



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE OVIEDO

EDICTO. Aprobación definitiva del Plan Parcial de Villafría-El Viesgo. Expte. 1191-070003.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Resolver la alegación presentada durante el trámite de información pública en el sentido señalado en el acuerdo de Junta de Gobierno de 16 de diciembre de 2010, del que se dará traslado al interesado.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial Villafría-El Riesgo, conforme al texto refundido presentado el 16 de mayo de 2011, con las siguientes prescripciones:

La edificación de la parcela P1 incorporará en su definición la exigencia de dos o más pasos peatonales desde el viario V1 hacia la zona de EL situada al Sur.

Las cuatro parcelas de equipamiento situadas al este del ámbito en el Plan Parcial se cederán como una sola parcela en el Proyecto de Compensación.

El Plan cuenta con un aliviadero en su red de saneamiento cuya autorización de vertido deberá tramitar el promotor y sin la cual no se tramitarán en ningún caso licencias de ocupación en el ámbito.

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

Quinto.—Publicar en el BOPA las normas del Plan Parcial.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

Artículo 1.—*Fundamento y ámbito.*

1. Por aplicación extensiva al planeamiento especial de las características específicas de las determinaciones propias de los Planes Parciales, se redactan estas Ordenanzas. En ellas se contiene la regulación de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial del ámbito urbanizable Villafría-El Viesgo (AU-VEV) del concejo de Oviedo, con las precisiones y variaciones normativas y de límites que figuran en el presente documento.
2. El Plan Parcial, que reúne la doble naturaleza y la documentación propia de desarrollo del planeamiento y de plan de ejecución, estaría integrado en suelo habilitado al efecto mediante actuación concertada. Sería, equivalente al suelo urbanizable delimitado, a los efectos, en tanto en cuanto se encuentra en el área la adecuación inmediata a tales efectos del vigente PGOU de Oviedo, que configuraba el área de ámbito urbanizable sin delimitación de sector.
3. La delimitación territorial del Plan Parcial figura en los planos correspondientes y demás documentos del presente plan, incluyendo las precisiones y limitadas variaciones de límites del ámbito previsto por el vigente PGOU de Oviedo.

Artículo 2.—*Obligatoriedad de su cumplimiento.*

1. Estas Ordenanzas que han de ser objeto de publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y el Plan Parcial, obligan por igual en sus determinaciones específicas en el desarrollo del suelo que regulan.
2. El Plan tendrá vigencia indefinida y sus disposiciones estarán en vigor en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva y consiguiente publicación del documento que las sustituya.

Artículo 3.—*Criterios de interpretación.*

1. Los documentos que integran el Plan Parcial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. En caso de que se necesiten criterios interpretativos que no figuren en este documento, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.16 de las Ordenanzas del vigente P.G.O.U. de Oviedo, salvo que estas últimas determinasen su carácter exclusivo o preferente, en cuyo caso prevalecerán, salvo lo preceptuado en la presente normativa.
2. Las representaciones en los planos de los viarios y las zonificaciones son vinculantes en sus propios términos y de aplicación directa, con independencia de que, en ciertos casos, deban mediar los correspondientes procesos de gestión.



3. Las dudas interpretativas habrán de resolverse del modo siguiente:
 - a) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo caso evidente de error de alguno de ellos, se estará a:
 - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos. En general, en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorga, en principio, prioridad al texto sobre el dibujo, con excepción de aquellos supuestos en que la interpretación derivada de la documentación gráfica coincida con la que se desprenda de la memoria o del análisis global de la ordenación, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación sobre la derivada de la normativa.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas de las delimitaciones zonificatorias y de uso respecto a sus descripciones escritas o numéricas.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
 - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala y del plano específico propio del tema de que se trate.
 - b) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:
 - A la solución más favorable a la menor edificabilidad al nivel de servicio de las dotaciones, a los mayores Zonas Verdes, al menor deterioro del medio ambiental y de la edificación y al mayor interés de la colectividad.
 - La de menor coste, dentro de las equivalentes.

Artículo 4.—*Conocimiento obligado de estas Ordenanzas.*

Todo ejecutor de edificación, titular de suelo o terrenos o responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del Plan Parcial, declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas particulares del mismo, aceptando las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación, según el grado de participación en la misma.

