

### III.- ORDENANZAS

## CAPITULO I.

### Artículo 1. Fundamento y ámbito.

1.- En desarrollo de lo dispuesto en los artículos 7 a 10 de la Ley 2/91 y 14 a 17 del Reglamento 58/94, 54, 55 y 57 de la LSPA, Ley 6/98 de 13 de abril conforme a la nueva redacción de varios artículos efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo en aquello que sea aplicable, y con carácter supletorio, 13 y 14 a 17 de la LS 76 y 61 y 85 del Reglamento de Planeamiento, 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 Especial del ámbito urbanizable Prado La Vega (AU-PLV) del concejo de Oviedo, con las precisiones y variaciones normativas y de límites que figuran en el presente documento.

Se trataría de un planeamiento derivado de la previa declaración del área por el Consejo de Gobierno como actuación concertada según la nueva terminología introducida por la Disposición Adicional Tercera de la LSPA en el articulado de la Ley 2/91. Su contenido se refiere al destino del suelo, vuelo y subsuelo edificable, condiciones de uso, tanto residencial como de edificaciones complementarias, volúmenes, higiénicas y estéticas de la edificación. Igualmente, se regula en el capítulo correspondiente, el régimen de vivienda en cuanto a nivel de protección y destino, cuyas determinaciones son objeto del presente planeamiento.

2.- El Plan Especial, que reúne la doble naturaleza y la documentación propia de modificación 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 del artículo 50.a) de la LSPA, como desarrollo de la legislación básica representada por el artículo 16 de la Ley 6/98 conforme nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, y Disposición Transitoria Primera de la LSPA, en tanto en cuanto significa 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 Especial 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 de la Provincia, de conformidad con el artículo 124 del TRLS y, en su desarrollo, artículo 79 del LSPA y normativa de régimen local específica al efecto, a la que se remite la ordenación general urbanística- y el resto de los documentos que constituyen el Plan Especial, obligan por igual en sus determinaciones específicas en el desarrollo del suelo que regulan.

2.- El Plan tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 81 de la LSPA, 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 Especial 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 éstas 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 espacios libres, 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 especial, 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. Serán de referencia, no sólo como normativa general, sino como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que estén en vigor para este tipo de actuaciones de la Ley 2/91 y Reglamento de desarrollo, 58/94, LSPA y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, incluida la nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, TRLS 92 y LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias. Aplicables, además, con el carácter de legislación plena, básica o supletoria resultante en cada caso y que no necesiten de la propia adaptación del vigente P.G.O.U. de Oviedo.

2. A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con el artículo 4 y 18 de la Ley

6/1998, 54 de la LSPA, concordantes de la Ley Regional 2/91, y Reglamento de desarrollo 58/94.

3. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en los términos derivados del presente plan, según el artículo 18 de la ley 6/1998, 54 de la LSPA, 16.4 del Reglamento 58/94 y ordenanzas del PGOU. En todo caso, será preferente el menor que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección, en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluyesen cláusulas al efecto en los específicos de tal tipo de viviendas, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de la Ley 2/91, LSPA, y Legislación civil.

## **CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.**

### **Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo.**

Será el establecido para el desarrollo particularizado para el suelo, vuelo y subsuelo que se contiene en esta normativa, según las determinaciones propias del suelo urbanizable delimitado, al que se equipara de acuerdo con la LSPA, con las particularidades expresadas. La ejecución se realiza mediante plan especial, al resultar de la declaración del área como actuación concertada, de conformidad con los artículos 6 y siguientes de la Ley 2/91 y 12 y siguientes del Reglamento de Desarrollo, Decreto 58/94.

### **Artículo 8. Sistema de actuación.**

1. El sistema de actuación será el de expropiación, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 129 y ss. de la LSPA, legislación plena y básica de la Ley 6/98 incluida la nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, y con carácter supletorio los artículos 171 y ss. de la LS 76 y, en su desarrollo, el Reglamento de Gestión, con incidencia en determinadas áreas de la liberación de expropiación en los términos de los artículos 133 y Decreto 458/72 de 24 de Febrero. Se ejecutará en la modalidad de Tasación Conjunta, de conformidad con el procedimiento regulado, y sin perjuicio de los acuerdos que se produzcan relativos al justiprecio en la adquisición de suelo. Igualmente concurre la condición de beneficiario a favor de **Sogepsa** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del TRLS y en su desarrollo 130.4 de la LSPA.

2. La determinación anterior actuará sin perjuicio de que la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado con anterioridad, por la declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo por acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias. Determinación que habría surgido en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 2/91 y 8 y siguientes del

Reglamento de Desarrollo 58/94, habiendo sido declarado beneficiario de la expropiación **Sogepsa**, de acuerdo con los artículos 4.3 y 9.3 respectivamente de la Ley y Reglamento regional anteriormente citados y 14 de la LSPA. Igualmente habría que tener en cuenta aquellas circunstancias especiales derivadas de las área de borde remitidas a protocolo.

De todo lo anterior, se infiere que la determinación del sistema de actuación por expropiación por el presente plan especial podría servir de hecho para la fijación de un sistema público, si todo él ya fuera de titularidad de la sociedad beneficiaria en el momento del procedimiento de ejecución o, en caso contrario, para la culminación de la actuación. Asimismo, se posibilita que ambos expedientes expropiatorios se realicen de un modo conjunto en documento unificado.

3. Para el desarrollo posterior del área podría hacerse uso de las formas de gestión reconocidas por la legislación general administrativa y que resulten más adecuados a los fines de la urbanización y edificación previstas por el planeamiento, artículo 130 de la LSPA y Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio, así como de la liberación de expropiación en áreas específicas según el artículo 133 de la LSPA y Decreto 458/72 de 24 de febrero.

### **Artículo 9. Delimitación de polígono o unidad de actuación.**

1.- Se delimita el espacio objeto de ordenación por este planeamiento como una sola unidad o polígono de ejecución único, tal como posibilitan los artículos 95.2 y 97 de la LSPA y los artículos 118 de la LS 76, y 38 del Reglamento de Gestión. Todo ello tanto a los efectos de planeamiento como de ámbito de expropiación y sin perjuicio de las áreas remitidas a protocolo y de la eventual delimitación posterior de unidad de actuación específica para el área liberada de la expropiación (AU-PLV1).



2.- En principio, dadas las circunstancias del área, no se prevé la creación de entidad de conservación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda determinar su configuración en los términos del artículo 143 de la LSPA.

#### **Artículo 10. Ejecución del planeamiento.**

Para la ejecución del planeamiento se exigirá, de conformidad con los artículos 94, 95 y 106 de la LSPA y, con carácter supletorio, con los artículos 15 de la LS 76 y 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente, así como a incluir la documentación y tramitación correspondiente del sistema de actuación por expropiación, con la fijación, en su momento, de las parcelas de resultado, en la modalidad que administrativa y registralmente procediera. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes de la LSPA y a salvo la eventual suficiencia al efecto del proyecto expropiatorio derivado de la Reserva Regional de suelo, que podría tramitarse de modo unificado con el expediente expropiatorio derivado del planeamiento.

