



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE OVIEDO

EDICTO. Aprobación definitiva del Plan Parcial del ámbito urbanizable Manjoya-Cabornio AU-MJC. Expte. 1191-080003.

PLAN PARCIAL ÁMBITO URBANIZABLE MANJOYA-CABORNIO AU-MJC.—APROBACIÓN DEFINITIVA.—EXPTE 1191.—080003

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 10 de octubre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Resolver las alegaciones presentadas en el período de información pública, en el sentido expresado en los informes técnicos emitidos, de los que se dará traslado a los interesados mediante copia.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Ambito Urbanizable Manjoya-Cabornio AU-MJC con las condiciones para los proyectos de urbanización y de las edificaciones que se recogían en el acuerdo de aprobación inicial, advirtiendo que los centros de transformación deben situarse en las parcelas privadas y no en las públicas.

Tercero.—Fijar como sistema de actuación el de compensación.

Cuarto.—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 que asciende a 1.132.800 euros.

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

Sexto.—Publicar las Normas del Plan parcial en el BOPA.

ORDENANZAS

4.—Ordenanzas.

4.1. Introducción.

Fundamento de la Ordenanza. Se redactan estas Ordenanzas que reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación tanto en zonificación como en volumen, uso, alturas, condiciones estéticas y elementos naturales de cada zona.

Área de aplicación. La zona de aplicación de estas Ordenanzas es la superficie detallada en los planos, que constituye el ámbito urbanizable de actuación denominado AU-MJC, Manjoya-Cabornio, situado en el concejo de Oviedo.

Licencia de obras. En todo lo que respecta a tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificaciones de proyectos aprobados, cumplimiento o incumplimiento de las condiciones de aprobación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracción de las Ordenanzas, daños en la vía pública, e información urbanística al público, estas Ordenanzas se remiten a las disposiciones que el Ayuntamiento tiene aprobadas o apruebe en el futuro con carácter general para todo el territorio comprendido en el Plan General de Ordenación Urbana.

Obligatoriedad del conocimiento de las Ordenanzas. Todo promotor de edificación o urbanización, o técnico responsable de la misma, por el mero hecho de firmar una solicitud de obra, declarará conocer las condiciones que se expresan en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se derivan de su incumplimiento.

4.2. Generalidades.

Todas las determinaciones, definiciones y conceptos de las presentes Ordenanzas se remiten al texto refundido de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, en particular, a las Normas Urbanísticas del actual P.G.O.U. de Oviedo, excepción hecha de la normativa específica que se establece en este Plan para parte de los suelos incluidos en el ámbito Manjoya-Cabornio.

Conforme a los criterios y objetivos de la ordenación del ámbito aprobados en el Convenio urbanístico realizado, el desarrollo urbanístico será de baja densidad, de carácter moderado y tamaño adecuado a las condiciones de viabilidad económica de promoción de unidades residenciales unifamiliares con las posibilidades de agrupar que se definen en el apartado correspondiente. Será preceptivo para el desarrollo de cada una de las parcelas edificables, la elaboración de un Estudio de Detalle, que justifique el cumplimiento de la Normativa Vigente Municipal así como la especificada en el presente Plan Parcial.

Se pretende dotar al ámbito de suficiente autonomía, en cuanto a reservas de espacios libres y de equipamiento dotacional.

4.3. Régimen Urbanístico del Suelo.

4.3.1. Cesiones: Los propietarios del suelo urbanizable están obligados a realizar las cesiones previstas por la Ley, costear y ejecutar las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con los sistemas generales previstos en el planeamiento, y, en su caso, las ampliaciones y refuerzos de dichos sistemas que fueran necesarios, participando en la parte que les corresponda en las redes de abastecimiento y saneamiento, así como edificar dentro de los plazos, que en su caso, se señalen. Todo ello sin perjuicio del derecho a reintegro de los costes de urbanización que corresponda por parte de las compañías suministradoras en los términos previstos en la Ley (Art. 3.2.4.3 del P.G.O.U.).

4.3.2. Proyectos de urbanización: Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial, a cuyo efecto detallarán las obras y servicios de esta clase, previstos en el mismo, sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquel, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, la zona. plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc.

Como mínimo se incluirán en el Proyecto de Urbanización, las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, aguas potables, red de tuberías de abastecimiento y bocas de riego, evacuación de pluviales y residuales, gas natural, telefonía y telecomunicaciones. Comprenderá también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la zona.

