

**REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO
 AMBITOS DE GESTION
 CONDICIONES GENERALES Y PARAMETROS**

CLAVE	PP-2	NUMERO 502
TIPO DE AMBITO	PLAN PARCIAL	HOJA 14-N/14-L/14-M/13-L/13-N/
NOMBRE	MONTE CERRAO	

DATOS URBANISTICOS

ORIGEN AMBITO	MODIFICACIÓN P.G.O.U. 1986	FECHA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	INICIATIVA PRIVADA

INFORMACION DE GESTION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INICIAL	DEFINITIVA
ESTATUTOS Y BASES		07/08/1995
PLAN PARCIAL		14/07/1995

INFORMACION FASE DE EJECUCION

EXPROPIACION	NO PROCEDE
CESIONES	SIN CEDER
URBANIZACION	SIN INICIAR
EDIFICACION	SIN INICIAR

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACION DE SUELOS PUBLICOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
V	SISTEMA VIARIO	145.190	0
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	65.057	1.301
EE	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO ESCOLAR	43.154	64.731
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	24.199	12.099
EO	EQUIPAMIENTO SOCIAL	23.018	17.264
TOTAL SUELO PUBLICO		300.618 m2	95.395 m2

CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RC	EDIFICACION CERRADA	11.814	29.270
RA	EDIFICACIÓN ABIERTA	137.526	259.167
RU	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	157.266	77.532
TC	TERCIARIO - COMERCIAL EXENTO	7.417	17.309
TOTAL SUELO PRIVADO		314.023 m2	383.278 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	614.641 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RA, 0 u.a.h.
USO GLOBAL PREDOMINANTE	R	INDICE EDIF. BRUTA 0,6236 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA 7 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.: 0

SISTEMAS GENERALES

VIARIO 0%=0 m2	ESPACIOS LIBRES 0%=0 m2	EQUIPAMIENTOS 0%=0 m2
-----------------------	--------------------------------	------------------------------

OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	2.632 Viv	DENSIDAD BRUTA: 42,82 Viv/Ha
RC	199 Viv	SUPERFICIE MEDIA: 147 m2/viv
RA	2.223 Viv	SUPERFICIE MEDIA: 117 m2/viv
RU	210 Viv	SUPERFICIE MEDIA: 369 m2/viv

CLAVE	PP-2	NUMERO 502
TIPO DE AMBITO	URBANIZABLE SECTORIZADO PGOU 1986	
NOMBRE	MONTE CERRAO	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) En el caso del Plan Parcial de Monte Cerrao la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 25-11-1998, por la que se consideran como suelo urbano dos parcelas incluidas en dicho Plan Parcial, obliga a la adecuación a la misma de las correspondientes determinaciones urbanísticas, lo que se podría haber realizado remitiendo a una posterior modificación del Plan Parcial que se ajustase a la sentencia, o bien acometiendo dicha adaptación directamente desde el Plan General actualmente en revisión.
- b) A la vista de lo avanzado de la tramitación del Plan Parcial, que ya disponía de su Aprobación definitiva, el Plan General ha optado como más conveniente por la segunda forma, incorporando entre sus determinaciones aquellas de ordenación detallada pertenecientes al Plan Parcial que considera subsistentes, y ello en base a los artículos. 12.2.2.d) de la Ley del Suelo de 1975 y 19.2 del Reglamento de Planeamiento, que en el momento en que se está tramitando, permiten a un Plan General reflejar las determinaciones en función del grado de consolidación alcanzado por las mismas. En este sentido puede también modificar determinados aspectos del Plan Parcial, lo que debe en todo caso justificarse en una mejora de las condiciones respecto del documento original o en atención a alegaciones que se hubieran producido a la aprobación inicial del Plan General y que fueran objeto de justificada aceptación.
- c) La forma concreta de incorporar las modificaciones pertinentes se realiza mediante el reflejo concreto en los documentos de ordenación del Plan General de los parámetros básicos del ámbito de Plan Parcial, así como de las distintas zonas de ordenanza, viarios, reservas para cesiones de espacios libres y equipamientos en los planos de ordenación. Estas modificaciones no varían los parámetros y cantidades con las que fue aprobado el Plan Parcial de Monte Cerrao, y ello salvo la excepción que viene obligada por la Sentencia, es decir el reajuste de límites y el de los parámetros que vienen justificados directamente por la aplicación de la misma.
- d) En aplicación de lo anterior, se modifica la superficie total del sector, manteniendo no obstante la asignación de Sistemas Generales anteriormente prevista. En este sentido, y en virtud de lo previsto en acuerdo plenario de 4/12/1990, este sector sigue teniendo adscritos 118.000 m² del Sistema general de ampliación del parque de Invierno, ahora incluido en la actuación aislada AA-INV. Igualmente sigue teniendo adscritos 11.209 m² del Sistema General Jardines de La Rodriga. Todo ello sin perjuicio de la ejecución parcial que haya podido producirse hasta el momento respecto de estas previsiones.