#### **Artículo 11. Contenido y documentación.**

1.- El contenido y documentación se adecuará, por remisión, a las prescripciones propias del Plan Parcial y específicas que determinan los artículos 7 de la Ley 2/91, 14,15 y 16 del Reglamento 58/94, 54 de la LSPA y, con carácter supletorio, 13 de la LS 76 y 57 del Reglamento de Planeamiento, y ordenanzas del PGOU de Oviedo. En su consecuencia, la documentación del Plan Especial estaría formada por:

- I. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS, incluidos la referencia a planos de urbanización y adaptación (artículo 54 LSPA y 16 del Reglamento 58/94) y la justificación de las modalidades de viviendas sometidas a algún régimen de protección del artículo 10 del Reglamento 58/94, y normativa específica de vivienda.

- II. NORMAS URBANISTICAS.
- III. PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y DE PROYECTO.
- IV. PLAN DE ETAPAS Y FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- V. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO o evaluación de los costes de urbanización e implantación de servicios.

2.- Todos estos documentos constituyen partes indivisibles para la interpretación de este plan, con las particularidades señaladas en el artículo 3. En todo caso, habrán de ser completados con aquellos resultantes del período de información pública, tal como se infiere de lo preceptuado en el artículo 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Su contenido y naturaleza jurídica es la que se señala en la memoria justificativa del presente documento.

**CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS.****SECCION PRIMERA.- ZONAS DE ORDENANZA, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USOS Y SOLUCIONES.****Artículo 12. Zonas de Ordenanza.**

1.- El Plan Especial regula a través de la definición de las *zonas de ordenanza*, los usos y los parámetros de la ordenación y de la actuación que corresponderían al ámbito derivado de la reserva de suelo y actuación concertada, con las precisiones y variaciones de límites que contiene el presente planeamiento, dentro del marco de ordenación propio del planeamiento especial, derivado de la modalidad escogida.

2.- Esta división en zonas se establece a partir de la diferenciación del espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico con destino a uso residencial y los complementarios compatibles con el mismo de aquel otro que permita usos públicos y, en su caso, las dotaciones y las correspondientes infraestructuras.

Las determinaciones al efecto serían las siguientes:

**Zona A:****Espacio edificado, básicamente residencial.**

El área se desarrolla según las determinaciones propias de las zonificaciones específicas del vigente PGOU de Oviedo, con las precisiones y modalidades que se incluyen en la presente normativa de conformidad con lo previsto en los artículos 3.1.3 apartado 2 y 6.1 de las ordenanzas del PGOU y las derivadas de actuación concertada. Ello daría lugar a las siguientes calificaciones:

- Edificación residencial unifamiliar RU.
- Edificación residencial abierta RA.

Esta última se subdivide en:

- RAB. Residencial Bloque Aislado
- RABR. Residencial Bloque Aislado Reordenable.
- RAM. Residencial Abierto Manzana.
- **RABS**, Residencial en Bloque abierto singular aislado.

Los lotes edificables resultantes de la ordenación propuesta en el presente Plan Especial son los diferentes subdivisiones o espacios que figuran en la correspondiente serie de planos, sin perjuicio de que durante la tramitación del plan se proceda a una excepcional subdivisión de las mismas. En cualquier caso, se podría acompañar o incluir, si procede, un anejo del documento refundido de aprobación definitiva, donde se habría de determinar la máxima subdivisión posible autorizable por el plan especial para la enajenación de los lotes edificables. Condensando un extracto de los parámetros urbanísticos aplicables en cada caso. Documento donde se debería concretar, además, la normativa ponderada y ajustada, que les sería de aplicación, superficie edificable individualizada, datos de rasantes, así como la definición e integración de la franja de acuerdo, en acotaciones exactas.

### **Equipamientos y Dotaciones urbanísticas.**

(**Nota:** La denominación “preferente” no prefija el uso del equipamiento, tan solo lo señala en el marco de la ordenación global y con criterios de coherencia en el diseño urbano propuesto. La denominación de los equipamientos sigue, por lo general, la notación del PGOU de Oviedo).

- Equipamientos públicos de cesión inicial a la Administración.
  - ESP. Equipamiento Sanitario preferente.
  - ECP. Equipamiento Cultural preferente.

EEP. Equipamiento Educativo preferente.  
EDP. Equipamiento Deportivo preferente.  
EOP. Equipamiento Social preferente.  
ETP. Equipamiento Comercial preferente  
EPX. Equipamiento público sin definir.

- Dotaciones privadas

DSP. Dotación Sanitaria preferente.  
DCP. Dotación Cultural preferente.  
DEP. Dotación Educativa preferente.  
DDP. Dotación Deportiva preferente.  
DOP. Dotación Social preferente  
DTP. Dotación Comercial preferente  
DPX. Dotación privada sin definición.

**Zonas verdes y espacios libres. Sistema de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.**

Se Subdivide en las siguientes modalidades.

- ELZ. Zona de Juegos Infantiles
- ELV. Zonas verdes y jardines
- ELR. Zona libre de reserva.

**Viaro estructurante y red viaria.**

Incluye la calzada para el trazado viario rodado o, en su caso, peatonal o compartido, aceras, áreas de aparcamiento en superficie y reservas específicas.

El mismo, según su jerarquización, se subdivide en las siguientes modalidades:

- Vías primarias o principales.
  - V1 (Viaro urbano estructurante 1)
  - V2 (Viaro urbano estructurante 2)

- Vías secundarias o locales.
  - V3 (Viario urbano 3)
  - V3B (Viario urbano 3 con posible uso bajo rasante)
  - Vx (Viario sin jerarquía definida)
  - Vv (Espacio libre o zona verde asociada a viario no computable como espacio libre).

Posibilidad de integración de viario compartido.

Las eventuales vías de titularidad privada que se reducen en el contenido de las parcelas se adaptan a la condición y circunstancias del artículo 8.1.2 de las ordenanzas del PGOU.

#### **Espacios específicos.**

- Franja de acuerdo (técnicamente considerada espacio libre privado de uso y servidumbre pública). No edificable bajo rasante salvo en las excepciones contenidas en esta Normativa.
- Espacio libre privado vinculado a los edificios. De especial incidencia en los espacios no edificados de las parcelas vinculadas a las modalidades de la edificación de Edificio Residencial Abierta, de RAB a RABR. Se adecua a la modalidad de RAL del artículo 6.3.15 de las ordenanzas del PGOU, posibilitan el uso de aparcamientos y garajes bajo rasante sin que su eventual modificación, siempre de carácter restrictivo, deba acogerse a las determinaciones y procedimientos señalados en el artículo 84.3 de la LSPA.
- Area de RUO. UE-PLV1 (Residencial Unifamiliar a ordenar. Unidad de Ejecución PLV-1)

Se trata de un área con preexistencias. A tramitar independientemente y se configura como unidad de ejecución aislada.

- Area de RP. Es decir zonas destinadas a reajustes de borde, que sin perjuicio de la zonificación que figura en la ordenación se somete al respectivo protocolo o permuta con determinaciones específicas en cada caso.

Los espacios son RP1, RP2, RP3, RP4 y RP5 y suponen una actuación sobre una superficie adicional a la contemplada en el Plan Especial según superficie que figura en otros apartados.

### **Artículo 13. Características y alcance de la ordenación. Determinaciones Generales.**

1.- La presente ordenación surge de un plan especial derivado de Actuación concertada, que en suelo urbanizable sin delimitación de sectores alcanzaría un alto grado de variabilidad de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 7.3 de la Ley 2/91. A pesar de ello se adapta básicamente a los parámetros contenidos en el vigente PGOU con las precisiones de detalle que figuran en el documento. De todos modos, no se varía el modelo general y si solo se incluyen las imprescindibles soluciones de detalle, tipología unifamiliar complementaria, ubicación y altura de las edificaciones.