Cada clase de obras o servicios constituirá un documento independiente dentro del proyecto, que constará de:

- Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, indicándose el plan de obras.
- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalles constructivos de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretende ejecutar.
- Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-facultativas, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

No se permitirá la edificación en ninguna parcela hasta que se lleve a cabo la urbanización total de la zona, con sus correspondientes servicios en perfecto estado de funcionamiento y utilización.

Para el desarrollo y formalización del Proyecto de Urbanización, a parte de lo antes mencionado, se deberá tener en cuenta lo señalado en el R.O.T.U, además de considerar y cumplir las especificaciones a que se refiere el P.G.O.U. de Oviedo y todo conforme a la Ley Estatal del Suelo.

4.3.3. Evaluación del Impacto Ambiental. Por Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, con fecha 27/08/2008, dadas las características del proyecto, ubicación y relevancia del potencial impacto, debe someterse a trámite de evaluación del impacto ambiental el Proyecto de Urbanización del ámbito urbanizable Manjoya-Cabornio situado en el T.M. de Oviedo.

El contenido del EsIa deberá ajustarse al Capítulo II del Reglamento 1131/1988, de 30 de septiembre, y además deberá incluir un estudio de contaminación de suelos que garantice la seguridad y la inocuidad de los movimientos de las tierras previstos en la zona sita entre los parajes conocidos como El Valle y La Cabrita, un estudio que determine la repercusión que la aparición de las nuevas zonas urbanizables tendrá en el incremento del tráfico y en la capacidad de las carreteras pertenecientes a la Red del Principado de Asturias, un estudio de afecciones sobre el río Gafo, estudio de afecciones sobre el hábitat de interés prioritario -91E0* (Bosques aluviales residuales, *Alnion glutinoso-incanae*), el proyecto de revegetación y recuperación de zonas verdes y un estudio de afecciones acústicas de las infraestructuras de comunicación existentes sobre la potencial población residente y las medidas correctoras y protectoras propuestas en esta materia.

4.3.4. Estudios de Detalle. Los sectores definidos en el Plan Parcial necesitarán, para su desarrollo, la elaboración previa de un Estudio de Detalle, que no podrá alterar los parámetros básicos de edificabilidad, uso y volumen señalados para cada uno de ellos, pudiéndose formalizar de manera conjunta o independiente y diferente para cada sector, en razón de los intereses de la promoción. En caso de Estudio conjunto en parcelas próximas, los aprovechamientos podrán transferirse entre ellas cuando pertenezcan al mismo tipo de Sector, repartiendo equitativamente las cargas entre todas las integrantes.

Los Estudios de Detalle deberán definir la ordenación de las edificaciones, su composición y posición dentro de la parcela, tipología edificatoria elegida, accesos rodados y peatonales a cada vivienda, ordenación zonas libres y justificación cumplimiento normativa del presente Plan Parcial. Se establecerá un criterio de diversificación en la composición, tratamiento y posición de las edificaciones, así como su integración en el medio natural garantizando un tratamiento vegetal ajardinando al menos en un tercio de la zona libre de construcciones dentro de cada parcela.

A fin de garantizar la integración de la ordenación en el medio natural y especialmente en los puntos en los que se requiera de la actuación desde el entorno, al objeto de evitar efectos impropios desde perspectivas desde el exterior, se aportarán en la ordenación de las distintas zonas edificables los estudios de conjunto necesarios (alzados, secciones, perspectivas) que se estimen precisos para acreditarlo.

Los Estudios de Detalle se realizarán conforme a lo dispuesto en la sección 3a del R.O.T.U., en los artículos 197 y siguientes, y artículo 70 del T.R.O.T.U. También se podrán formular estudios de detalle en los casos generales que se estime oportuno.

4.4 Condiciones generales de edificación y usos.

En lo referente a linderos, conforme al art. 4.1.9., se considera frontal de parcela al lindero que da frente al vial de acceso, al lindero opuesto se le denomina testero, siendo los otros dos linderos denominados laterales.

La edificabilidad bruta es la relación entre los metros cuadrados edificables divididos por la superficie total de la zona (suma de cesiones, edificaciones, zonas libres, etc.). Edificabilidad neta es la relación entre superficie construida y los metros cuadrados de la parcela en que ubica la edificación (descontando viales, espacios libres y equipamientos).

