



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE OVIEDO

*EDICTO de aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela n.º 23, manzana A-8 del P.P. Monte Cerrao. Expte. 1193-09002.*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 3 de agosto de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

*Primero.*—Aprobar definitivamente el estudio de detalle promovido por Constructora Principado, S.A., para la ordenación de la parcela n.º 23, manzana A.8.1 del Plan Parcial 2 Monte Cerrao.

*Segundo.*—Publicar el acuerdo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras dos ejemplares del estudio de detalle que se apruebe, debidamente diligenciados.

#### DETERMINACIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

##### *Memoria explicativa*

Una de las mayores virtudes que tiene el ámbito de Montecerrao y que se ve específicamente acentuado en esta parcela, es el dominio del paisaje que se tiene desde el mismo. Es una falda que domina la zona sur de Oviedo, el valle por donde discurre el río Gafo y la A-66 y donde la presencia de los montes del Aramo completa el fondo de un paisaje muy atractivo.

Éste ha sido el principal punto o condicionante de partida de este estudio de detalle, intentar que los edificios que se construyan en la parcela dominen ese paisaje descrito. Para ello se propone la colocación de tres edificaciones en bloque abierto en la parte alta de la parcela y ocupando todo el lindero oeste (calle Celestino Álvarez), dejando libre de edificación en altura el resto de la parcela, de tal manera que estos tres volúmenes no tengan interferencias visuales.

El zócalo corrido o base de estos edificios aparece retranqueado respecto de calle con cota más baja (calle Aller) convirtiéndose en un elemento de carácter comercial. Ese retranqueo se convierte en una franja para aparcamiento en superficie dentro de la parcela, que servirá a la dotación privada. Este espacio podrá ser usado como aparcamiento o tener cualquier otro uso complementario al residencial o comercial, que no genere edificabilidad (terrazas, jardines, etc.).

Además de los edificios residenciales y el comercial queda un tercer elemento que rompa tanta linealidad y es el espacio para albergar la rampa de acceso a los aparcamientos de los edificios residenciales. Una rampa exterior, abierta y helicoidal a la que se accede desde la calle Aller y que da acceso a las plantas sótanos -1 y -2 de las viviendas. Es un elemento escultórico, una rótula que hace funcionar el conjunto.

##### *Configuración del volumen*

Pero esta configuración tan singular, que apoya toda la edificación en la calle Celestino Álvarez, quiere sacar una planta comercial a calle Aller. Aunque este comercial está retranqueado respecto a la calle, se deben salvar los más de 10 metros de desnivel que existen entre ambas calles.

A la vista de la normativa de los artículos 4.1.34 y siguientes del PGOU de Oviedo, se establece la ocultación de los volúmenes de sótano -1 y sótano -2, existentes en las plantas superiores del espacio comercial, mediante taludes vegetales escalonados según se señala en el Plan Parcial de Montecerrao (taludes 1:2), y dejando un máximo de 1,40 m desde la cara superior de forjado de sótano -1 sobre rasante para ser considerado semisótano y por tanto no computar a efectos de edificabilidad (art. 4.1.39 b del PGOU), de esta manera conseguimos que lateralmente, la planta comercial (planta baja desde la calle Aller, y planta sótano -3 desde la calle Celestino Álvarez) quede oculta. Pero como todo su frente va a tener fachada, se establece que sea computable a efectos de edificabilidad comercial, el doble de la superficie comercial existente del sólido constituido desde la intersección de la rasante del terreno con la cara superior del forjado de dicha planta hasta la fachada o alineación comercial delantera.

##### *Justificación de la capacidad edificatoria*

Este estudio de detalle tiene capacidad suficiente para albergar la edificabilidad tanto residencial como comercial de la parcela.

Esta capacidad es en ambos casos superior a la máxima permitida para que la edificación proyectada pueda tener en su diseño cierta libertad de movimientos, tales como retranquearse en algunos puntos, hacer remates superiores con menor número de plantas, ampliar las separaciones mínimas entre edificios, etc.

A continuación se demuestra esta capacidad edificatoria:

##### Residencial:

- Superficie en planta de los tres bloques en el estudio de detalle = 1.990,35 m<sup>2</sup>.
- Capacidad edificable en el E.D.: 1.990,35 m<sup>2</sup> x 7 plantas = 13.932,45 m<sup>2</sup>.

- Capacidad del E.D. (13.932,45 m<sup>2</sup>) > Edificabilidad Máx. Residencial (11.596,89 m<sup>2</sup>).

Comercial:

- Capacidad edificable del espacio comercial computable en el E.D.: Dos veces "a" por longitud de fachada del espacio comercial  $2 \times a \times 117 \text{ m} = 2 \times 4,80 \text{ m} \times 117 \text{ m} = 1.123,20 \text{ m}^2$ .
- Capacidad del E.D. (1.123,20 m<sup>2</sup>) > Edificabilidad Máx. Comercial (964,92 m<sup>2</sup>).