Artículo 5.—*Normativa de rango superior.*

Para aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas Ordenanzas, se aplicará la normativa general urbanística y las determinaciones del vigente PGOU de Oviedo. Norma, esta última, que se tiene en cuenta a efectos de remisión específica del presente documento planificador e, incluso, para la fijación de criterios en las hipotéticas contradicciones que pudieran surgir y a salvo lo señalado en el artículo 3 de esta normativa.

Artículo 6.—*Disposiciones generales.*

1. Se redactan estas normas urbanísticas en desarrollo de lo no dispuesto expresamente en las disposiciones aplicables del PGOU y ROTUPA. Su contenido se refiere al destino del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, condiciones de uso, tanto residencial como otros compatibles y sistemas complementarios, volúmenes, condiciones de seguridad higiénicas y estéticas de la edificación.
2. Este documento reúne la naturaleza y documentación propia de un planeamiento de desarrollo en su carácter de ordenación en suelo urbano consolidado.
3. El ámbito territorial del Plan Parcial figura en los planos correspondientes y demás apartados del presente documento.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS

Sección primera.—Zonas de ordenanza

Artículo 13.—*Zonas de ordenanza.*

1. El Plan Parcial regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza, las condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se atribuyen a cada una de ellas.
2. La división en zonas, que coincide con las calificaciones, se establece a partir de la clara diferencia del espacio con destino a la edificación residencial y usos compatibles sobre y bajo rasante así como los espacios de urbanización y cesión pública.

En su virtud, dentro de la superficie correspondiente al AU-VEV, se incluyen las siguientes calificaciones:

- A. Zona edificable RA sobre rasante de uso predominantemente Residencial, oficinas, comercial y otros usos compatibles según el PGOU de Oviedo.
- B. Zona edificable de Equipamiento sin definir EX.
- C. Sistemas de Zonas Verdes de dominio y uso público. Zonas verdes. EL.
- D. Red viaria V.



Sección segunda.—Zona residencial RA.

Artículo 14.—Condiciones generales.

1. En esta ordenanza se tendrán en cuenta las diversas modalidades para uso residencial en edificación abierta que se recogen en el PGOU de Oviedo. Las condiciones de alturas máximas y ocupación del suelo edificable en altura, con señalamiento expreso de las máximas alineaciones exteriores, se señala en los planos de ordenación del AU-VEV.

Artículo 15.—Aprovechamiento.

1. El aprovechamiento máximo computable a efectos de edificabilidad, de la parcela edificable no rebasará la cifra determinada, para la totalidad del Plan Parcial por agrupación de la edificabilidad contenida en el AU-VEV del actual PGOU de Oviedo.
2. Los locales habitables dentro de esta ordenanza se diferencian por su tratamiento en dos modelos diferentes:
 - a. Locales con disposición y altura de techos del tipo piso o espacio entre forjados horizontales.
 - b. Locales con disposición de contenedor o del tipo de piso entre forjados, pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros o más).

La aprobación de las rasantes consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

Artículo 16.—Tipologías edificatorias.

Dadas las características específicas del área, sus peculiaridades topográficas y superficie parcelaria que se pretende, el módulo edificatorio será el que se señala en esta normativa, que se adecua a lo expresado genéricamente por las ordenanzas de la Adaptación del Plan General, con las peculiaridades propias de la ordenación y tipologías que comprende el presente planeamiento en cuanto a ocupación y máxima edificabilidad admisible.

Mediante un Estudio de Detalle se podrá regular cualquier supuesto de ordenación alternativo al definido en este Plan, que por el hecho de estar posibilitado inicialmente no se entiende modificación de planeamiento, en ese caso, se debería justificar el nuevo modelo propuesto, los accesos, incidencia de servicios comunes y gestión del mantenimiento del ámbito específico. Podría desarrollarse la modalidad de inicio incluso por la sociedad promotora, o en un momento posterior. En este último caso sería necesario que ninguna de las parcelas que comprende hubiera sido objeto de desarrollo parcial o, de ser así, no perjudicase al mismo conjunto y se justifique la viabilidad de su integración en el conjunto y la participación en los gastos y gestión comunes.

Artículo 17.—Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.

