



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE OVIEDO

*EDICTO. Aprobación definitiva del Plan Parcial ámbito urbanizable Mercadín, AU-MER. Expte. 1191-080002.*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2010 adoptó el siguiente acuerdo:

*Primero.*—Contestar las alegaciones en el sentido expresado en los informes técnicos emitidos dando traslado a los interesados.

*Segundo.*—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de AU-Mercadín (AU-MER) conforme al Texto Refundido presentado el 26 de enero de 2010 con las siguientes prescripciones:

1. En el artículo 3.2.1.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial, la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>, tal como establece el artículo 6.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, pues no hay razón alguna para que se rebaje a 450 m<sup>2</sup>.
2. En tanto no se apruebe de forma definitiva el planeamiento del Rayo-Mercadín, la solución de saneamiento aprobada será la provisional definida en el documento de aprobación inicial, con los condicionantes de la misma, es decir, asumiendo los promotores, los costes de explotación y mantenimiento derivados de la solución que tendría carácter temporal. Los mismos condicionantes de prelación, se utilizarán en el desarrollo de los proyectos de urbanización.
3. Las licencias de ocupación del ámbito, quedarán condicionadas a que se formalice la correspondiente modificación de la autorización de vertido y se emita informe favorable por Cadasa.

*Tercero.*—Con anterioridad a la publicación del acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* 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 que asciende a 211.883,92 Euros.

*Cuarto.*—Publicar el acuerdo y remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras dos ejemplares del Plan Parcial que se aprueba debidamente diligenciadas.

*Quinto.*—Publicar las Normas del Plan Parcial en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Asimismo, por acuerdo plenario de 8 de noviembre pasado, se aprobó la rectificación del error material padecido en el acuerdo de aprobación definitiva del citado Plan Parcial, consistente en:

“El apartado tercero del acuerdo cuando dice “Con anterioridad a la publicación del acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* 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 que asciende a 211.883,92 euros”. Esta cantidad que se dice, es totalmente incorrecta tratándose de un error aritmético, dado que en el Capítulo VII-Estudio Económico apdo. 7.1. Coste de ejecución de urbanización del Texto Refundido presentado para la aprobación definitiva, expresamente se dice lo siguiente: “Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos por urbanizador y Ayuntamiento, se remite éste al contenido del Convenio suscrito por ambos en el que se establece el 6% del coste estimado de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en 570.000,40 euros”.

En los posteriores informes técnicos emitidos para la aprobación definitiva del Plan Parcial de referencia no se puso en cuestión el coste total de la urbanización que asciende a un total de 9.500.006,60 euros. Por todo ello y de conformidad con lo dispuesto en el art. 105 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se debe corregir el error material padecido en el acuerdo plenario de 4 de octubre de 2010, en el apartado tercero debiendo figurar la cantidad de 570.000,40 euros, correspondiente al 6% del coste de implantación de los servicios.

Oviedo, a 16 de noviembre de 2010.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo.—25.106.



## Anexo

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### CAPÍTULO I.—DISPOSICIONES GENERALES.

##### 1.1.—Naturaleza y ámbito.

De conformidad con el art. 66 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. Decreto Legislativo 1/2004 (TROU), y el art. 189 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROU), los Planes Parciales, tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

Este Plan Parcial se redacta como desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo aprobado el 6 de febrero de 2.006 dentro del ámbito delimitado y definido por el Plan General como Ambito Urbanizable MERCADIN; AU-MER.

##### 1.2.—Vigencia y efectos.

Su vigencia, una vez aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Oviedo, será indefinida y surtirán los efectos de publicidad y obligatoriedad derivados de la legislación vigente tras su entrada en vigor.

##### 1.3.—Documentación.

El Plan Parcial Mercadín, se desarrolla en los siguientes documentos:

- Memoria: Información, análisis previos y justificación de la Propuesta así como el establecimiento definitivo de sus determinaciones urbanísticas.
- Planos: Constituyen el soporte gráfico de la información urbanística y de su ordenación.
- Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero: Determina el orden de ejecución y desarrollo del Plan Parcial y la evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de servicios.
- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Ámbito.

##### 1.4.—Interpretación de documentos.

La interpretación del Plan Parcial compete al Ayuntamiento de Oviedo, sin perjuicio de las facultades del Principado de Asturias y de las funciones del Poder Judicial.

En la interpretación del Plan y los supuestos conflictos entre documentos, prevalecerá la interpretación más favorable al nivel de servicio de las dotaciones, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente y de la edificación, y al mayor interés de la colectividad.