2.- El modelo de ordenación resultante sería, en definitiva y dado el carácter técnico de plan especial de actuación concertada, la integración mediante el planeamiento de las tipologías de edificación abierta y, de modo limitado, vivienda unifamiliar, según los criterios genéricos señaladas en el artículo 6 de la ordenación del PGOU, en los espacios propios de este plan.

3.- Los lotes edificatorios habrían de destinarse a las modalidades de protección de vivienda que se determinan en cada caso en este planeamiento, en

su carácter de actuación concertada siguiendo las prescripciones de los artículos 10 de la Ley 2/91 y 3 del Reglamento de desarrollo y con carácter general en el artículo 4.1.h de la LSPA con posibilidad de hacer uso de lo preceptuado en los artículos 151 y 167 y concordantes de la misma y una vez aplicado el incremento del 15% en la edificabilidad sometida a algún régimen de protección según el apartado B) de la ficha del PGOU y el art. 2.3.13.2 de la Normativa general.

#### **Artículo 14. Posibilidad de la normativa particularizada.**

1.- El modelo de ordenación figura representado sobre plano, cuya determinación y sin perjuicio de lo que se señala más adelante, sería básicamente la representada de la respectiva ordenación del PGOU, salvo las precisiones que se incluyen en la presente normativa.

2.- En todo caso, se habría de prestar especial atención a la aplicación de la normativa en aquellos lotes edificatorios (5 al 31) que por la configuración física y topográfica del terreno puedan presentarse diversos niveles de planta baja en relación a las rasantes de referencia no incluibles en el apartado 6 del artículo 15. Dicho análisis particularizado, cuando así suceda, se remite el acto de concesión de licencia, con la particularidad de que la imposibilidad de cumplir determinados criterios de la normativa específica de este plan obligaría a redactar el correspondiente estudio de detalle para el lote edificatorio concreto, siempre que la problemática, vinculada a particularidades de obra, no pueda ser resuelta de modo claro por la lógica interpretativa que se derivaría del artículo 3 de estas ordenanzas en base a la solución propuesta en el proyecto del edificio o en un esquema previo al mismo utilizado a estos efectos.



## SECCIÓN SEGUNDA. AREA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ABIERTA.

### Artículo 15. Area de edificación abierta.

#### 1.- Definición y delimitación.

Se incluye el suelo residencial correspondiente al presente planeamiento integrado en la modalidad de **edificación abierta** regulada en los artículos 6.3.1 y siguientes de las ordenanzas del PGOU. El modelo concreto aplicado se derivaría de la interpretación específica del grado RA que viene recogido en el artículo 6.3.1) de las mencionadas ordenanzas del PGOU. De ahí, como se señala en este articulado, las precisiones de ordenación respecto al modelo general de la edificación abierta de los artículos 2.3.4.2, 3.1.3.2 y 6.3.4 además de los anteriormente señalados, respecto a esta circunstancia. Por lo que, de hecho, se trataría de una subvariedad dentro del grado RA de la modalidad de “Edificación Residencial Abierta”.

#### 2.- Modalidades y destino de las edificaciones.

Dentro de las posibilidades que se derivan de la modalidad RA del vigente PGOU se establecen tres subvariedades de la tipología, lo que daría lugar a las correspondientes peculiaridades normativas que se desarrollan en este capítulo, derivadas básicamente de la forma, composición y altura de las diversas edificaciones resultantes.

Las modalidades incluidas serían las de:

- RAB. Residencial Bloque Aislado.
- RABR. Residencial Bloque Aislado Reordenable.
- RAB. Residencial abierta Manzana.
- **RABS**, Residencial en Bloque abierto singular aislado.

### 3.- Circunstancias específicas de las modalidades edificatorias.

a) Las peculiaridades de las subvariedades son las que se señalan a continuación, sin perjuicio de que a lo largo de la normativa existan referencias a cuestiones específicas de cada una de ellas.

- **RAB.**

La edificación se situaría dentro del área de movimiento específico que figura en plano en las variedades de torre aislada o bloque lineal aislado. Se deberán respetar las condiciones de fondo, altura, posición de la edificación y separación de edificaciones u ocupación y edificabilidad que resulta de esta determinación, tal como figura en esta normativa y en los planos de zonificación y que, por ende, significarían una concreción específica de la normativa a los efectos de lo preceptuado en el artículo 6.3.4 de las ordenanzas del PGOU.

La parcela mínima vinculada a cada edificación o lote agrupado se configura como aquel espacio anexo al de uso residencial, que supere el área de movimiento propiamente dicha y se asimilaría al grado RAL de las ordenanzas del PGOU, espacio libre privado que posibilita en el subsuelo el uso de aparcamiento o garaje. Todo ello sin perjuicio, donde así se establezca en el correspondiente plano de zonificación, de la incidencia de la denominada “franja de acuerdo” y su inclusión normativa con las finalidades propias de su función.

Es decir que en todos los lotes edificatorios calificados de RAB, las parcelas incluidas se podrán edificar solo parcialmente, como ya figura en plano, quedando libre de edificación las zonas que éste plan determina y que será el resto de la superficie fuera de los emplazamientos representados para la envolvente máxima de los edificios y que a su vez determina las alineaciones exteriores. Se trata de los espacios constituibles de hecho como libres privados, no edificables, una vez agotado o fijado el aprovechamiento de la parcela.

El tratamiento de la parcela, deberá corresponder al propio de zonas ajardinadas, o pavimentadas, con las cotas o nivelaciones de todas ellas, posibilitándose las instalaciones vinculadas al ocio deportivo sin edificación, y las instalaciones técnicas de la edificación que deban ser exteriores por razones técnicas o de seguridad.

La realización de la superficie ajardinada deportiva o peatonal en los términos señalados en el apartado anterior implica su ejecución por el adquirente o titular de cada lote edificatorio, al cual se encuentre adscrito, que una vez realizado, y comprobado por el Ayuntamiento su ajuste al proyecto correspondiente. Enajenado el inmueble, pasará a ser un elemento o servicio común del edificio o de áreas mancomunadas, según los casos debiendo ser mantenido por los titulares vinculados en los términos señalados por la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sin perjuicio de que mediante los correspondientes acuerdos y contraprestación económica, si procede, pueda trasladarse su mantenimiento al Ayuntamiento.

Esta zona, dada su naturaleza y fines, donde también puede incidir el denominado derecho real de subedificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.3.15 de las ordenanzas del PGOU y concordantes, no se contabiliza o computa, como se ha señalado, como espacio libre o zona verde a los efectos de los artículos 84.3 de la LSPA, 50 de LS 76, y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aunque de hecho, podrían cumplir tal función. De ahí que para su variación o alteración no se exigirá el régimen propio de los citados artículos, ya que básicamente, como se pronuncia en las ordenanzas del PGOU sería un espacio no ocupado por la edificación principal, sin perjuicio de que cualquier alteración sustancial debe interpretarse con carácter muy limitado y restrictivo.

Los cierres de parcela solamente podrán realizarse en los términos que autorice el Ayuntamiento de Oviedo, si bien en cualquier caso, deben ser lo mas limitado posible en su incidencia visual y tratamiento de materiales con soluciones próximas a los contemplados en la normativa aplicable a la vivienda unifamiliar.

