiento de la Edificación Residencial, Alineación, Altura y Fondo Edificable en bloque abierto. Se regirán por la Ordenanza de Residencial Abierto del PGOU.
- RAL: Residencial abierto libre, suelo libre, privado, adscrito a un residencial sin aprovechamiento sobre rasante.

Espacio público de cesión obligatoria:

- ELUP: Espacio Libre de Uso Público.
Comprende: Jardines, áreas de juegos y recreo de niños y sistemas generales de espacios libres.
- EX: Equipamientos Públicos sin definir.
Comprende: Preescolar y guardería, EGB, parque deportivo y sistemas generales de equipamientos.
- Viario: Peatonal, rodado y aparcamiento en superficie.

Artículo 10.—*Zona de Ordenanza: Edificación residencial*

Se cumplirán todas y cada una de las determinaciones del título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 10.1. Definición. Zona que se destina para la construcción de edificios de uso predominante residencial colectivo, basándose en tipologías edificatorias que comparten accesos y elementos comunes, bien sea a los garajes-aparcamientos y/o a las viviendas.
- 10.2. Tipología de la edificación. Edificios colectivos de vivienda, con cuatro fachadas, se delimita en los planos de ordenación el límite máximo o área de movimiento de la edificación calificado como RA.
- 10.3. Parcela edificable. Se establece parcela mínima edificable aquella que tenga setecientos metros cuadrados (700 m²) de superficie con un frente de fachada de 20 m.



- 10.4. Alineaciones. Las alineaciones oficiales son las definidas en el plano correspondiente y se entienden como áreas de movimiento máxima de la edificación, teniendo libertad para producir los remates de los edificios dentro de esa envolvente o las separaciones entre ellos, cumpliendo las distancias mínimas establecidas en el Plan.
- 10.5. Separación entre bloques y frentes máximos. Dentro de las áreas de movimiento de edificación se podrán proyectar bloques con un frente máximo de 60 m y una separación mínima entre ellos según lo establecido en el artículo 6.3.4.3 del PGOU. Siempre que no se rebasen o modifiquen las áreas de movimiento establecidas y cumpliendo el artículo anterior se podrá fragmentar la edificación dentro de las citadas áreas o envolventes sin realizar estudio de detalle que lo autorice.
- 10.6. Retranqueos. Se podrán disponer respecto de las alineaciones en las condiciones que se señalan en las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación en el Suelo urbano, Art. 4.1.24, del PGOU de Oviedo.
- 10.7. Rasantes. Son las definidas en la documentación gráfica que compone el Plan Parcial, salvo las eventuales adaptaciones exigidas para la ejecución de las obras de urbanización que se señalarán en el Proyecto de urbanización correspondiente.
- 10.8. Altura de la edificación. Es la regulada en número de plantas por el plano de Ordenación y Usos y la ficha del Plan General, que fija para cada parcela edificable el número máximo de cinco plantas. La altura del edificio según el número de plantas deberá cumplir con las condiciones que establece para este caso el PGOU en el artículo 4.1.34.3.
- 10.9. Altura de pisos. La altura libre mínima de los pisos cuando están dedicados a vivienda será la dispuesta en en PGOU.
- 10.10. Patios. Se permitirán si fuesen necesarios cumpliendo la normativa establecida en el PGOU.
- 10.11. Plantas bajas porticadas. Están permitidas.
- 10.12. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas. La superficie a construir en cada área o parcela edificable resultará de sumar las superficies construidas de cada una de las plantas que le corresponda de acuerdo con el plano de ordenación y usos del suelo. La superficie construida en cada planta vendrá limitada en primer lugar por el área de movimiento fijada en plano citado por las alineaciones y los fondos máximos de edificación en cada situación. En segundo lugar, opera la limitación de la edificabilidad máxima asignada en cada una de las parcelas, que en el caso de ser segregadas en áreas menores, deberá ser distribuida, mediante documento que los Servicios Técnicos Municipales estimen idóneo, de forma homogénea de acuerdo con las condiciones de edificación que resultan del plano de ordenación citado y de estas ordenanzas, sin superarse en ningún caso las edificabilidades máximas permitidas en cada una de las parcelas originarias. En este caso, para traspasar edificabilidades de una parcela a otra por necesidades edificatorias o compositivas de proyecto se podrá realizar mediante el citado documento, siempre respetando los parámetros y áreas de movimiento establecidas en el Plan.
- 10.13. Cuadro de edificabilidad y usos en las parcelas residenciales. La edificabilidad máxima, residencial y comercial, que se permite en cada parcela ha quedado fijado en el punto 9.4 de este documento.
- 10.14. Condiciones de los usos. Uso principal. El uso principal es el de vivienda, con accesos y elementos comunes. Cada manzana o parcela contará en su interior al menos con una plaza de aparcamiento por vivienda. Se dispondrán en espacios destinados para este uso en planta baja, semisótano y/o sótano.
Por cada cien (100) metros cuadrados de usos complementarios se contará con una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.
- 10.15. Movimientos de Tierras, muros de contención. En el interior del Ámbito, al tratarse de una topografía compleja se permitirán taludes con una pendiente del 100% y muros de contención con una altura máxima de 4 m, adecuándose siempre a las condiciones del terreno y contemplando el posterior tratamiento que minimice la incidencia visual de la intervención. Siendo de aplicación las restantes condiciones del artículo 6.4.7 del PGOU. En el perímetro de la unidad si se trata de suelo no urbanizable los movimiento de tierra se regularán según el artículo 5.1.16 del PGOU. Si se trata de suelo urbano será de aplicación el artículo 6.4.7 del PGOU.
- 10.16. Condiciones de los espacios libres de uso privado. Son los espacios no ocupados por la edificación resultante de la ordenación de la parcela que se destinarán a ornato, reposo y juego de los habitantes, a cuyos efectos cumplirán las siguientes condiciones:
 - Acondicionamiento: Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse con plantaciones, al menos en un veinticinco por ciento (25%) de su superficie.
 - Carácter. El carácter de dicho espacio será mancomunado debiendo colaborar todos los propietarios de la parcela en su mantenimiento. No se permitirán divisiones y cerramientos interiores en dicho espacio.
 - Cerramiento. El cerramiento exterior de este espacio se realizará mediante vallas, cuyos elementos macizos (pétreos, cerámicos, metálicos, etc.) no superarán la altura de noventa centímetros (90 cm). El resto hasta la altura de dos metros (2 m) deberá ser realizado sólo con elementos calados que permitirán la visualidad o bien acompañados de vegetación.
 - Garajes. Estos espacios libres, permitirán bajo su superficie el uso de garaje.