En las cuestiones no especificadas en estas Normas, serán de aplicación las previsiones establecidas al respecto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Oviedo, aprobado definitivamente con fecha 6 de febrero de 2006.

#### CAPÍTULO II.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

##### 2.1.—Calificación urbanística y zonificación.

El suelo comprendido en el sector del Plan Parcial Mercadín, se divide en las siguientes zonas:

- Viario de uso público (V).
- Espacio libre de uso público (EL)
- Equipamiento comunitario público (EX).

Incluye las reservas exigidas para los equipamientos Social, Docente y Deportivo.

- Residencial Abierta (RA-)
- Residencial Unifamiliar (RU-)
- Comercial (TC)

##### 2.2.—Estudios de detalle.

Los estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial con las finalidades establecidas en la legislación vigente, art. 70 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. Decreto Legislativo 1/2004 (TROU), art. 197 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROU) en concordancia con la citada Ley. No será necesario para la ejecución de cada una de las edificaciones desarrolladas de acuerdo a la normativa y planos contenidos en este Plan.



## 2.3.—Proyectos de urbanización.

Tal y como se recoge en el art. 159 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. Decreto Legislativo 1/2004, y el art. 381 del ROTU, los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes a, en este, el Plan Parcial de MERCADIN.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de Plan.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán las siguientes: art. 379 y 372.3 del ROTU.

a) Obras de ejecución o adaptación de las vías públicas conforme a lo establecido en la ordenación urbanística, incluidas:

- Explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras, aparcamientos, recorridos peatonales y carriles especiales para el transporte colectivo, bicicletas u otros sistemas alternativos de movilidad.
- Construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos que se realicen sobre las vías públicas.
- Plantación de arbolado y demás especies vegetales de carácter ornamental.
- La conexión con el sistema general de vías públicas.
- El refuerzo del sistema general de vías públicas cuando sea exigible.

b) Ejecución, modificación o ampliación de las redes de servicios urbanísticos previstos en el planeamiento o que sean exigibles por la normativa sectorial, incluida la construcción de las canalizaciones de las redes y:

- Abastecimiento de agua incluidas, en su caso, su captación, depósito, tratamiento y distribución, instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.
- Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, así como las instalaciones de depuración.
- Infraestructura eléctrica, que comprende la totalidad de la obra civil, las canalizaciones y arquetas, así como los locales necesarios para instalar los centros de transformación, en su caso.
- Alumbrado público, incluyendo la obra civil, la instalación de la red de alimentación y de iluminación.
- Distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o por la normativa sectorial.
- Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.
- Refuerzo del sistema general de servicios urbanos cuando sea exigible.

c) La ejecución o recuperación de las zonas verdes y los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

- La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- La jardinería.
- El tratamiento de los espacios no ajardinados.
- El mobiliario urbano.

d) La colocación de un punto de apoyo para levantamientos cartográficos, verificado por la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias para su inclusión en la Red General del Principado de Asturias, cuando la superficie del ámbito objeto de urbanización sea superior a una hectárea.

e) Las obras o actuaciones que sean exigibles en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación..

Asimismo, se entenderán incluidos en los gastos de urbanización los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) 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 (art. 158.1.b TROTU), así como los demás gastos que procedan en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, como la extinción de servidumbres y de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, salvo cuando sean imputables a propietarios concretos del ámbito de la actuación, o el traslado y, en su caso cese de actividades.

b) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:



- Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Gastos de elaboración de los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y los gastos originados por la compensación o reparcelación (Art. 158.1.c TROTU).
- Gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
- Gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad y con el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
- Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
- En el Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, la retribución del agente urbanizador distinto de los propietarios.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización, incluido el control de calidad, hasta su recepción por la Administración actuante.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos art. 381.4 del ROTU y 159.3 del TROTU.

- Memoria descriptiva de las obras.
- Planos de información y situación.
- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones, Cuadro de precios descompuestos y Presupuesto correspondiente.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de Compensación en terrenos de un solo propietario.

Su redacción se adaptará a las normas establecidas en este Plan Parcial, Criterios de definición de Proyecto de Urbanización, Apdo. 4.3, así como a las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Oviedo.

## CAPÍTULO III.—ORDENANZAS

Rigen para el presente Plan Parcial, las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del vigente P.G.O.U. de Oviedo, con las particularidades que a continuación se señalan.