### 1.- Tipología.

Edificación Destinada a vivienda colectiva, en las diversas variedades de viviendas de protección y libres que figuran en el presente planeamiento, agrupadas en bloques dispuestos sobre las parcelas según las siguientes tipos de configuración.

- **RABS**, Residencial en Bloques abiertos singulares aislados dispuestos sobre las parcelas con las siguientes particularidades:

Se trata de edificaciones singulares en las que se permiten distintas configuraciones y alturas hasta consumir el aprovechamiento máximo atribuible al lote.

Específicamente se permite el vuelo sobre espacio público o viario y aceras en las tres últimas plantas del edificio, hasta la unión física de los dos subedificios que componen cada lote RABS en el caso de promoción unitaria, según aparece en los esquemas del plano de alineaciones y rasantes del Plan Especial. Los lotes de esta tipología son los número 4 y 7. El estudio conjunto de estos dos lotes deberá de hacerse mediante un Estudio de Detalle previo.

Pueden producirse así situaciones en las que los edificios ocupen mas superficie en vuelo de las tres últimas plantas que sobre rasante, por exceder dichas plantas de altura de la extensión superficial de la parcela/lote; en tales casos tal extensión se configura, con la concesión de la correspondiente licencia de edificación, como derecho de vuelo, directamente asociado a la titularidad dominical de la parcela en proyección vertical de los espacios ocupados por las tres últimas plantas, del vuelo sobre el dominio público adyacente.

Se debe entender, en todo caso, que la franja o el elemento que resuelva constructivamente el voladizo de unión entre las edificaciones, habrá de ser proyectada y ejecutada garantizando las condiciones de integridad del espacio público sobre el que vuela. A estos efectos anteriores, el correspondiente Proyecto de Construcción deberá prever y solucionar expresamente los detalles constructivos que

garanticen la total seguridad de la solución aportada, que será de ejecución y coste privado. El normal uso y mantenimiento de los espacios públicos que aportan parte de su vuelo será público. Si a la ejecución de la edificación se efectuase con la urbanización de superficie acabada, el titular de la promoción deberá reponer, en su caso, todos los elementos públicos con igual nivel de calidades y ejecución que los que al respecto se contienen en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados así como cumplir los particulares y condiciones que al respecto se contengan en la licencia municipal de edificación, avales, etc.

- **RABR**

Las características, circunstancias y determinaciones de esta modalidad son equivalentes a las propias del modelo RAB con la única particularidad de que no se prejuzga el número y características de la edificación a realizar, dado que sería el resultado del cumplimiento de las condiciones de superficie edificable asignadas a los lotes específicos nºs 12 y 21, con la altura máxima de B+5 equivalente a 6 plantas en el caso del lote 12 y siendo libre en el caso del 21 (orientativamente figuran 6 plantas).

En este caso, la delimitación de los lotes se consideran áreas de movimiento de la edificación proyectada sin alineaciones prefijadas por el Plan, que se incluyen a título meramente indicativo. Solo existen dos lotes de esta tipología, (12 y 21). Su desarrollo edificatorio requiere previamente Estudio de Detalle.

- **RAM**

La modalidad, además de las circunstancias de los vuelos y tipología de los proyectos que se señala en el apartado 7 de este artículo, se remite a la alineación máxima grafiada, que se extiende a la totalidad de la parcela, excepción hecha de la denominada franja de acuerdo y las áreas de soportales y pasadizos.

Se determina la existencia de soportales y pasadizos y así se configura en plano, que se acogen a lo preceptuado en el artículo 4.1.80 de las ordenanzas.

b) Respecto a las tres modalidades antes señaladas formaría parte de la documentación del presente Plan Especial, y además de la incluida en este texto normativo, una hoja resumen donde figura, dividido por lotes edificatorios, el número de viviendas, alturas máximas, -indicando primero la planta baja y el número de plantas altas y después el de plantas totales- superficie edificable en los diversos usos computables sobre rasante y en otras posiciones, que solamente podrán ser objeto de pequeñas precisiones motivadas por la ejecución de la edificación, precisiones que en ningún caso podría afectar a la superficie edificable total y de cada uno de los lotes incluidos o agrupados ni el número máximo de plantas, donde fuesen obligatorias.

También figura como determinación del planeamiento a los efectos previstos en la legislación sectorial de viviendas y, entre otros, artículos 4.1.h) de la LSPA, el régimen de viviendas aplicables a cada lote con expresa determinación de aquellos sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus variedades.

#### **4.- Fondos, alturas y parcelas mínimas.**

Solo se podrá desarrollar las edificaciones con los fondos edificables señalados en planos, en las respectivas áreas de movimiento, según los casos y en diferentes alturas, determinadas específicamente y así se refleja igualmente en el plano correspondiente de aprovechamientos y alturas para corregir los objetivos del modelo edificatorio propuesto (salvo para RABR).

La parcela mínima de cada lote será la que figura vinculada al edificio. Todo ello como particularidad del cómputo relativo a la posición de la edificación, separación entre edificios, ocupación y edificabilidad del artículo 6.3.4 de las ordenanzas del PGOU.

## **5.- Aprovechamiento.**

Fijados por el plan la ocupación, tipología, altura y superficie edificable de las edificaciones, el aprovechamiento sería el correspondiente a la plasmación física de este dato, tal como figura en la ficha correspondiente, como así resulta del desarrollo del grado RA-, y aplicación específica de los criterios del artículo 6.3.4 de las ordenanzas del PGOU, teniendo en cuenta, además, las circunstancias específicas del área de movimiento, cuando incida, de las respectivas subvariedades o modalidades.

## **6.- Cómputo de la altura y cornisas.**

La altura máxima será, tal como se ha señalado con anterioridad, la correspondiente a las fijadas en el plano de aprovechamientos y alturas del presente plan especial, que refleja en el primer apartado y como se ha señalado la referencia a la planta baja y el número de plantas altas y en el segundo el número de plantas totales.

La altura de la cornisa, según el número de plantas, deberá adecuarse a lo preceptuado en el artículo 4.1.34 apartado 3 de las ordenanzas del PGOU, que en aquellos edificios singulares que superen el número de plantas allí señalado, se someterá a la misma proporcionalidad, posibilitándose, por tanto, 3 metros más por cada altura superior autorizada.

La medición de la altura se efectuará en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera. En calles en pendiente y para permitir la acomodación a la misma de cada lote edificable, la altura máxima señalada al edificio admitiría una variación en más o en menos de  $10 \times \text{tg.}A$ , siendo  $A$  el ángulo de inclinación de la calle en ese punto. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos, medida en el extremo de los mismos y habrá de ser tenido en cuenta en el análisis a que hace referencia el artículo 14.2 de esta normativa.

A los efectos de lo señalado respecto al punto medio de la línea de fachada, se entiende por tal la principal o principales del edificio, contemplado como lote edificatorio, y la que se sitúa sobre la línea del fondo máximo autorizado.

La altura máxima de piso entendiéndose como tal la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas concretas, exceptuando la planta baja, será de 3 metros, que se comprendería dentro de los márgenes del artículo 4.139 de las ordenanzas del PGOU. La altura mínima será la señalada en las citadas ordenanzas.

