



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE OVIEDO

*EDICTO. Aprobación definitiva del Plan Especial El Rayo-Mercadín. Expte. 1191-080001.*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 18 de abril de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

*Primero.*—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior El Rayo-Mercadín Bajo presentado por Constructora Los Alamos, S.A., Comansa Construcciones y Promociones, S.A., y Promotora de Carnes del Principado de Asturias, S.A., conforme a la documentación presentada el 9 de abril de 2010, excepto los planos 5, 8, 12, 13 y 17 que se aprueban los presentados el 7 de julio del mismo año y con la siguiente condición:

“1.—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.

2.—Las conexiones exteriores de los recursos hídricos con la solución planteada depende del desarrollo del PE La Tenderina. No se han documentado acuerdos entre las partes y por tanto, cualquier desarrollo de este ámbito, quedará supeditado a la previa aprobación del proyecto de urbanización de La Tenderina y en su ejecución, a las garantías de puesta en servicio de dicho PERI.

3.—La modificación de las infraestructuras señaladas en el presente documento requerirá trámite de modificación del mismo”.

*Segundo.*—Contestar a las alegaciones presentadas en el período de información pública en el sentido expresado en los informes técnicos emitidos, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de marzo de 2010, dando traslado a los alegantes de los informes emitidos.

*Tercero.*—Publicar estos acuerdo en el BOPA y remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructura dos ejemplares del Plan Especial debidamente diligenciados.

*Cuarto.*—Publicar las Normas del Plan Especial en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

*Quinto.*—Con anterioridad a la publicación del acuerdo en BOPA, por los promotores se deberá presentar un aval por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según evaluación económica del propio Plan Especial y cuyo importe asciende a la cantidad de 520.380,65 euros.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### CAPITULO I.—DISPOSICIONES GENERALES

##### 1.1. Naturaleza y ámbito

De conformidad con el art. 67 del texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. Decreto Legislativo 1/2004.

##### Artículo 67.1.

Los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar, completar, llevar a cabo operaciones de reforma interior...

##### Artículo 67.3.

Los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, completen o, excepcionalmente, sustituyan o modifiquen, incluyendo las determinaciones previstas en el Planeamiento Territorial o Urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el Planeamiento General o por otros instrumentos de Planeamiento de desarrollo, se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan.

Este Plan Especial se redacta como desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo aprobado el 6 de febrero de 2006 dentro del ámbito delimitado y definido por el Plan General como Plan Especial Rayo-Mercadín Bajo; PE-RAY.

##### 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 Especial Rayo-Mercadín Bajo, 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 Especial 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 Especial 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 Especial Rayo-Mercadín Bajo, se divide en las siguientes zonas:

- Viario de uso público (V).
- Calles compartidas (Vcc).
- Espacio libre de uso público (EL).
- Residencial Abierta (RA-).
- Residencial Cerrada (RC-).
- Edificación Protegida (EP).

### 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 Especial 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. 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, los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Planeamiento General o de desarrollo.

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. 379 del ROTU.

- 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.

Su redacción se adaptará a las normas establecidas en este Plan Especial, 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 Especial define 7 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.

En el preceptivo Proyecto de Compensación se establecerán las superficies construidas definitivas atendiendo a los criterios de adjudicación y en todo caso a la zonificación definida por este Plan Especial, pudiendo así realizarse los ajustes necesarios que faciliten el desarrollo, tramitación y puesta en ejecución del Peri Rayo-Marcadín Bajo. Se trata en todo caso de ajustes contenidos siempre dentro de la normativa establecida en el Plan Especial.

### 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: Será la definida como unidad mínima edificable en el apartado 3.2.1 de esta memoria, y en todo caso mayor o igual a 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: La asignada por éste Plan Especial. 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 VIII plantas, siendo de aplicación el art. 4.1.36.3 del P.G.O.U. de Oviedo.

Posición de la edificación: Podrá 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 este documento, en cuanto a condiciones de uso y otras condiciones (arts. 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.

#### Residencial Abierta

Parcela	Sup. parcela	Sup. cons. resid.	Sup. cons. comerc.	Sup. cons. total	N.º viviendas
RA	m <sup>2</sup>				
3	3.201,84	14.382,33	850,83	15.233,16	180
4	3.253,16	14.429,53	892,60	15.322,13	180
5	778,50	4.531,25	420,00	4.951,25	57
6	640,00	4.531,25	420,00	4.951,25	57
Total	7.873,50	37.874,36	2.583,43	40.457,79	474

### 3.2.1.2 Residencial Cerrada (RC-):

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: Será la definida como unidad mínima edificable en el apartado 3.2.1 de esta memoria, y en todo caso mayor o igual a 300 m<sup>2</sup>.