### 3.1.—Terminología y condiciones generales.

Serán de aplicación las condiciones de edificación y uso del Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo.

### 3.2.—Ordenanzas particulares de cada zona.

#### 3.2.1. Zona de edificación residencial

El Plan Parcial define 30 parcelas donde se sitúa la edificación prevista, dentro del área de movimiento señalada para cada parcela, en el plano N.º 6. En los puntos 3.2.1.1, 3.2.1.2 y 3.2.1.3, figuran las superficies de parcela y derechos edificatorios, así como el número orientativo de viviendas.

##### 3.2.1.1 Residencial abierta (RA-)

La edificación sobre rasante se situará dentro del área de movimiento, según la ordenación reflejada en los planos correspondientes.

La ordenación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle referido a la parcela correspondiente.

La parte de la parcela señalada como Espacio Libre Privado, podrá ser utilizada bajo rasante incluido el acceso a garajes, y estos terrenos no ocupados por la edificación tendrán la consideración de Espacio Libre Privado de uso privado. En todas las parcelas se podrán realizar cierres de separación para delimitar parte o la totalidad de los espacios privados. Los cierres serán obligatoriamente de seto vegetal y tendrán una altura máxima de 2,00 m. pudiendo conformarse en un basamento macizo de 0,90 m. de altura como máximo, para la creación de la zona peatonal y estancial interior, salvo los resaltes resultantes provocados por las diferencias de cotas y accesos a garajes.

Parcela mínima: No podrá ser inferior a 500 m<sup>2</sup> referidos al área de movimiento señalado para cada parcela edificable sobre rasante.

Frente mínimo: 15 m.

Forma: permite la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

Fondo máximo : 20 m.

Edificabilidad: la asignada por éste Plan Parcial. La superficie edificable atribuida a cada parcela, podrá ser incrementada hasta un 15%, cuando la edificación que en ella se construya se destine a vivienda con algún tipo de protección.

Altura máxima de la edificación sobre rasante: será de VI plantas, siendo de aplicación el Art. 4.1.36.3 del P.G.O.U. de Oviedo.



Posición de la edificación: Deberá situarse la línea de fachada sobre la alineación exterior.

Separación entre edificios: la separación mínima entre edificaciones, cuando no exista alineación a viario o espacio libre, será de 18 metros.

En lo no especificado en éste documento, en cuanto a condiciones de uso y otras condiciones (Art. 6.3.3 y 6.3.5 P.G.O.U. de Oviedo) serán de aplicación las comunes de la Ordenanza RA Edificación Residencial Abierta del Plan General vigente.

### Determinaciones específicas del Plan Parcial RA-

PARCELA	SUP. PARCELA m <sup>2</sup>	SUP. CONS. R.A.	SUP. CONS. COMERC.	SUP CONS. TOTAL	NÚMERO VIVIENDAS
1	2.082,48	9.424,02	0.00	9.424,02	94
2	1.398,51	6.373,25	500.00	6.873,25	64
3	2.193,28	10.424,59	500.00	10.924,59	104
4	2.193,28	10.424,59	500.00	10.924,59	104
5	2.215,91	10.447,14	0.00	10.447,14	104
7	1.335,87	5.855,15	500.00	6.355,15	59
8	1.285,84	5.855,15	500.00	6.355,15	59
9	1.613,05	7.283,12	550,00	7.833,12	73
10	1.251,07	5.205,25	0.00	5.205,25	52
11	1.144,37	5.205,25	0.00	5.205,25	52
12	1.187,13	5.205,25	0.00	5.205,25	52
<b>TOTAL</b>	<b>17.900,79</b>	<b>81.702.76</b>	<b>3.050.00</b>	<b>84.752.76</b>	<b>817</b>

### 3.2.1.2 Residencial unifamiliar (RU-)

#### Determinaciones específicas del Plan Parcial RU-

Las condiciones de edificación, serán las establecidas en el Título 4 y en la Ordenanza RU: Edificación Residencial Unifamiliar, y en concreto, las especificadas para los grados RU-3 y RU-4, excepto:

Condiciones de parcela:

No se exige parcela mínima. Podrán realizarse nuevas parcelaciones siempre que las parcelas resultantes puedan edificarse respetando las restantes reglas de su situación y en particular la distancia a linderos que será de 3,00 m.

Edificación conjunta de parcelas:

Se autorizan promociones unitarias sin limitación del número de parcelas.