1. En los planos de ordenación se define una parcelación de fincas indicativas por zonas, con las características y circunstancias señaladas en los artículos anteriores y su grado y posibilidad de modificación en función de la convivencia de las preexistencias edificadas con la nueva edificación propuesta, usos y construcción bajo rasante y vinculación jurídica con los predios colindantes en su caso.
2. Los Estudios de Detalle, que eventualmente se señalan en los apartados anteriores, pueden actuar junto con aquellos otros que se exigen para tratamiento común de edificaciones adosadas, o para opción por subvariedades calificatorias.

Artículo 18.—Ordenación de las parcelas resultantes.

1. Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero no para carga y descarga ni para almacenamiento, aun cuando sólo fuera temporal, salvo indicación expresa de los Servicios Técnicos Municipales. Estas cuestiones deberán razonarse y justificarse caso por caso, y, si procede, ser aprobadas sus condiciones en la licencia de obras, que deberá actuar como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, la cual podrá suspenderse si estas condiciones dejaran de cumplirse.

Artículo 19.—Condiciones de estética.

1. Las obras de nueva planta deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que lo rodea, su relación con la vía pública y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área. Se aplicarán las condiciones estéticas que figuran en el PGOU de Oviedo. Además y con el carácter excepcional que otorga este documento, se tendrán en cuenta las prescripciones que figuran a continuación:

Artículo 20.—Otras condiciones.

1. El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o máximas envolventes establecidas podrá ser superior a 1,00 metros tanto sobre suelo privado como público, debiendo respetar la normativa relativa a luces rectas con otros edificios.
2. Se permiten usos comunes en la cubierta del edificio, es decir sobre la última altura admisible, tales como piscina, gimnasio, etc. dichos usos no serán computables a efectos de edificabilidad siempre que su adscripción sea comunitaria. Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 1,50 metros.

3. La altura de la edificación en los locales con disposición y altura de techo en la tipología de piso y la posibilidad de entreplantas y altillos, se adecuará a lo dispuesto en este Plan Parcial y con carácter complementario en la normativa de la Revisión-Adaptación del Plan General, si no resultase contradictoria.

Sección tercera.—Zona mixta

Artículo 21.—Área de preexistencias a mantener con carácter temporal.

Estas áreas, se regirán en principio, por las determinaciones propias del PGOU de Oviedo en tanto en cuanto no se ejecute la totalidad de las previsiones de este Plan que se consumará en la demolición de las edificaciones existentes y el traslado de su edificabilidad al nuevo edificio propuesto. No obstante, podrá convivir la edificación existente, en tanto se construye el nuevo edificio que le dará acomodo, mientras tanto en ningún caso se considerará como fuera de ordenación, pudiendo realizarse obras urgentes de consolidación y ejecución de las mismas que no incrementen el valor de lo edificado, estando prohibidas las de ampliación, aunque fuesen autorizables por el PGOU, desde el momento de entrada en vigor de esta Normativa.

Sección cuarta.—Sistema de zonas verdes y viario

Artículo 22.—Concepto de sistemas de Zonas Verdes y modalidades de integración espacial.

1. El área destinada a Zonas Verdes de uso y dominio público incluye los espacios denominados EL.
2. El diseño se ha de realizar atendiendo a la integración de los espacios públicos en el área circundante y en el conjunto urbano, delimitando las diferencias de tratamiento territorial, itinerarios peatonales, arbolado, mobiliario urbano, etc., que contuvieran, teniendo en cuenta las peculiaridades propias de cada modalidad y su incidencia en un espacio urbano de reducidas dimensiones, pero de gran importancia en la articulación urbana que se pretende.
3. El proyecto de urbanización desarrollará la urbanización integral de un ámbito, definiendo las características de las infraestructuras, incluida la propia de zonas peatonales que discurran en su ámbito, y con las eventuales precisiones que resulten del correspondiente proyecto de urbanización. En todo caso, el tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado, deberán adaptarse a las modalidades de conservación derivadas de su titularidad pública y a las indicaciones del Ayuntamiento de Oviedo.

Artículo 23.—Viales.

1. Son viales públicos aquellos que están grafiados en los correspondientes planos estructurantes de la ordenación del área con las precisiones que resultan del proyecto de urbanización y de aquellos otros de tal naturaleza que surjan de los instrumentos de desarrollo planificadorio. Se adecuarán a las condiciones fijadas por el presente planeamiento y, en su defecto, por lo dispuesto en los artículos correspondientes de las normas del Plan General.
2. Serían viales privados aquellos que surjan en cada parcela o vinculados a una edificación concreta, con la particularidad de que, en este último caso, podría ser de titularidad mancomunada de todos o parte de sus titulares, como desarrollo de ordenación específica, cuando así se posibilite y que, por ello, no formen parte, necesariamente, de la red viaria pública.
3. En los planos figuran el trazado y características de la red viaria y su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalización de alineaciones y rasantes de acuerdo con los bordes consolidados.