En cuanto a las condiciones generales de composición y estéticas, su fomento y defensa corresponde al Ayuntamiento que, a través de las ordenanzas del Plan General y del presente Plan Parcial, regula las características estéticas de las edificaciones y ello en base a la conservación de un medio ambiente urbano de calidad. Por ello, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color. Las condiciones generales estéticas de las construcciones, se definen con la suficiente precisión en el P.G.O.U. de Oviedo, en concreto y en lo referente a los edificios de viviendas unifamiliares nos remitiremos a los condicionantes de las Normas que se establecen en el presente Plan, siendo en puntos concretos de defecto u omisión de aplicación lo especificado en el planeamiento de rango superior. No obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que podría dar lugar a respuestas miméticas impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas que tendrán carácter vinculante.

4.5. Condiciones particulares de cada zona.

El presente Plan Parcial divide el suelo en zonas en las que se regulan los usos y parámetros de ordenación. Las alineaciones exteriores reflejadas en los planos que forman la información gráfica del presente Plan Parcial, definen claramente la división entre los suelos públicos y privados, y dentro de ellos sus zonas, que se detallan seguidamente:

Suelos públicos:

- Espacios libres públicos:
EL-G, espacio libre general
EL, espacio libre
- Equipamiento público EX
- Viarios:
Viarios de trazado vinculante.
Viarios secundario sendas peatonales

Suelos privados:

- Zonas de edificación residencial
- Espacios libres privados
- Calles particulares

4.5.1. Suelos públicos.

Son los suelos de uso público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento y formados por:

- Espacios libres públicos (EL)
- Equipamiento público (EX)
- Viarios

4.5.1.1. Zona de ordenanza: EL-Espacios libres públicos

Son los espacios destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger las zonas o establecimientos que los requieran y a conseguir la mejor composición estética del área donde se encuentran. Serán espacios de cesión gratuita y obligatoria a Ayuntamiento de Oviedo, siendo su titularidad y conservación del propio Ayuntamiento. Las condiciones de ordenación se regirán por las Normas Urbanísticas del Plan General de Oviedo (título 6, capítulo 7, sección 2), siendo prioritaria la conservación del arbolado existente no afectado por la ejecución de la ordenación.

En lo referente a vegetación en estos espacios, aunque no estén catalogadas como habitat de interés tienen un considerable valor ecológico, por lo que se respetarán los pies arbóreos de los ejemplares singulares que puedan ser afectados por la urbanización y en caso de tala de algún ejemplar singular, se procederá a la replantación de ejemplares de la misma especie en zonas de arbolado no afectadas. Las replantaciones deberán realizarse con especies autóctonas. Se controlará el uso racional de fitosanitarios y fertilizantes.

En lo referente a fauna se respetará cualquier zona de nidificación detectada y durante la época de reproducción se evitarán voladuras, ruidos y vibraciones en las zonas próximas a las zonas de reproducción.

Se han ubicado estos espacios en los suelos de topografía más apta para ésta finalidad, conforme a las Condiciones Particulares de la Ordenación que figuran en la ficha urbanística del ámbito, aprovechando las zonas de arbolado

existentes, con topografía difícil para el desarrollo de las viviendas. En el plano de ordenación del Plan se representa la localización de estos espacios con sus superficies correspondientes.

EL-G. Espacio Libre General, distribuido en dos zonas del ámbito:

- De 65.553 m² situada en el límite sureste del ámbito y que se extiende a lo largo de la carretera de Barco de Soto, con la que limita por su cara este. Por los lados Sur y parte del Oeste limita con otro ámbito, por el Norte con carretera interior de distribución y por el Oeste con terrenos de otro ámbito y del ámbito propio, con frontera el arroyo interior y su zona de protección formada por los caminos peatonales que recorren de Norte a Sur todo este espacio, formando parte integrante del mismo.
- De 50.378 m², es una franja situada a todo lo largo del límite del ámbito por su cara oeste, son terrenos pertenecientes al conjunto pero situados al otro lado de la senda peatonal que discurre paralela al río Gafo. En ésta zona existen alisedas cercanas al río, que se pretende conservar en su totalidad.