Edificabilidad:

PARCELA	SUP. PARCELA m <sup>2</sup>	SUP. CONS. R.U.	SUP. CONS. COMERC.	SUP CONS. TOTAL	NÚMERO VIVIENDAS
14	953.86	350.00	0.00	350.00	1
15	537.04	275.00	0.00	275.00	2
16	537.04	275.00	0.00	275.00	2
17	1.082,00	1.075.00	0.00	1.075.00	6
18	484,04	275.00	0.00	275.00	1
19	1.573,06	1.800.00	0.00	1.800.00	9
20	1.266.44	500.00	0.00	500.00	3
21	686.78	275.00	0.00	275.00	2

PARCELA	SUP. PARCELA m <sup>2</sup>	SUP. CONS. R.U.	SUP. CONS. COMERC.	SUP CONS. TOTAL	NÚMERO VIVIENDAS
22	1.039,61	250.00	0.00	250.00	1
23	439.98	275.00	0.00	275.00	1
24	557.16	150.00	0.00	150.00	1
25	597.33	275.00	0.00	275.00	2
26	456.81	150.00	0.00	150.00	1
27	502.57	275.00	0.00	275.00	2
28	441.25	300.00	0.00	300.00	3
29	196,95	0,00	0,00	0,00	0
30	46,42	0,00	0,00	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>11.398,34</b>	<b>6.500.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6.500.00</b>	<b>37</b>

En lo no especificado en éste documento, en cuanto a condiciones de uso y otras condiciones serán de aplicación las comunes de la Ordenanza RU Edificación Residencial Unifamiliar del Plan General vigente.

### 3.2.1.3 Parcela comercial (TC-)

Será de aplicación el Art. 6.6.3 y 6.6.4, así como las condiciones de edificación referidas en el artículo 6.6.6 en cuanto a parcela mínima, posición de la edificación, ocupación y altura máxima.

Edificabilidad: la asignada por éste Plan Parcial.

PARCELA	SUP. PARCELA m <sup>2</sup>	SUP. CONS R.A.	SUP. CONS COMERC.	SUP CONS TOTAL	Nº VIVIENDAS
TC	3.525,02	0.00	1.592.25	1.592.25	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.525,02</b>	<b>0.00</b>	<b>1.592.25</b>	<b>1.592.25</b>	<b>0</b>

### 3.2.2. Equipamientos publicos.

Comprende las zonas de:

- Equipamiento incluido el perteneciente al S.G de 8.570,30 m<sup>2</sup> (6% s/superficie total del ámbito), conformando este área un total de 31.531,04 m<sup>2</sup>, distribuidos tal y como se especifica en el Plano n.º7.
- Infraestructura Hidráulica (S.G.) con una superficie de 5.807,00 m<sup>2</sup>.

Se regularán por la sección 1 de la Ordenanza de Equipamiento, Dotaciones, Zonas Verdes y Espacios Libres recogida en el Capítulo 7 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.2.3. Espacios libres publicos.

Comprende las siguientes zonas:

- EL 11.427,07 m<sup>2</sup> S.G.
- EL 23.031,81 m<sup>2</sup> S.L.

Se regulará por la sección 2 de la Ordenanza de Equipamientos, Dotaciones, Zonas Verdes y Espacios Libres, recogida en el Capítulo 7 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los Equipamientos definidos en este Plan Parcial, Docente, Deportivo, Local, Equipamiento sin definir y los Espacios Libres Públicos, son de cesión obligatoria y gratuita, así como la Red Viaria.

Con esta memoria y demás documentos que la acompañan queda suficientemente descrito el Plan Parcial del AU-MER, Mercadín.