#### **7.- Vuelos o salientes de fachada y retranqueos.**

Los vuelos o salientes en fachada se adaptan a las circunstancias y determinaciones fijadas en los artículos 4.1.85 y 4.1.86 de las ordenanzas del PGOU. No obstante, en la modalidad RAM, Residencial Abierto Manzana, tales vuelos o salientes en fachada solo serán posibles en los bordes exteriores de las respectivas coronas, es decir, en aquella fachada más alejada en cada bloque del centro de la circunferencia que genera su directriz. Siendo fija la alineación más próxima al centro sin posibilidad de cuerpos volados sobre ellas y para mejorar la percepción formal de la alineación a la calle o espacio público delantero.

Se pueden realizar cuantos retranqueos de fachada se deseen, sin condicionar su longitud, ancho o forma, hasta el extremo de que sin llegar a dividir el bloque en dos edificios independientes los huecos transversales podrían perforarlo totalmente manteniendo fija la línea de cornisa.

#### **8.- Huecos y materiales de la fachada.**

Los huecos podrán ser horizontales o verticales, tomando como posible ejemplo de referencia la imagen reflejada en el presente plan (infografías, etc...).



Los huecos podrán ocupar las esquinas y se procurará que, al menos visualmente (por ejemplo con la utilización de la misma carpintería como sistema de cubrir los entrepaños u otros método similar) exista una relativa unidad formal entre los huecos de las distintas estancias.

Se prohíben los huecos que no sean adintelados (rectos) en los soportales de planta baja cuando existieran.

#### **9.- Materiales de fachada.**

Se autorizan un máximo de hasta tres materiales distintos en el conjunto del lote edificable, sin contar la cubierta e incluyendo la carpintería exterior entre ellos.

#### **10.- Construcción por encima de la altura.**

Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse las construcciones, en modalidades, usos y cómputo de edificabilidades que se derivan de lo preceptuado en los artículos 4.1.36 y, en su caso, 4.1.39 y 4.1.41 y concordantes de las ordenanzas del PGOU de Oviedo.

#### **11.- Plantas.**

El tratamiento de las plantas será la que se determina en el artículo 4.1.39 de las ordenanzas con las determinaciones que se señalan en esta normativa.

En planta baja solamente se autoriza el uso comercial y asimilados, en las áreas señaladas como ECO, el resto debería adecuarse al tratamiento de éstas ordenanzas y 4.1.81 de las ordenanzas del PGOU. Las plantas bajas deberán cumplir las condiciones de accesibilidad desde la acera exterior hasta el portal sin barreras arquitectónicas. Los espacios no ocupados deberán adecuarse con idéntico criterio, acabados, etc...que los soportales obligatorios. La ocupación máxima admisible en superficie computable a efectos de edificabilidad de la planta

baja oscila entre el 40% y el 50% de la superficie neta de la misma, según se refleja en la columna correspondiente del cuadro general para cada lote edificatorio. Asimismo la edificabilidad destinada a locales comerciales o a otros usos computables en planta baja podrán permutarse por edificabilidad en otras plantas en la misma proporción de cómputo ( $1\text{m}^2/\text{m}^2$ ), según el contenido del artículo 4.1.3.1 del PGOUO.

## 12.- Sótanos.

Como determinación específica de esta subvariedad edificatoria, se indica que el área de movimiento máximo figura fijado en los planos del presente plan especial y específicamente en el de tratamiento de plantas bajas y usos bajo rasante, debiendo cumplir el resto de condiciones señaladas en el presente plan y en las ordenanzas del PGOU, sin que se limiten las plantas de sótano sobre las que se deriven de cada uso específico, que se pretenda introducir y que sea autorizable por las ordenanzas del PGOU. El área de sótano no podrá exceder de las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, pudiendo incluir a la zona denominada como **franja de acuerdo** (ver artículo 17). Es decir que podrá ocuparse bajo rasante y para los usos admisibles en el PGOU de Oviedo, la totalidad de la parcela privada. Asimismo se autoriza la unión comunicada de dos o más parcelas colindantes para la construcción de sótanos comunes.

## Artículo 16. Condiciones de uso

### 1. Uso Característico.

Residencial.

### 2. Usos compatibles

a) Oficinas. En cualquier situación.

b) Comercial. En planta semisótano y baja. Cabe su autorización en planta primera cuando forme parte de un local de planta baja.

Podrá instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el artículo 4.1.44 de las ordenanzas del PGOU. Estos usos solamente serán autorizables en aquellas edificaciones o lotes edificatorios donde sea posible la ocupación comercial ECO en planta baja. De ahí que de no ser autorizable en tal posición no podría serlo en el resto de plantas o el subsuelo.

- c) Hotelero. Solo como edificio exclusivo.
- d) Hostelería. En planta semisótano y baja. En primera planta, cuando forme parte de un local de planta baja. Podrá instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el artículo 4.1.44. Estos usos solamente serán posibles en aquellos edificios o lotes edificatorios donde se permite la ocupación comercial ECO, en planta baja. De ahí que de no ser autorizable en tal posición no podría serlo en el resto de plantas o el subsuelo.
- e) Salas de reunión y espectáculos: En planta semisótano y baja, o en edificio exclusivo. En planta primera y, de forma genérica, solo cuando esté ligada a un local de planta baja. Estos usos solamente serán posibles en aquellos edificios o lotes edificatorios de donde se permite la ocupación comercial ECO en planta baja. De ahí que de no autorizable en tal posición solamente serían posibles en otras plantas las salas de reunión.
- f) Dotacional. En cualquier situación.
- g) Garaje, aparcamiento: En plantas bajo rasante, planta baja o edificio de uso exclusivo. Podrán comunicarse en caso de parcelas colindantes.

- h) En las plantas bajas abiertas donde no se autorice la ocupación comercial ECO, se permitirá únicamente, mediante su cerramiento y habilitación, las áreas dotacionales o de servicio destinadas, en ambos casos, a las respectivas comunidades de propietarios, no computando la edificabilidad o aprovechamiento resultante cuando se cumplan los requisitos de destino antes señalado.

### 3. Usos prohibidos.

Los no indicados y las soluciones no contempladas en los epígrafes anteriores, salvo que por sus circunstancias puedan ser asimilados, sin esfuerzo interpretativo alguno, a las modalidades anteriormente indicadas.

En cualquier caso también podrán considerarse como usos prohibidos aquellos de los anteriores, que por el grado de ocupación, concentración y necesidad de elementos constructivos especiales, como dársenas de carga y descarga, medidas correctoras extraordinarias, etc..., se entiendan incompatibles con el uso característico del edificio.

### **Artículo 17.- Area de franja de acuerdo.**

1.- Entre las alineaciones exteriores de cada uno de los edificios y las aceras o espacios externos al lote edificatorio, se determina un espacio libre de edificación como franja de suelo privado de propiedad comunitaria del respectivo edificio, pero que, con carácter excepcional, habrá de permitir su eventual uso y/o servidumbre de uso público, para el paso de determinados servicios de infraestructuras que no sea posible canalizar por las aceras de uso público o que, aún siéndolo, suponga un coste o afección material desproporcionada, incluyendo el suministro de servicios a los edificios. Esta zona que permite amortiguar los desfases entre las rasantes de la urbanización y la edificación se denomina **franja de acuerdo** y su dimensión y posición se grafían en los planos de ordenación. **La superficie global**

**del lote edificatorio incluye en su conjunto la superficie de dicha franja de acuerdo y podrá ser edificable/ocupable bajo rasante en su totalidad.** Los cierres de parcela serán autorizables en la posición y dimensión que determine el PGOU de Oviedo.