EL, Espacio Libre, localizado en las siguientes zonas:

- Franja de 26.363 m² situada a todo lo largo de la senda peatonal que discurre por el límite Oeste del ámbito, su finalidad es proteger dicha senda y las viviendas situadas en ésta parte del ámbito, evitando el contacto directo visual y estético.
- De 24.230 m², franja situada a lo largo del límite Norte y este del ámbito, ubicadas como protección y delimitación para evitar el contacto directo con otras propiedades y facilitando su prolongación en el ámbito contiguo.
- De 4.050 m², espacio situado en el extremo noroeste del ámbito entre el vial 2 y terrenos pertenecientes a otros propietarios o ámbitos. Ubicado como protección y delimitación, para evitar el contacto directo.

4.5.1.2. Zona de ordenanza: EX-Equipamiento público

Son espacios destinados a equipamiento público sin definir, serán de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Oviedo y se entregarán enrasados.

Localización:

La ubicación de las zonas destinadas al equipamiento público se ha realizado manteniendo las Condiciones Particulares de la Ordenación, punto 3, de la ficha del ámbito que nos ocupa, que permite la posibilidad de reajustar los límites serigrafiados en dicha ficha pero manteniendo su accesibilidad desde la red viaria y la geometría de la parcela hacia formas que puedan condicionar la ubicación de las instalaciones y edificios correspondientes. Se fijan, en el lugar reflejado en el Convenio urbanístico aprobado y se han previsto tres espacios, con superficies parciales capaces de albergar unidades completas de centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, y sistemas generales de equipamientos.

- Zona EX de 16.620 m², de forma prácticamente rectangular con uno de los lados mayores a lo largo del vial 1 y fondo de 22,00 metros. Ubicada en la vertiente Oeste y próxima a la conexión con el AUS-MJR. La parcela está rodeada por viales y así al este limita con el vial V 1 de 22,00 m de ancho, al Norte con vial secundario de 15,50 m de ancho y al este y Sur con viales secundarios de 14,00 m de ancho. Los viales tienen circulación en ambos sentidos y aparcamientos en superficie.
- Zona EX de 4.752 m², situada frente a la anterior y separada por vial secundario de 15,50 m de ancho con el que limita por su frente sur, al este con frente al VIAL 1 de 22,00 m de ancho y linderos Norte y Oeste con parcelas destinadas a residencia unifamiliar. La superficie de parcela es suficiente para albergar equipamiento social (calculado en 4.500 m²). El acceso a la zona puede realizarse desde el vial 1 o bien desde el vial secundario.
- Zona EX de 25.515 m², que la ficha urbanística señalaba en la parte Norte del ámbito y a lo largo del vial 1, por su cara este, entre terrenos destinados a edificación residencial unifamiliar. Dicha zona se ha ubicado en el presente Plan, a lo largo del vial 1 por su cara oeste, en el extremo Norte del ámbito. Los límites de la zona son, por el Norte los propios límites del ámbito, por el este el vial 1, al Oeste discurre la zona verde de protección que la separa de la senda peatonal y al Sur el vial secundario de 14,00 m de ancho, con aparcamientos laterales en superficie y que comunica el vial 1 con la senda peatonal.

Ordenanzas:

Se asumen las ordenanzas establecidas en el P.G.O.U. de Oviedo para este tipo de suelo.

4.5.1.3. Zona de viales.

En lo referente a viales serán obligatorias todas las condiciones establecidas en el título 8, Normas de Urbanización, Capítulo 1 sobre red viaria del Documento Refundido del P.G.O.U. (BOPA de 25 de marzo de 2006)

4.5.2. Suelos privados

Son los terrenos destinados al establecimiento de las edificaciones y sus dotaciones de propiedad privada.

El conjunto del suelo edificable se ha ordenado en sectores, resultantes de la distribución de los viales proyectados adaptados a la orografía del terreno. Estos sectores edificables, se consideran aptos para el desarrollo residencial en las categorías pretendidas. La ordenación y distribución de espacios dentro de cada sector edificable será objeto de aprobación mediante redacción de Estudio de Detalle, cumpliendo las condiciones del apartado 4.3.4.