CLAVE	PP-2	NUMERO 502
TIPO DE AMBITO	URBANIZABLE SECTORIZADO PGOU 1986	
NOMBRE	MONTE CERRAO	

- e) En lo que se refiere a las Ordenanzas tipológicas se mantienen las definidas en el Plan Parcial, si bien se introduce una variante de la denominada Tipología EA-II que viene a admitir planta baja, cuatro plantas y ático, es decir, seis plantas en lugar de las cuatro de la tipología definida en el documento de Plan Parcial, pero sin variar ninguna otra especificación. Ello viene justificado por la obligada repercusión en la cantidad proporcional de viviendas del nuevo Plan Parcial resultante, al tener que incorporar a éste el aprovechamiento proveniente de la parte de los Sistemas Generales anteriormente adscritos al sector y que ahora no pueden ser asumidos por los terrenos considerados como urbanos que se segregan del Plan Parcial formando nuevos ámbitos. Esto no significa alteración de la cantidad media de superficie construida por vivienda en lo que se refiere a la tipología de Edificación Abierta del tipo EA-II.
- f) Ha sido igualmente procedente, acometer aquellos cambios que sin afectar a los parámetros de aprovechamiento considerados fijos por el Plan General para los suelos urbanizables en ejecución, habían sido solicitados mediante alegaciones al Plan General y que venían suficientemente justificados, como es el caso de la adjudicación de una tipología compatible con el mantenimiento de una edificación existente en su propia parcela, cuestión alegada razonadamente por su dueño, y los cambios sugeridos de localización de los espacios libres y de corrección de errores solicitados mediante alegación por la presidencia de la Junta de Compensación.
- g) Igualmente se ha procedido a la transformación en usos residenciales de las unidades de aprovechamiento anteriormente asignadas a usos industriales y de garajes en exclusiva, por cuanto que los primeros, en una cuantía muy pequeña, no son indispensables ni fácilmente compatibles en un polígono claramente residencial de cierta calidad medioambiental, y la necesidad de los segundos ha quedado claramente cubierta con la propuesta municipal de construcción de un aparcamiento en la Avenida del Cristo, previéndose en el Plan Parcial plazas de aparcamiento cubiertas en los propios edificios, así como en superficie en el viario que se ha de construir.

CONDICIONES PARTICULARES

- 1) En virtud de los anteriores objetivos se establecen como condiciones particulares del Plan Parcial de Monte Cerrao, las que se refieren a determinaciones de detalle propias del Plan Parcial, que figuran descritas a continuación a modo de anexo a esta Ficha, junto a un esquema de distribución de usos por manzanas, y que serán las que regirán en el ámbito del Plan Parcial a partir del momento de aprobación definitiva de este Plan General, recomendándose que en su momento se elabore el correspondiente texto refundido del Plan Parcial de Monte Cerrao, acorde con las presentes especificaciones.

CLAVE	PP-2	NUMERO 502
TIPO DE AMBITO	URBANIZABLE SECTORIZADO PGOU 1986	
NOMBRE	MONTE CERRAO	

APROVECHAMIENTO MEDIO

En virtud de lo previsto en el planeamiento general cuando se aprobó este Plan Parcial del Sector Urbanizable Programado de Montecerrao, el Aprovechamiento Medio del Cuatrienio que le corresponde es de 0,7263 u.a. (unidades de aprovechamiento en m²), que aplicadas a la superficie total del sector considerada en su momento equivalen a un Aprovechamiento medio del sector de 399.610 u.a. Al disponer este sector de un Aprovechamiento total medido en unidades de aprovechamiento, de 572.260 u.a. ello significa un exceso de aprovechamiento de 172.650 u.a. que equivalen a 237.711 m² a compensar.

Los datos de Número de viviendas y Densidad de viviendas que aparecen en la Ficha de Condiciones Generales y Parámetros son vinculantes para este Sector.

CLAVE PP- 2 **NUMERO** 502
TIPO DE AMBITO URBANIZABLE SECTORIZADO PGOU 1986
NOMBRE MONTE CERRAO

ANEXO DE DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL EI EDIFICACIÓN INTENSIVA
ORDENANZA PLAN GENERAL RC EDIFICACIÓN CERRADA

Nº MANZANA	SUP. MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	SUP. CONSTRUIBLE COMERCIAL
A - 10	11.814,18	17.943,12	199	11.327,04
TOTAL	11.814,18	17.943,12	199	11.327,04

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE TODOS USOS 29.270,16 M²C
SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA POR VIVIENDA 90M²C
ALTURA EDIFICACIÓN 7 (B + 6) en A y B
 1 en C