Artículo 24.—Usos y características.

1. Se distinguen las áreas de circulación rodada, peatonal y los aparcamientos.
2. En caso de calles sin salida, incluidos los viales privados, se dispondrá de una plataforma para maniobrar al final del vial, libre de estacionamientos.

Artículo 25.—Características y trazado de la red de servicios.

1. En la documentación integrada en el presente documento planificador figuran las características, determinaciones técnicas y trazado de las galerías, redes e instalación a la red viaria, suministro y abastecimiento de agua, sistema de protección contra incendios, saneamiento y pluviales, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, semafórico, telefonía, telecomunicaciones y otros servicios que prevé el Plan.

En los enlaces atribuibles a la promoción, se incluirían las obras necesarias para su ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que se generan de conformidad con los requisitos y condiciones que se establecen en el documento de la Adaptación del Plan General, y cuyo detalle y alcance de los sistemas generales figura en el apartado correspondiente de carácter específico del presente Plan. En ningún caso, podría repercutirse a la promoción por esta vía obras o instalaciones que beneficien un ámbito superior al presente y por la proporción que corresponda a ese exceso. En cuanto a los viales de las distintas unidades, se regirán por sus propias determinaciones, y los titulares del ámbito específico se harán cargo de los servicios interiores y de su conexión.

2. El coste de la implantación de los servicios y de la urbanización estará a cargo de los titulares del suelo, con las excepciones antes señaladas. Este coste se repercutirá y distribuirá en el precio de venta de los adquirentes de parcelas en los términos que resulta de los artículos 159 del TRLSA y, con carácter supletorio, 122 de la LS 76, sin que puedan repercutirse los servicios propios del sector a las diferentes unidades, cuando no hagan uso de



los mismos. Ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestan los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios, según reglamentación de aquellas.