4.5.2.1. Zona de ordenanza: Edificación residencial.

En cada sector edificatorio se determinan unas condiciones urbanísticas que son propias y normativas, excepto en lo referente al número de viviendas, que tendrá carácter orientativo. Para su disposición se ha asignado un número identificativo que será, el número 1 si corresponde al desarrollo de viviendas unifamiliares seguido del número de orden, y el número 2 si de agrupaciones plurifamiliares se trata, seguido del número de orden. En el Estudio de Detalle deberá recogerse la adaptación de las soluciones al medio en el que ha de implantarse, con un estudio detallado del volumen edificable resultante para valorar su adecuación, tanto a las condiciones particulares del Ámbito como a las generales de la edificación del Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Dentro de la categoría de edificación residencial se admiten las siguientes tipologías de implantación:

Sectores 1:

- a) Viviendas unifamiliares aisladas, caso de edificación exenta y rodeada en todo su perímetro por espacio libre de parcela.
- b) Viviendas unifamiliares pareadas, caso edificación medianera respecto a un lindero y aislada respecto a los restantes. En actuación conjunta, con proyecto unitario.

o bien,

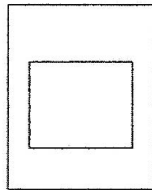
- c) Vivienda unifamiliar configurada en agrupaciones de cuatro viviendas unifamiliares adosadas en un extremo común, medianeras en dos laterales y aisladas en los otros dos. En actuación conjunta con proyecto unitario.

Sectores 2:

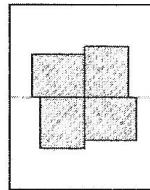
Edificaciones adosadas en agrupaciones tipo rural en torno a plaza. En actuación conjunta con proyecto unitario.

Esquema aceptado para edificación con doble adosamiento, y posibilidades de comercialización, con la misma superficie edificada.

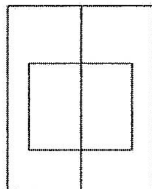
Vivienda unifamiliar aislada



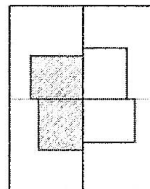
4 Módulos



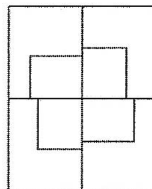
Vivienda unifamiliar pareada



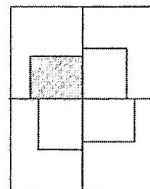
2 Módulos



Vivienda unifamiliar agrupada



1 Módulo



Ordenanzas específicas de cada sector.

Ordenanza de sectores 1:

- a) Tipología: Vivienda aislada, pareada, o adosada a dos medianeras en conjunto de cuatro viviendas. En el caso de pareadas o doblemente adosadas (grupos de cuatro viviendas) deberá redactarse proyecto unitario para la totalidad del conjunto edificatorio, en cuyo caso se permitirá diseñar un aparcamiento común para todas o parte de las viviendas. Podrá realizarse proyecto conjunto para todas las viviendas incluidas en un sector destinado a uso residencial.
- b) Condiciones de Parcela: No se establece en este Plan parcela mínima en el sector, la cual deberá quedar definida en el Estudio de Detalle que lo ordene.

- c) **Altura de edificación:** La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas, más bajo cubierta, ni una altura de cornisa de 7,5 metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de cualquiera de las fachadas del edificio. Sobre la segunda planta se consienten cuerpos singulares de edificación que sean congruentes con la concepción y composición global del edificio proyectado, así como la tipología y situación correspondiente. Estos cuerpos tendrán una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la planta inferior y una superficie construida no superior al 30% de dicha planta.
- d) **Tratamiento de las medianeras:** Según punto a) las medianeras aquí referidas se producirán siempre dentro de proyectos unitarios. Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas. Dado su carácter unitario, se admiten huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- e) **Ocupación y Edificabilidad:** La edificabilidad de cada parcela se establecerá en los estudios de detalle que desarrollen cada uno de los sectores, en función de la tipología pretendida y el número de viviendas. En este documento se han elaborado fichas con la edificabilidad máxima asignable a cada uno de ellos.
- f) **Retranqueos:** Los retranqueos a linderos se medirán desde el punto más saliente de la edificación en la fachada que corresponda. El valor mínimo de la separación a los linderos será de tres (3) metros.
- g) **Edificaciones auxiliares:** Se permite la construcción de edificaciones auxiliares con arreglo a las Ordenanzas establecidas en el P.G.O.U.: Estar destinada a garaje. Tener una altura de una planta, y una altura de coronación no superior a 3,6 metros. La dimensión de su línea de fachada no podrá ser mayor de 4,5 metros, ni de la mitad de la longitud del frente de parcela. La superficie no será superior a los treinta (30) metros cuadrados ni a la cuarta parte de la superficie edificable a que la parcela tuviera derecho. Sólo podrá adosarse al lindero lateral de parcela cuando se trate de actuaciones conjuntas en parcelas colindantes y con solución de proyecto unitario. La construcción de un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, podrá autorizarse únicamente en parcelas de superficie igual o inferior a 250 metros cuadrados
- h) **Condiciones estéticas:** En el diseño y tratamiento de fachadas se alternarán retranqueos, cuerpos volados y podrán variarse alturas de cornisa y materiales con el objeto de evitar la uniformidad de las fachadas, sobre todo en los proyectos unitarios de conjunto donde no está permitida la simple repetición de soluciones. Los espacios libres deberán ajardinarse, y se deberá cuidar la calidad estética de las edificaciones con el objetivo específico de minimizar su impacto visual, derivado de su situación de ladera. Con este fin, se permiten las soluciones de cubierta plana ajardinada.
- i) Para el resto de las especificaciones son de aplicación las ordenanzas comunes definidas para la categoría RU del PGOU de Oviedo.