2.- Estas franjas de acuerdo **no se contabilizan o computan** como espacios libres o zonas verdes a los efectos de los artículos 84.3 de la LSPA, 50 de la LS 76, y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aunque de hecho podrían cumplir tal función, por lo que para su variación o alteración, no se someterán al régimen propio de los citados artículos ya que técnicamente sería un espacio no ocupado en superficie por la edificación principal, aunque si podrá hacerse bajo rasante, sin perjuicio de que cualquier alteración sustancial deba interpretarse con carácter muy limitado y restrictivo.

En todo caso, la franja de acuerdo podrá utilizarse para ajustes entre las rasantes en planta baja de la edificación y las de la rasante de referencia a la calle o espacio público más próximo, salvo que existan soportales, en cuyo caso deberán de ser accesibles desde espacio público en al menos un punto y sin que pueda superarse en el resto de los casos la altura máxima de la planta baja en relación a la de referencia establecida en las ordenanzas del PGOU.

**SECCIÓN TERCERA. AREA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.****Artículo 18. Definición y delimitación.**

La modalidad residencial unifamiliar RU responde al modelo específico que contiene este Plan como peculiaridad propia amparada por lo preceptuado por los artículos 3.1.3, apartado 2 y 6.1 de las ordenanzas del PGOU. En todo caso, respondería a las condiciones comunes a todos los grados y las peculiares del grado RU-2 de los artículos 6.4.10 y siguientes de las ordenanzas del PGOU, con las peculiaridades y limitaciones que se señalan a continuación.

**Artículo 19. Condición de la edificación**

1.- Tipología: Vivienda aislada o pareada

2.- Condición de parcela.

- a) La parcela inicial es la que figura representada en el plano de zonificación, usos pormenorizados y superficie del presente Plan sin perjuicio de que puedan efectuarse las correspondientes agrupaciones de las mismas.
- b) Podrá realizarse una posterior parcelación siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a 500 m<sup>2</sup> de superficie y no superen la proporción de 2 respecto a cada lote de parcelas iniciales diseñadas por el Plan Especial. Cada una de las parcelas deberá cumplir las condiciones exigidas por el grado RU-5 de las ordenanzas del PGOU.

3.- Peculiaridades de la modalidad de la vivienda pareada.

La modalidad de vivienda pareada podrá realizarse, en un número máximo de dos viviendas, propio de la modalidad sobre la parcela originaria fijada por el Plan Especial, tal determinación no necesitaría efectuar la división de la misma a efectos urbanísticos, ni hacer constar la condición de indivisible, ya que ella no está imposibilitada por el Plan Especial.

Caso de subdividirse la parcela con las condiciones señaladas en el apartado 2 de este artículo y pretenderse el adosamiento, cada una de las parcelas no podrá contar mas de una vivienda debiendo cumplir con la parcela adyacente a la que se adose las condiciones exigidas para el grado RU-5.

En definitiva la modalidad de pareado sería una peculiaridad de ubicación y no significaría expresamente la posibilidad de cambiar hacia un mayor número de viviendas.

#### 4.- Posición de la edificación.

##### a) Separación de linderos y edificaciones.

El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros salvo en los supuestos a que se autorice el adosamiento a uno o más linderos laterales, que se regirá respecto a esta determinación por lo preceptuado para la modalidad RU-5, por las ordenanzas del PGOU.

##### b) Posición de la edificación principal respecto a la alineación exterior: 4 metros, salvo los supuestos de adosamiento de edificaciones auxiliares contempladas en el PGOU.

#### 5.- Ocupación y edificabilidad.

##### a) La edificabilidad máxima será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al edificio principal más un 25 por 100 sin, que en ningún caso, pueda sobrepasar la envolvente máxima de las parcelas ni hacer uso del denominado derecho de subedificación, con necesidad de pacto de adosamiento cuando respondiera a esta modalidad.

6.- La altura máxima de cualquier punto de los parámetros verticales de fachada con respecto a la rasante (más desfavorable) del terreno que no podrá superar una altura de dos plantas mas bajo cubierta, será de 7 metros medidos a cornisa. No obstante, podrían permitirse cuerpos o edificaciones de mayor altura en forma de torreones o cuerpos singulares cumpliendo las siguientes condiciones:

- Altura máxima de 9 metros.
- Altura máxima de cornisa no superior a 3 metros del suelo de la planta inferior.
- Superficie construida máxima, no superior al 30 por 100 de dicha planta inferior.

#### **Artículo 20. Condiciones de uso.**

##### 1.- Uso característico.

El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

##### 2.- Usos compatibles.

- a) Comercio: En planta baja
- b) Dotacional. En situación de edificio de uso exclusivo.
- c) Oficinas. En situación de edificio de uso exclusivo.
- d) Hotelero. En situación de edificio de uso exclusivo.
- e) Hostelero. En situación de edificio de uso exclusivo.



- f) Garaje aparcamiento, en las condiciones exigidas por la ordenación del PGOU.

### 3.- Usos prohibidos.

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores, salvo que por sus circunstancias puedan ser asimilados, sin esfuerzo interpretativo alguno, a las modalidades antes señaladas.

**SECCIÓN CUARTA. AREA DE RUO (Residencial Unifamiliar Ordenable)****Artículo 21. Area de RUO-UE-PLV 1.**

1.- Se configura un área, que por ser liberada en su totalidad de la expropiación a los efectos que determinan el artículo 133 de la LSPA y el Decreto 452/72 de 27 de Febrero, no formaría parte, de hecho, del único polígono en que se constituye la totalidad del ámbito a pesar de que formalmente si se integraría de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 97.4 de la LSPA.

2.- El régimen urbanístico aplicable será el correspondiente al grado RU0 del artículo 6.4.8 de las ordenanzas del PGOU, con la única particularidad, posibilitada, como se ha señalado en otros apartados, en el artículo 3.1.3.2 de las ordenanzas del PGOU de que las posibilidades de ampliación de vivienda podrán llegar hasta los 140 m<sup>2</sup>.

3.- No obstante lo anterior, se determina igualmente la posibilidad de conformar en el área una unidad de actuación, de iniciativa privada, delimitada de conformidad con lo preceptuado en el artículo 98 de la LSPA y disposiciones concordantes y complementarias en el grado de RU que determine el Ayuntamiento mediante el correspondiente convenio a suscribir con titulares del suelo que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie de parcelas de titularidad privada en los términos del artículo 157 de la LSPA. Descripción que no se considerará modificación del presente planeamiento ya que se tratarían de especificaciones y circunstancias de las determinaciones ya fijadas por éste. La superficie máxima edificable será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computada sobre superficie bruta y optara por alguna de las modalidades de vivienda unifamiliar.

## SECCIÓN QUINTA. AREAS SOMETIDAS A PROTOCOLO.

### Artículo 22. Areas sometidas a protocolo.

1.- El Plan Especial, en su carácter de planeamiento especial, derivado de actuación concertada, a los efectos de la Ley 2/91 y Reglamento de desarrollo 58/94, y en los términos de los artículos 54, 55 y 57 de la LSPA y 1.11, 2.3.10, 2.3.14, 2.3.20 y 2.3.21 de las ordenanzas del Plan General introduce un reajuste de límites en las áreas de borde así como incluye determinaciones relativas a los accesos exteriores en los términos y circunstancias señaladas en los artículos 34.1.c) y 50 f) de la LSPA.