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL EA I EDIFICACIÓN ABIERTA I
ORDENANZA PLAN GENERAL RA EDIFICACIÓN ABIERTA

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	SUP. CONSTRUIBLE COMERCIAL
A - 8	18.698,12	24.499,85	295	2.455
A - 8 - 1	11.738,45	18.519,64	185	1.541
A - 11	18.428,18	29.073,42	291	2.419
A - 12	8.945,90	14.113,86	141	1.174
B - 3	15.235,83	24.037,42	240	2.000
B - 4	14.336,96	22.619,29	226	1.882
TOTAL	87.353,44	137.864,02	1378	11.471

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE TODOS USOS 149.335,02 M²C
SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA POR VIVIENDA 100M²C
ALTURA EDIFICACIÓN 7 (B + 6)

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL
ORDENANZA PLAN GENERAL

EA IIEDIFICACIÓN ABIERTA II
RA EDIFICACIÓN ABIERTA

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS
A - 1	9.805,96	22.283,19	171
A - 2	15.019,24	34.129,92	263
A - 3	2.049,80	4.657,99	36
A - 4	8.678,50	19.721,14	152
A - 5	12.088,79	27.470,72	211
TOTAL	47.642,29	108.262,96	833

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE TODOS USOS 108.262,96 M²C
 SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA POR VIVIENDA 130 M²C
 ALTURA EDIFICACIÓN (B + 5 + BC)

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL
ORDENANZA PLAN GENERAL

EA IIA
RA

EDIFICACIÓN ABIERTA IIA
EDIFICACIÓN ABIERTA

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS
A - 9	2.500	1.569,50	12

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE TODOS USOS 1.569,50 M²C
 SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA POR VIVIENDA 130 M²C
 ALTURA EDIFICACIÓN B+2+BC

TOTAL EDIFICACIÓN ABIERTA

259.167,48 M²C

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL VU VIVIENDA UNIFAMILIAR
 ORDENANZA PLAN GENERAL RU EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE TODOS LOS USOS	Nº VIVIENDAS
B - 1	9.456,17	4.661,89	13
B - 5	12.477,46	6.151,39	17
B - 6	14.877,68	7.334,70	20
B - 7	11.598,67	5.718,15	15
B - 8	9.700,88	4.782,53	13
B - 9	8.995,91	4.434,98	12
B - 10	17.536,06	8.645,28	23
B - 11	10.612,00	5.231,71	14
B - 11.1	4.973,81	2.452,09	7
B - 12	10.763,83	5.306,57	14
B - 13	14.375,86	7.087,30	19
B - 14	12.747,17	6.284,35	17
B - 15	9.627,99	4.746,60	13
B - 16	9.522,96	4.694,82	13
TOTAL	157.266,45	77.532,36	210

TOTAL DE SUPERFICIE CONTRUIDA TODOS LOS USOS 77.532,36 M²C
 SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA POR VIVIENDA 370M²C
 ALTURA EDIFICACIÓN (B + 1 + BC)

TOTAL EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR 77.532,36 M²C

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL EEC EDIFICACIÓN ESPECIAL COMERCIAL
 ORDENANZA PLAN GENERAL TC TERCARIO COMERCIAL EXENTO

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE	SUP. B/R (GARAJE)
B - 2	7.417	11.500	5.809,00
TOTAL		11.500	5.809,00

TOTAL DE SUPERFICIE CONSTRUIDA TODOS LOS USOS 17.309 M²C
 ALTURA EDIFICACIÓN B + 1 + BC

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL ES SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL
 ORDENANZA PLAN GENERAL EO EQUIPAMIENTO SOCIAL

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE
B - 17		2.986,12
B - 20		5.165,33
B - 24		14.866,38
TOTAL		23.017,83

ALTURA EDIFICACIÓN 2(B + 1)

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL EE CENTROS EDUCATIVO-DOCENTE
 ORDENANZA PLAN GENERAL EE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- ESCOLAR

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE
A - 6		14.736,38
A - 7		11.868,49
A - 14		3.255,16
B - 18		5.785,13
B - 23		7.508,91
TOTAL		43.154,07

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL PD PARQUES DEPORTIVOS
 ORDENANZA PLAN GENERAL ED EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE
A - 12.1	10.395,20	
B - 22	13.803,38	
TOTAL	24.198,58	12.099,29

ORDENANZA SEGÚN PLAN PARCIAL ELUP JARDINES Y JUEGOS
 ORDENANZA PLAN GENERAL EL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº MANZANA	SUP.MANZANA	SUP. CONSTRUIBLE
A - 12.2	6.401,70	
B - 19	1.244,85	
B - 21	51.025,17	
B - 25	5.222,02	
ERMITA	1.163,72	
TOTAL	65.057,46	1.301,15