Artículo 11.—Zona de Ordenanza: Terciario Comercial.

- 11.1. Definición. Comprende la parcela destinada a dicho uso de forma exclusiva.
- 11.2. Edificabilidad y Volumen. La edificabilidad será como máximo de 9.650 m².

Sus condiciones se regularán por las Ordenanzas del PGOU.

Toda implantación comercial se regirá por el artículo 20 de la Ley del Principado de Asturias 10/2002 del 19 de noviembre de Comercio Interior y así como por las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial del Principado de Asturias aprobadas por el Decreto 137/2005 de 15 de diciembre.



Artículo 12.—*Zona de ordenanza: Espacios libres de uso público.*

Se regulará por la ordenanza de PGOU.

Artículo.—13. *Zona de Ordenanza: Equipamiento.*

Se regulará por la ordenanza de PGOU.

Recursos

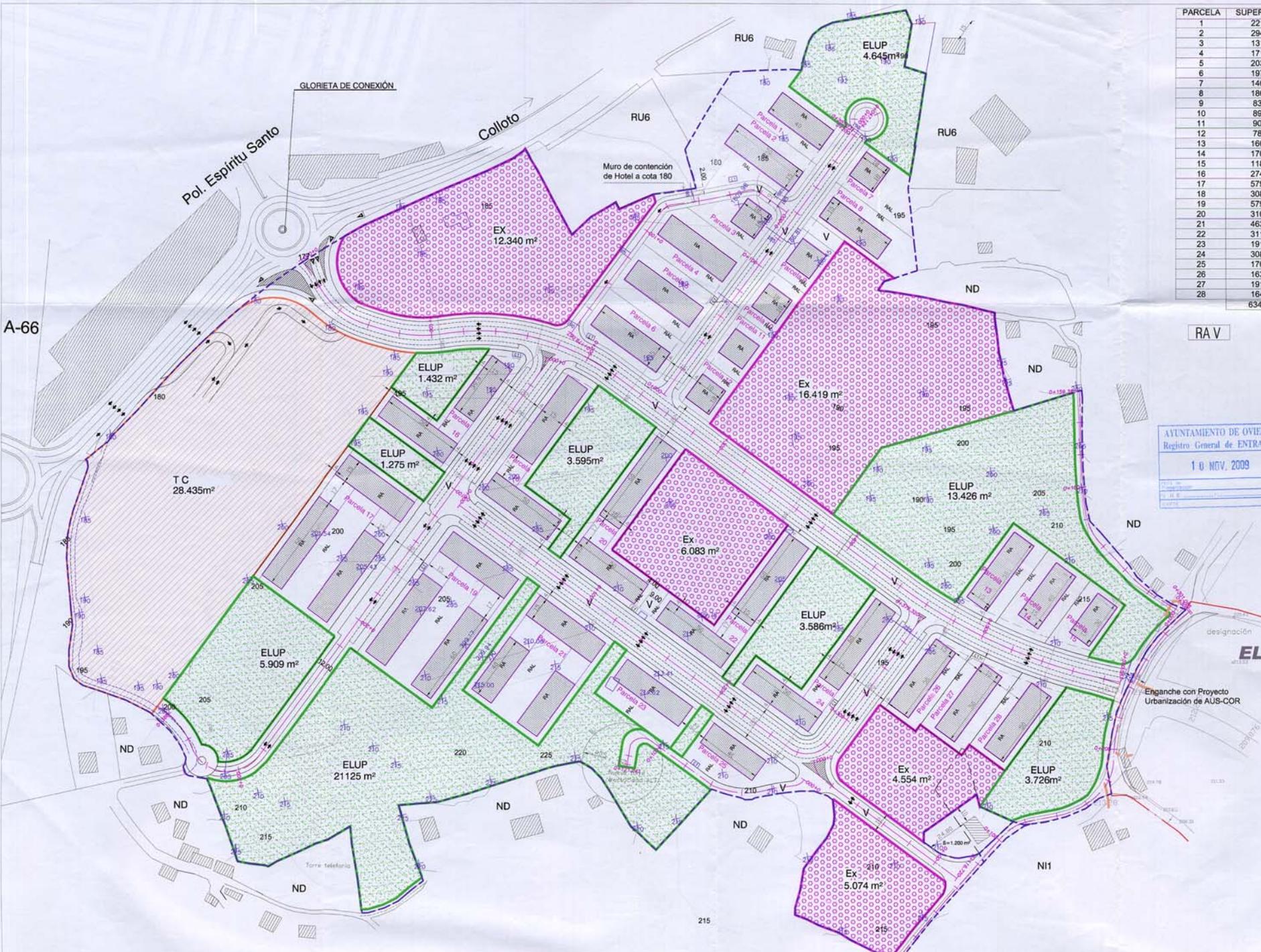
La presente Resolución pone fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en los artículos 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 y 52.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