2.- Estas áreas definidas de RP1, RP4 y RP5, se configuran en modalidad definida, según detalle que figura en el apartado específico de los planes y dará lugar, según los casos, con procedimiento ya integrado en el presente planeamiento, de normalización de fincas de los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión, determinación de accesos externos de los artículos 34.1.c) y 50 f) de la LSPA y/o pago en parcela de resultado por intercambio directo de la edificabilidad vigente en cada caso según el PGOU (RA5/RA8, etc...), o adjudicación de terrenos equivalentes según los artículos 37 de la LSPA, 5 de la Ley 2/91 y 134.5 de la LSPA siempre que exista mutuo acuerdo entre las partes.

Las superficies sujetas a permuta aparecen en el plano 0301PE10, totalizando 13.768,71.-m<sup>2</sup> y adicionales sobre la delimitación de los 584.324 m<sup>2</sup> correspondientes al Plan originario.

## SECCIÓN SEXTA. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

### Artículo 23. Espacio libre de uso y dominio público.

1.- El área así calificada en su conjunto, con las subvariedades que se señalan más adelante, se integra en la modalidad de zonas verdes y espacios libres de carácter público regulado en los artículos 6.7.9 y 6.7.10 de las ordenanzas del PGOU y disposiciones concordantes, como concreción del régimen urbanístico resultante de los artículos 50, 54 y 55 de la LSPA y 13 y concordantes de la LS 76, del Reglamento de Planeamiento y de su Anexo. Su eventual modificación habría de acogerse a las determinaciones excepcionales de los artículos 84.3 de la LSPA completada por el artículo 50 de la LS 76, sin perjuicio de las precisiones de límites y cómputo de usos, dentro de los criterios que se derivan de la ejecución de las obras y el mejor fin de los espacios dotacionales y espacios libres.

2.- Tendrá el carácter de espacio libre público y, según los ámbitos y variedades que se relacionan más adelante, su tratamiento corresponderá a parque extensivo y zonas de libre descanso, jardines públicos, con posible plantación de arbolado, espacios deportivos, caminos y áreas peatonales con posibilidad de tratamiento pavimentado o equivalente o, en su caso, sustitutivo, áreas de juego y elementos adecuados de amueblamiento urbano, tales como bancos, luces, juegos, etc...

3.- A tales efectos la zonificación se subdividiría en las siguientes modalidades:

- ELZ. Zona de juegos infantiles.
- ELV. Zonas verdes y jardines.
- ELR. Zonas libres de reserva.

4.- La diferencia entre las tres modalidades, y a los efectos señalados en el artículo 6.79 de las ordenanzas del PGOU, consistiría en que en el área de ELZ (Zona de jardines infantiles) el uso característico sería el de área de juegos y recreo para niños, mientras que en el área de ELV (zonas verdes y jardines) los juegos y

jardines, y ELR (zonas libres de reserva) el parque extensivo, básicamente de pradería y arbolado autóctono, con posibilidad de adecuación a las dotaciones generales a crear en áreas circundantes.

5.- Señalado, en cada caso, el uso característico de cada modalidad los restantes de las referencias con anterioridad así como el conjunto de las referidas en el apartado 2 del artículo 6.3.9 de las ordenanzas se consideran usos compatibles y siempre que su tratamiento no impida el carácter general derivado del uso característico. Las condiciones de la edificación se adecuarán a lo preceptuado en el artículo 6.7.10 de las ordenanzas del PGOU.

6.- Todo el suelo de los espacios libres, de uso y dominio público y como corresponde a su definición y destino, será objeto de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Oviedo en los términos que señala el artículo 145 de la LSPA, que lo ostentará como dominio público y al que le correspondería su mantenimiento.

7.- Es de indicar que de acuerdo con las determinaciones del PGOU, una parte de los equipamientos correspondería a lo que se denomina sistema general incluido en suelo urbanizable a los efectos de los artículos 18.3 de la Ley 6/98, 50 y 147 de la LSPA, y 3.2.3 de las ordenanzas del PGOU, cuyas circunstancias en las peculiaridades propias del sistema de expropiación son equivalentes a la de sistema local, con las peculiaridades normativas que procedan. Bajo este suelo, y excepcionalmente bajo el resto del suelo del espacio libre, promovido por la Administración podrá destinarse el subsuelo al uso de aparcamiento, debiendo establecerse la franja o capa de terrenos que se mantendría necesariamente de titularidad pública, que puede extenderse o no a todo el subsuelo. Su concreción sería realizada, al menos, mediante estudio de detalle o, en su caso, plan especial específico en los términos del artículo 56 de la LSPA, que regule la cuestión de ordenación derivada de su implantación y tratamiento jurídico.

## **SECCIÓN SEPTIMA. EQUIPAMIENTO Y ESPACIO DOTACIONAL.**

### **Artículo 24. Equipamiento y espacio dotacional**

1.- El tratamiento de los equipamientos será el regulado por el capítulo 7 de las ordenanzas del PGOU en cuanto se refiere a la ordenación de equipamientos y dotaciones del Título 6 de las ordenanzas del PGOU. Ello sin perjuicio de las precisiones y particularidades que se contemplan a continuación con las particularidades derivadas del alcance de las ordenanzas del suelo urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.1.3 de las ordenanzas del PGOU y el grado de intercambiabilidad a que hace referencia el artículo 54 de la LSPA.

2.- Los equipamientos públicos y dotaciones privadas se configuran en su titularidad inicial, a partir de la ejecución del plan, respectivamente en públicos-equipamientos y privados-dotaciones, de conformidad con las determinaciones del artículo 48.e) de la LSPA y 6.7.1 de las ordenanzas del PGOU y son de aplicación a todas las áreas destinadas a equipamiento y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos, en su diferencia estos últimos a los espacios libres, sean públicos o privados. En este sentido, aparecen en el plano de zonificación los usos pormenorizados y las superficies de terrenos asignados, con la clave inicial E o D y las específicas que determina su calificación, uso y titularidad. Las siglas completas designarían en el caso de las iniciadas por E la titularidad pública y el caso de las D la titularidad privada, la segunda clave designa el uso previsto y en la tercera el carácter preferente o indefinido.

3.- Los equipamientos y dotaciones serían de los siguientes tipos:

A. Equipamiento Público.

- ESP. Equipamiento sanitario preferente.
- ECP. Equipamiento cultural preferente.
- EEP. Equipamiento educativo preferente.
- EDP. Equipamiento deportivo preferente.
- EOP. Equipamiento social preferente.

- ETP. Equipamiento comercial preferente.
- EPX. Equipamiento público sin definir.

B. Dotaciones privadas.

- DSP. Dotación sanitaria preferente.
- DCP. Dotación cultural preferente.
- DEP. Dotación educativa preferente.
- DDP. Dotación deportiva preferente.
- DOP. Dotación social preferente.
- DTP. Dotación comercial preferente.
- DPX. Dotación pública sin definir.

4.- Las condiciones que se señalan para los equipamientos y dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el presente plan destina a tales fines y que se representa en la documentación gráfica.

### **Artículo 25. Sustitución de usos de equipamiento**

1.- La sustitución del uso concreto en aquellos equipamientos y dotaciones que presentan la doble posibilidad, de opción preferente o sin definir, requerirá la tramitación de un expediente con aportación de memoria justificativa de las razones de cambio del uso preferente, que deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que sea de su propia iniciativa.