Ordenanza de sectores 2:

Conforme a las especificaciones de la ficha urbanística del ámbito, se permite que un máximo del 30% del aprovechamiento destinado a viviendas se desarrolle en forma conjunta, al modo de núcleo tradicional, con posibilidad de división horizontal. Los sectores edificatorios previstos para la ubicación de ésta tipología se han localizado en la zona central del ámbito, en la vertiente Este. En los Estudios de Detalle para la organización de ésta tipología, se proyectarán espacios comunes interiores ajardinados; pudiéndose localizar pequeño comercio en los bajos de las edificaciones, por lo que la dotación del 5% del aprovechamiento total, exigido por las Normas Urbanísticas, se transfiere en su totalidad a los sectores destinados a estos tipos de viviendas, y en cuyo caso deberán contar con una conexión a vía pública que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios y sea capaz de permitir su maniobra en el interior y acceso peatonal público; el resto del espacio libre interior de las manzanas podrá tener la consideración de privado.

Cuando sea necesaria la creación de nuevo viario no determinado en el Plan Parcial, la sección mínima del mismo será de 7,5 metros cuando la actuación sea igual o inferior a 10 viviendas. Hasta 35 viviendas la sección será de 9 metros, y cuando sea superior a 35 viviendas la sección mínima deberá ser de 12 metros. El espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del viario y del espacio libre interior, se organizarán de tal manera que permitan la maniobra de un vehículo de extinción de incendios en su interior.

Las condiciones particulares de la ordenación de éste área serán las siguientes:

- a) **Tipología:** Edificación plurifamiliar abierta, con posibilidad de bajo destinado a pequeño comercio y sótano destinado a aparcamiento común.
- b) **Condiciones de Parcela:** Se realizará promoción conjunta de todas las viviendas que conformen al menos un módulo agrupacional. Dicho módulo quedará definido por la condición de frente máximo permitido para esta tipología. Se deberá disponer de un espacio libre común con una superficie no inferior a la quinta parte de la superficie de actuación, y en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.
- c) **Altura de edificación:** La edificación no podrá superar una altura de 3 plantas más bajo cubierta, ni una altura de cornisa de 10 metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de cualquiera de las fachadas del edificio. Sobre la tercera planta se consienten cuerpos singulares de edificación que sean congruentes con la concepción y composición global del edificio proyectado, así como la tipología y situación correspondiente. Estos cuerpos tendrán una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la planta inferior y una superficie construida no superior al 30% de dicha planta.
- d) **Frente máximo:** Se permite un frente máximo de 45m. Sin embargo, éste frente deberá fragmentarse mediante retranqueos o fachadas paralelas de 15m máximo de longitud, de forma que el volumen del edificio se asimile con la construcción tradicional en medio rural.