### *Alineaciones*

Como ya se ha descrito anteriormente, y como norma en el Plan Parcial de Montecerrao, las edificaciones deberán retranquearse en sus linderos con las calles una distancia mínima de 2,5 metros.

Debe señalarse una cuestión que atañe a los límites de la parcela. Como se puede apreciar la parcela tiene la dimensión señalada en el Plan Parcial y es coincidente en superficie con el topográfico realizado, pero en el límite suroeste, una acera realizada en la urbanización del ámbito invade la propiedad privada. Como este linde está claramente demostrado, las distancias de la edificación a linderos se toman en el límite de la propiedad, independientemente de la existencia de una acera.

### *Separaciones a linderos*

Las edificaciones deberán separarse de todos sus linderos un retranqueo mínimo de la mayor de las dimensiones H/2 o 5 m, siendo H la altura de cornisa (art. 3.3.4 del Plan Parcial y art. 6.3.4 del PGOU).

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados entre sí, deberán guardar una separación igual o mayor a la mitad de la altura del mayor con un mínimo de 6 m. El valor de la separación podrá reducirse H/3 y un mínimo de 3 m cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando disponiendo de huecos correspondan a habitaciones no vivideras (art. 3.3.4 del Plan Parcial y 6.34 del PGOU).

En esta parcela se pretenden realizar tres edificios, que se construirán en diferentes fases y por tanto en distintos espacios de tiempo. El primer edificio que se acometerá por parte de los Promotores, será el denominado bloque 3, con la rampa de acceso a garajes. Como el frente de los edificios, cuando se desarrollen pormenorizadamente, podrá variar mínimamente según las necesidades de distribución, y para no constreñir el diseño futuro, a unos límites fijos que ahora marcamos de forma aproximada, pensando en una distribución cercana a las necesidades reales del Proyecto, se permite una holgura en las alineaciones fijadas en los testeros entre los bloques de más-menos 2 m.

Nota: En la documentación gráfica se han dibujado las separaciones máximas entre linderos y edificios, y entre edificios de la misma parcela, contemplando en ambos casos la edificación permitida de mayor altura. Puede darse el caso que el proyectista de los edificios no agote esa altura y sus retranqueos sean menores, ya sea por un remate con una planta menos o por diferencias en la altura total del edificio. En definitiva, siempre se deberá cumplir la norma del H/2 de separación a linderos o el H/2 o H/3 en la separación entre edificios.

### *Alturas*

Los edificios tienen un máximo de VII alturas (8+6) a lo que debemos añadir los bajocubiertas o áticos según lo estipulado en el artículo 4.1.36 del PGOU "construcciones por encima de la altura".

La altura máxima de cornisa, que se mide desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de última planta, es, según el artículo 4.1.34, de 23 m. En el desarrollo de cada uno de los edificios podrá ser de aplicación el art. 4.1.35 (medición en altura para calles en pendiente).

Las plantas bajas de los edificios no podrán tener una altura libre mayor de 4.10 m según el artículo 4.1.39 del PGOU.

### *Condiciones estéticas*

Como la edificación comercial se vuelca a la calle Aller, que es más accesible y cercana al corazón de Montecerrao, los edificios de viviendas que tienen su acceso por la calle Celestino Álvarez seguramente se proyecten con soportales, al menos de forma parcial, pues la mitad este de las pastillas serían muy aprovechables para viviendas en planta baja, pues ofrecen unas vistas y una posición envidiable, con terrazas sobre el techo de los garajes.

Por ello, se permitirán los soportales según el artículo 4.1.80 del PGOU y se podrán proyectar pérgolas en las terrazas este de planta baja, para que mediante la instalación de toldos entre esa estructura, puedan cerrarse a las vistas de las plantas superiores y obtener intimidad.

En la edificación comercial y dada su singularidad se permitirán marquesinas en toda su longitud. Como la marquesina no vuela sobre ninguna acera, sino sobre espacio privado, no tendrá limitada su anchura, manteniendo todas las demás premisas exigidas en el artículo 4.1.88.

Por último señalar que la rampa helicoidal, por tratarse de un volumen que pretende ser lo más escultórico y liviano posible, se regula de la siguiente manera:

Sobre la losa que conforma su forjado de suelo en espiral, se permitirán 50 cm de zócalo ciego a modo de guarda-raíles, y sobre él, las protecciones que se coloquen deberán ser barandillas tubulares o defensas translúcidas, hasta una altura de 1,10 m, excepto los elementos de soporte (pilares) que fuesen necesarios.

Se persigue que el volumen helicoidal no sea ciego, y por tanto pese mucho en la composición del conjunto. Esta rampa por su forma es cubierta en muchos de sus tramos (excepto en la última vuelta) por ella misma, pero no debe computar edificabilidad, pues su función es equivalente al de una rampa recta descubierta.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70, 92 y 97 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril del Principado de Asturias.



## 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 modificados 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 agosto de 2009.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo y Licencias.—20.742.