Recursos

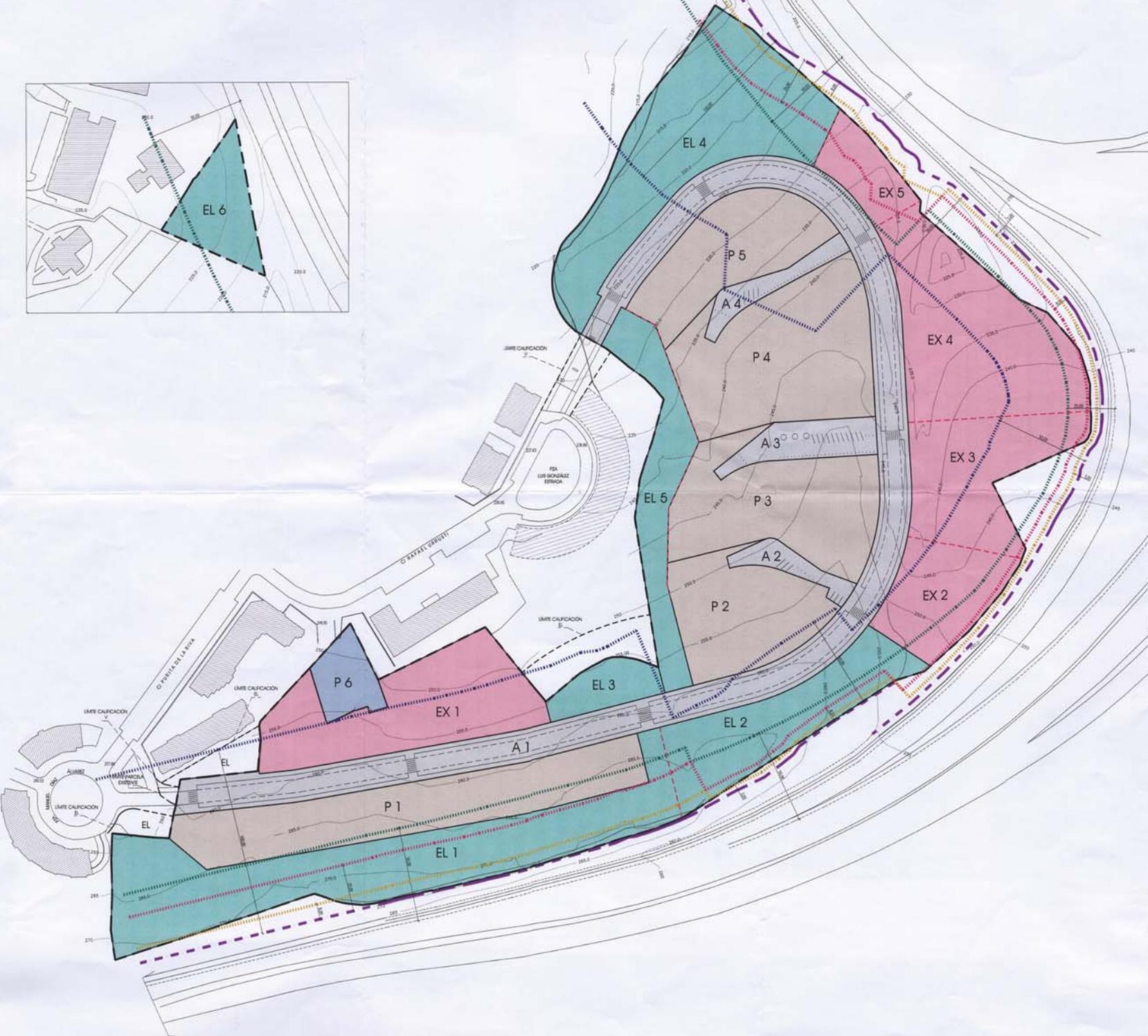
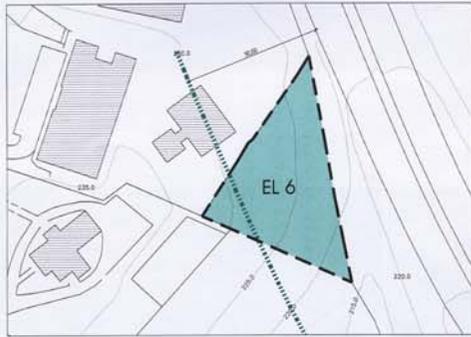
La presente Resolución pone fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en los artículos 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 y 52.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

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, 27 de febrero de 2012.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo.—Cód. 2012-03926.



	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL +15% VPA	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	Nº VIVIENDAS APROXIMADAS	SUPERFICIE PARCELA
RESIDENCIAL RA					
PARCELA P 1	16.932 m²	19.472 m²	2.680 m²	192	6.882 m²
PARCELA P 2	14.046 m²	16.153 m²	808 m²	149	4.268 m²
PARCELA P 4	10.890 m²	12.524 m²		119	5.863 m²
PARCELA P 4	15.756 m²	18.119 m²		171	7.188 m²
PARCELA P 5	8.251 m²	9.489 m²		93	4.270 m²

	RESIDENCIAL RD				
PARCELA P 6	338 m²	338 m²		1	1.225 m²
TOTAL	66.213 m²	76.095 m²	3.485 m²	725	29.696 m²

	APROBADO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAFRÍA EL VIESGO			
EQUIPAMIENTO EX				
PARCELA EX 1				5.949 m²
PARCELA EX 2			14 FEB 2011	3.117 m²
PARCELA EX 3			SECRETARIO GENERAL	4.562 m²
PARCELA EX 4				7.820 m²
PARCELA EX 5				1.587 m²
TOTAL				22.855 m²

	ZONAS VERDES EL	
PARCELA EL 1		10.248 m²
PARCELA EL 2		4.506 m²
PARCELA EL 3		1.205 m²
PARCELA EL 4		8.834 m²
PARCELA EL 5		3.500 m²
PARCELA EL 6		2.068 m²
TOTAL		30.571 m²

	VALES V	
PARCELA A 1		13.311 m²
PARCELA A 2		787 m²
PARCELA A 3		1.453 m²
PARCELA A 4		926 m²
TOTAL		16.447 m²
TOTAL		99.569 m²

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRÍA EL VIESGO
 Registro General de ENTRADA
 10 MAR 2011

SERVIDUMBRES AUTOPISTA/CARRETERA

- ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- LÍNEA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA ZONA DE SERVIDUMBRE
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- LÍNEA ZONA DE AFECCIÓN