- e) Ocupación v Edificabilidad: La edificabilidad máxima de cada parcela será la que resulte del Estudio de Detalle. La ocupación bajo rasante no se limita, aunque deberá de estar incluida en el área de movimiento correspondiente a la edificación.
- f) Posición de la edificación principal: Los retranqueos a linderos se medirán desde el punto más saliente de la edificación en la fachada que corresponda. La edificación deberá separarse de todos los linderos un retranqueo mínimo de la mayor de las dos dimensiones, H/2 y 5 metros, siendo H la altura de cornisa. El retranqueo se medirá desde el punto más saliente de la edificación en la fachada que corresponda. Cuando la edificación cuente con cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar el valor de retranqueo que le corresponde, según su altura. _En los puntos de colindancia con áreas de vivienda unifamiliar la distancia mínima entre edificaciones será igual a la altura del edificio más alto. _Las condiciones que se establecen sobre posición de la edificación serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con la tipología establecida.
- g) Separación entre edificios: Las edificaciones deberán guardar una separación igual o superior a la altura de cornisa del mayor, con mínimo de 6 metros. Si la edificación enfrentada tiene cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la separación mínima que le corresponda. El valor de la separación podrá reducirse a H/3 y mínimo de 3 metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean ciegas, o cuando disponiendo de huecos, éstos correspondan a habitaciones no vivideras.
- h) Edificaciones auxiliares: La construcción de edificaciones auxiliares podrá llevarse a cabo en las siguientes condiciones: Estar destinada al mantenimiento de los servicios generados por los espacios libres comunitarios. Tener una altura de una planta, y una altura de coronación no superior a 3,6 metros. La dimensión de su línea de fachada no podrá ser mayor de 4,5 metros. La superficie no será superior a los treinta (30) metros cuadrados. Los acabados se corresponderán con las calidades del conjunto de la i) Condiciones estéticas: En el diseño y tratamiento de fachadas se alternarán retranqueos, cuerpos volados y podrán variarse alturas de cornisa y materiales, con el objeto de evitar la uniformidad de las fachadas, no siendo imprescindible recurrir al lenguaje constructivo tradicional. Los espacios libres deberán ajardinarse.
- j) Cerramientos exteriores: Los cerramientos exteriores de fábrica no podrán rebasar los sesenta (60) centímetros de altura media ni superarán en ningún punto los noventa (90) centímetros. Por encima de esta altura sólo se admitirán cierres vegetales, con los refuerzos de tela metálica o similar que sean necesarios para la protección de las parcelas, sin que la altura total del cerramiento pueda superar los 2 metros.
- k) Dotación de aparcamiento: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda, ubicada en el sótano de las edificaciones.
- l) Movimientos de tierra, desmontes v relleno: Serán permitidas las alteraciones del relieve y de las rasantes de la parcela necesarias para la adecuada implantación del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones particulares: No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo pacto expreso de colindantes. En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud. En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros. Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 4 metros. Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla las condiciones anteriores, necesitará una autorización expresa de los servicios técnicos municipales. Dicha autorización podrá condicionarse a la redacción de un Estudio de Detalle para determinar las rasantes de la parcela. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes. Las anteriores condiciones serán asimismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.
- m) Para el resto de las especificaciones son de aplicación las ordenanzas comunes definidas para la categoría RU.

4.5.2.2. Zona de ordenanza: Espacios libres privados.

- a) Movimientos de tierra, desmontes v relleno: Serán permitidas las alteraciones del relieve y de las rasantes de la parcela necesarias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones particulares: No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo pacto expreso de colindantes. En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud. En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros. Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 4 metros. Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla las condiciones anteriores, necesitará una autorización expresa de los servicios técnicos municipales. Dicha autorización podrá condicionarse a la redacción de un Estudio de Detalle para determinar las rasantes de la parcela. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes. Las anteriores condiciones serán asimismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.
- b) Los espacios libres deberán ajardinarse, y se deberá cuidar la calidad estética de las construcciones que en él se realicen con el objetivo específico de minimizar su impacto visual, derivado de su situación de ladera.

Fichas pormenorizadas:

1.1

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 fachadas en agrupaciones de 2/4 viviendas.



Superficie: 10.736 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 4.866,86 m².

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de Detalle

1.2

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas.

Superficie manzana: 44.292 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 19.451,65 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de Detalle

1.3

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 16.475 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 7.235,30 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de detalle. El Estudio de detalle podrá resolver y garantizar el acceso a la vivienda pre-existente desde el propio sector.