### Recursos

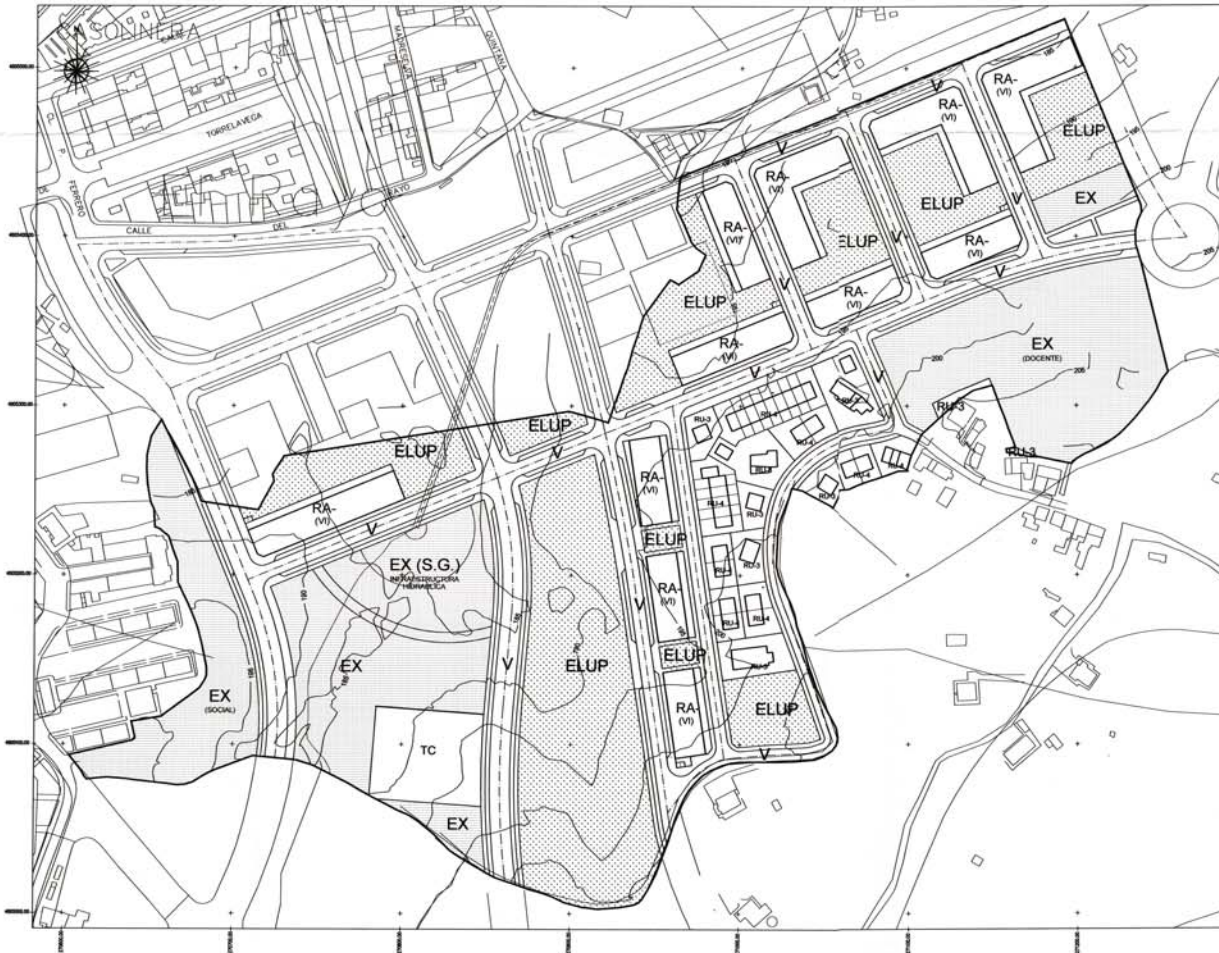
La presente Resolución pone fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en los artículos 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 y 52.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.



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 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).



CUADRO DE SUPERFICIES (AU-MER)

(ELUP) ESPACIO LIBRE PUBLICO	34.458,88 M2
(EX) EQUIPAMIENTOS	31.531,04 M2
INFRAESTR. HIDRAULICA (S.G.)	5.807,00 M2
(V) VIARIO	38.217,41 M2
<b>TOTAL SUELO PUBLICO</b>	<b>110.014,33 M2</b>
(RA) EDIFICACION EN RA-	17.900,79 M2
(RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR	11.398,34 M2
(TC) DOTACION COMERCIAL	3.525,02 M2
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>32.824,15 M2</b>
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>142.838,48 M2</b>

317

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de - 4 OCT. 2010

SECRETARIO GENERAL

- (ELUP) ESPACIO LIBRE PUBLICO
- (EX) EQUIPAMIENTOS
- PARCELAS
- VIARIO

TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DE AMBITO URBANIZABLE MERCADIN (AU-MER) DE OVIEDO PARA CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CAMPOAMOR S.A. Y PROMOCIONES Y CONTRATAS CAMPOAMOR S.L.

ORDENACION ZONIFICACION

ARCHIVO Nº 254/07  
ESCALA 1/2000  
ENERO 2010  
PLANO Nº 7

ARQUITOS: CONSTANTINO DE LA RIVA LOPEZ  
JAVIER DE LA RIVA LOPEZ