Contra la misma, podrán interponerse los siguientes recursos:

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 a 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 febrero de 2010.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo.—4.054.



PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	RA	RAL
1	2217	2961,71	600	1617
2	2844	3702,13	750	2194
3	1319	1599,32	324	995
4	1712	3702,13	750	962
5	2030	3702,13	750	1280
6	1972	3702,13	750	1222
7	1409	1599,32	324	1085
8	1808	3331,92	675	1133
9	831	1599,32	324	507
10	890	1599,32	324	566
11	909	1599,32	324	585
12	789	1599,32	324	465
13	1607	3702,13	750	857
14	1703	2961,71	600	1103
15	1162	2221,28	450	732
16	2740	6663,84	1350	1390
17	5797	12587,25	2550	3247
18	3080	7996,61	1620	1460
19	5792	12587,25	2550	3242
20	3105	8144,69	1650	1455
21	4639	9625,54	1950	2689
22	3112	8144,69	1650	1455
23	1914	3702,13	750	1164
24	3088	8144,69	1650	1438
25	1703	2961,71	600	1103
26	1635	3702,13	750	885
27	1914	3702,13	750	1164
28	1642	3702,13	750	892
63483	131248	26589	37194	

Superficie total 234.829,79 m²
 Coef. edificabilidad 0,6 m²/m²
 Edificabilidad bruta 140.898 m²
 Edificabilidad comercial mínimo 9.650 m²
 Residencial máxima 131.248 m²
 Número viviendas módulo 100=1.313 viv.

ELUP
 Jardines 15x1313 = 19.695 m²
 Juegos 6x1313 = 7.878 m²
 Sist. generales 8%234.829,79 = 18.787 m²
 Total 46.360 m²

EQUIPAMIENTO
 Prescolar y EGB 12x1313m² = 15.756 m²
 Parque Deportivo 8x1313m² = 10.504 m²
 Social (6x1313) / 1,5 = 5.252 m²
 Sist. generales 5%234.829,79m² = 11.742 m²
 Total 43.254 m²

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

plano nº **13**

ORDENACIÓN GENERAL
 PLAN DE ETAPAS
 EDIFICABILIDAD

E:1/1500 AGOSTO 2009

Título público
 PLAN PARCIAL CIUDAD JARDÍN COLLOTO

emplazamiento
 COLLOTO - OVIEDO
 ASTURIAS

encargo de
 ENTIDAD DE GESTIÓN DEL SECTOR DE SUELO
 URBANIZABLE CIUDAD JARDÍN COLLOTO

arquitectos
 MENÉNDEZ Y GAMONAL ARQUITECTOS, S.L.P
 JOAQUÍN GARCÍA MENÉNDEZ

PABLO GAMONAL LOMBARDEO

AYUNTAMIENTO DE OVIEDO
 Registro General de ENTRADA
 10 NOV. 2009

designación
EL
 Enganche con Proyecto
 Urbanización de AUS-COR

A-66

Pol. Espíritu Santo

Colloto

Muro de contención
 de Hotel a cota 180

TC
 28.435m²

EX
 12.340 m²

ELUP
 1.432 m²

ELUP
 1.275 m²

ELUP
 3.595m²

EX
 6.083 m²

ELUP
 3.586m²

ELUP
 5.909 m²

ELUP
 21125 m²

ELUP
 4.645m²

EX
 16.419 m²

ELUP
 13.426 m²

EX
 4.554 m²

ELUP
 3.726m²

EX
 5.074 m²

215