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 VIII 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 señalada en el plano de ordenación.

En lo no especificado en éste documento, en cuanto a condiciones de uso y otras condiciones (art. 6.3.2 y 6.2.4 P.G.O.U. de Oviedo) serán de aplicación las comunes de la Ordenanza RC Edificación Residencial Cerrada del Plan General vigente.

#### Residencial Cerrada

Parcela	Sup. parcela	Sup. cons. resid.	Sup. cons. comerc.	Sup. cons. total	N.º viviendas
RC	m <sup>2</sup>				
1	6.109,27	21.936,23	2.658,06	24.594,29	274
2	2.226,68	7.032,58	1.072,59	8.105,17	88
Total	8.335,95	28.968,81	3.730,65	32.699,46	362



### 3.2.1.3 Edificación protegida:

Regirá el contenido especificado en la ficha casa en El Mercadín, 140 del Catálogo Urbanístico del Concejo de Oviedo, para la edificación existente.

#### Edificación Protegida

Parcela EP	Sup. parcela m <sup>2</sup>	Sup. cons. resid.	Sup. cons. comerc.	Sup. cons. total	N.º viviendas
7	717,33	373,23	0,00	373,23	1
Total	717,33	373,23	0,00	373,23	1

### 3.2.2. Espacios Libres Públicos.

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 Espacios Libres Públicos y la Red Viaria, son de cesión obligatoria y gratuita.

Con esta memoria y demás documentos que la acompañan queda suficientemente descrito el Plan Especial del PE-RAY, Rayo-Mercadín Bajo.

#### *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, 1 de junio de 2011.—El Concejal de Gobierno de Urbanismo.—Cód. 2011-11876.





CUADRO DE SUPERFICIES (PE-RAY)

(ELUP) ESPACIO LIBRE PUBLICO	12.312,01 M2
(V) VIARIO	23.282,98 M2
TOTAL SUELO PUBLICO	35.594,99 M2
(RA) EDIFICACION EN RA-	7.873,50 M2
(RC) EDIFICACION EN RC-	8.335,95 M2
(EP) EDIFICACION PROTEGIDA	717,33 M2
TOTAL SUELO PRIVADO	16.926,78 M2
TOTAL AMBITO	52.521,77 M2

RESIDENCIAL CERRADA					
PARCELA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE COMERCIAL	TOTAL
1	RC-	6.109,27	21.936,23	2.656,05	24.591,29
2	RC-	2.226,68	7.032,58	1.072,59	8.165,17
TOTAL		8.335,95	28.968,81	3.730,65	32.699,46

RESIDENCIAL ABIERTA					
PARCELA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE COMERCIAL	TOTAL
3	RA-	3.201,84	14.382,33	850,63	15.233,16
4	RA-	3.253,16	14.429,53	892,60	15.322,13
5	RA-	778,50	4.531,25	420,00	4.951,25
6	RA-	640,00	4.531,25	420,00	4.951,25
TOTAL		7.873,50	37.874,36	2.583,43	40.457,79

RESIDENCIAL AISLADA					
PARCELA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE COMERCIAL	TOTAL
7	EP 27A	717,33	373,23	0,00	373,23
TOTAL		717,33	373,23	0,00	373,23

SUPERFICIES TOTALES					
PARCELA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESIDENCIAL	SUPERFICIE COMERCIAL	TOTAL
TOTAL		16.926,78	67.216,40	6.314,08	73.530,48

Junta de Gobierno

W 9-55-200

APROBADO POR EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA CIUDAD

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

de 19 ABR. 2011

EL SECRETARIO GENERAL

TEXTO REFUNDIDO - A.D.F. - ANEXO 3  
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 RAYO-MERCADIN BAJO (PE-RAY) DE OVIEDO  
 PARA CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A.  
 COMAMSA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A.  
 Y PROMOTORAS DE LAS CARNES DEL PRINCIPADO  
 DE ASTURIAS S.A.

ORDENACION  
 DEFINICION GEOMETRICA - PARCELAS

ARCHIVO N° 265/08  
 ESCALA 1:10000  
 MAYO 2010  
 PLANO N°

5

ARQTOS: CONSTANTINO DE LA RIVA LOPEZ  
 JAVIER DE LA RIVA LOPEZ