1.4

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 4.511 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 1.981,09 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de detalle

1.5

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 8.030 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 3.526,52 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de detalle

1.6

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 17.350 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 7.619,57 m². Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de Detalle

1.7

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 38.774 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 16.655,02 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de detalle

1.8

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 16.433 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 7.216,85 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de detalle

1.9

Uso: Residencial unifamiliar

Tipología: Aislada o pareada por 1/2 linderos en agrupaciones de 2/4 viviendas

Superficie manzana: 47.646 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 20.924,62 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de detalle

2.1

Uso: Residencial plurifamiliar

Tipología: Baja densidad, agrupación en torno a plaza o espacio libre, posibilidad de bajos comerciales. Altura 3 plantas más bajo cubierta.

Superficie: 17.421 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 18.785 m²



Superficie destinada a usos terciarios o comerciales: 3.132 m²
Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de Detalle

2.2

Uso: Residencial plurifamiliar

Tipología: Baja densidad, agrupación en torno a plaza o espacio libre, posibilidad de bajos comerciales. Altura 3 plantas más bajo cubierta.

Superficie: 18.142 m²

Superficie máxima edificable en la manzana: 19.562,50 m²

Superficie destinada a usos terciarios o comerciales: 3.260 m²

Figura de planeamiento para la ordenación: Estudio de Detalle

4.5.2.2. Zona de ordenanza: Espacios libres privados.

Son los espacios para el disfrute de los propietarios de las parcelas. Son de titularidad y mantenimiento privado. Los espacios libres privados de las agrupaciones edificatorias que se proyecten en los correspondientes Estudios de Detalle, tendrán carácter de mancomunado en superficie y bajo rasante, por lo que su mantenimiento correrá a cargo de todos los propietarios de la agrupación, proporcionalmente a la cuota de participación en la propiedad de los edificios.

El tratamiento de los mismos será de espacio libre, pavimentado, zona verde o cualquier tratamiento semejante. Podrá servir de acceso peatonal y rodado a las viviendas. Se permite la construcción de pérgolas decorativas y de protección en zonas peatonales de circulación y estancia. Las instalaciones posibles serán las que señaladas al efecto en el Plan General. Se podrán realizar construcciones mancomunadas de uso privado, bajo rasante, destinadas a garaje-aparcamiento.

4.5.2.3. Calles particulares.

Son las que se diseñen como tales en los correspondientes Estudios de Detalle de cada sector, con el fin de dotar, a todas las parcelas edificables, la calificación de urbanas. Mientras conserven la calificación de particulares el Ayuntamiento ejercerá sobre ellas la oportuna inspección y vigilancia. Las autoridades están facultadas para exigir la utilización pública de estas calles conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa su cesión gratuita una vez dotadas de la totalidad de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo y en perfecto estado de conservación. Las calles se ajustarán, en todo su contenido, a lo estipulado en el P.G.O.U. de Oviedo, Título 8, artículo 8.1.2. y siguientes.

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).

Oviedo, 8 de junio de 2015.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo.—Cód. 2015-10209.



AUTAYAMENTO DE OVIEDO
 Registro General de ENTRADA
 - 8 OCT 2019

Aprobado definitivamente por
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de 19 OCT 2017
 EL 15594/2017 GENERAL

<input type="checkbox"/>	EX-ESPACIO DOTACIONAL	46.867 m ²
<input type="checkbox"/>	ELO-ESPACIO LIBRE GENERAL	115.931 m ²
<input type="checkbox"/>	EL-ESPACIO LIBRE	54.643 m ²
<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	204.250 m ²
<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	35.963 m ²
<input type="checkbox"/>	VALES Y VX (reserva de infraestructuras)	66.924 m ²
<input type="checkbox"/>	VI-SENDAS PEATONALES	6.675 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	RI - RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	175 m ²
<input type="checkbox"/>	SUPERFICIE TOTAL	533.048,00 m ²



ARQUITECTO:
 CONCEPCION MULET LORENTE
 Colaborador nº 108
 JOSE ANTONIO GARCIA MULET
 Colaborador nº 104

PROYECTO: PLAN PARCIAL
 AMBITO URBANIZABLE AU-MJC
 MANJOYA - CABORRIO

PROMOTOR: DESARROLLOS ALBERO S.A.
 (antes BOREAL DESARROLLOS)

Plano de proyecto
 ZONIFICACION

Julio de 2019
P-01