2.- En aquellos supuestos en donde el cambio lo sea respecto a las modalidades donde solo exista una opción preferente o se trate de la concreción de una opción indeterminada exclusiva, tal procedimiento deberá ir acompañada, de conformidad en el artículo 6.7.3 de las ordenanzas del PGOU por el trámite anterior, pero con información pública de la documentación justificativa del cambio u opción por un plazo de 15 días y, en su caso, si se entiende necesario, por la firma del correspondiente convenio con el organismo, la entidad o sociedad que pretenda utilizar el equipamiento o dotación.

## Artículo 26. Condiciones de uso

### 1.- Uso característico.

Equipamiento con las condiciones y características propias de cada supuesto.

### 2.- Usos compatibles.

- a) Todos los usos de equipamiento se consideran en principio, compatibles entre sí.
- b) Residencial: Solo vivienda adscritas a la guarda de las instalaciones.
- c) Oficinas. Solo las vinculadas a la gestión del equipamiento.
- d) Hostelera. Solo al servicio del equipamiento.

### 3.- Usos prohibidos.

Los restantes, solo aquellos que por sus circunstancias y características pueden asimilarse sin su necesidad de ningún análisis complejo, y según los casos, a lo usos característicos y correspondientes.

## Artículo 27. Condiciones de la Edificación

### 1.- Edificabilidad.

- a) Equipamientos Públicos, no deportivos en general: La edificabilidad genérica de los equipamientos será de 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta edificable (aplicar sin retranqueos).

En las Dotaciones Privadas, su cómputo de edificabilidad ya se detrae del correspondiente a la edificación residencial, no pudiendo superarse el fijado para cada supuesto, y debiendo



cumplir el uso comercial en cada instalación el límite máximo señalado en el artículo 2.3.3 de las ordenanzas del PGOU.

En este sentido: el aprovechamiento de las dotaciones privadas, que se fijó inicialmente en el Plan Especial a través de un coeficiente ( $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) sobre la parcela originaria, tendrán atribuida una edificabilidad fija, independientemente de la superficie de parcela bruta que pudiera resultar, bien de la propia ejecución del Plan o de ulteriores desarrollos y/o infraestructuras, siempre y cuando la afección al aprovechamiento quede intacta.

- En ese sentido, las dotaciones cultural, social, comercial y dotación privada sin definir integradas en la misma tendrán un aprovechamiento total <sup>1</sup>asignado de:  $14.267 \times 0,55 = (7.846,85)$   $7.847\text{-m}^2$  con la siguiente atribución específica por parcela e independientemente de la superficie de las mismas de:

a. Parcela 89 DPX/DTP.....	edificabilidad.....	4.455.-m <sup>2c</sup>
b. Parcela 80 DPX/DOP.....	edificabilidad.....	1.112.-m <sup>2c</sup>
c. Parcela 80b DPX/DCP.....	edificabilidad.....	725.-m <sup>2c</sup>
d. Parcela 82 DPX/DCP.....	edificabilidad.....	1.555.-m <sup>2c</sup>

La citada superficie de suelo para Dotaciones, que figura en plano de ordenación, de  $14.267\text{-m}^2$  sería el área de movimiento y de emplazamiento de las distintas edificabilidades atribuidas, cumpliendo el resto de indicaciones de este Plan (Modificación) y, en su caso, del PGOU, y sin sobrepasar en conjunto, la máxima superficie edificable establecida.

- Dotación sanitaria Preferente y Dotación Privada sin definir integrada en ELR, espacio libre de reserva, sobre superficie bruta de  $73.017 \times 0,22 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.064\text{-m}^2$ .

<sup>1</sup> Se adopta por redondeo la cifra de  $7.847\text{-m}^{2e}$  computables.

La citada superficie de ubicación que figura en plano, será el área de movimiento **ELR/DPX/DSP** de 73.017.-m<sup>2</sup> y de cómputo de edificabilidad donde se pueden situar los edificios cumpliendo los requisitos de este plan y del PGOU. Sin perjuicio de que en el área de movimiento citada, no se sitúen más de cinco edificios asilados de dimensiones similares o proporcionadas a su uso con las condiciones de ocupación definidas en esta Normativa y con la obligación, en todo caso, de presentar un estudio de detalle global de la implantación propuesta en el área **ELR/DPX/DSP** ante el Ayuntamiento de Oviedo en el que se determinen ocupaciones y edificabilidades adscritas a cada parcela resultante y se garantice la preservación del Parque previsto en el entorno del futuro HUCA.

- b) Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable.

## 2.- Posición de la edificación.

- a) Alineación de fachada libre.
- b) Retranqueo a linderos privados:  $\frac{3}{4}$  de la altura (mínimo 3m).
- c) Retranqueos a linderos públicos: No preceptivo.
- d) En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación en la parcela mediante el propio Proyecto de edificación.

## 3.- Ocupación.

Máximo el 80 % sobre la rasante de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores. Bajo rasante podrá llegarse a una ocupación del 100 % de la parcela asignada. Deberán asegurarse los aparcamiento correspondientes

en la parcela correspondiente (sobre o bajo rasante) según las prescripciones del PGOU.

4.- Altura.

- a) Altura máxima: cuatro plantas )B+III)
- b) Altura máxima de cornisa: 15 m.

5.- Equipamientos singulares.

En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos y/o dotaciones privadas, en las que la evidente singularidad o especificidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación de los parámetros anteriores previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

6.- Agrupación de edificabilidad en las dotaciones.

La edificabilidad asignada a las parcelas 80, 80b y 82 del Plan (1.112 m<sup>2</sup>, 725 m<sup>2</sup>, y 1555 m<sup>2</sup>. Respectivamente) podrán trasvasarse de una a otra parcela, dentro de la máxima edificabilidad asignada conjuntamente a las tres de 3.392 m<sup>2</sup>.

En el caso de que, de ejecutarse dicho trasvase (instante del oportuno trámite Municipal) una o más parcelas **se quedase sin aprovechamiento** por traslado a otras, dicha/s parcela/s perderá/n automáticamente la condición de Dotación Privada por aplicación del contenido de la presente Modificación, pasando a ser de titularidad Pública, considerándose como Equipamiento a todos los efectos y con la aplicación de la correspondiente Normativa. En ese caso deberá efectuarse la correspondiente Addenda de la Certificación Administrativa original para documentar el cambio de titularidad y asegurar su inclusión en el inventario de Patrimonio Municipal de suelo.

El cumplimiento de la edificabilidad global del Plan queda salvaguardado de la siguiente forma:

Superficie del Plan:.....	584.324.-m <sup>2</sup>
Superficie con espacios remitidos a Protocolo (+13.768,71):.....	598.092,71.-m <sup>2</sup>
Edificabilidad computable x 0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> :.....	358.855,62.-m <sup>2</sup>
Edificabilidad consumida en lotes residenciales/comerciales (ZonaA+RUO/PLV1):.....	334.426,76.-m <sup>2</sup>
Edificabilidad en dotación cultural, comercial y privada sin definir:.....	7.846,85.-m <sup>2</sup>
Edificabilidad en ELR:.....	16.064,00.-m <sup>2</sup>
<b>Total edificabilidad computable:.....</b>	<b>358.337,61.-m<sup>2</sup></b>
Resto de edificabilidad computable no consumida <sup>2</sup> :.....	<b>518,01.-m<sup>2</sup></b>

#### Artículo 28. Otras condiciones.

Según el tipo de equipamiento, los que se implanten deberán cumplir los siguientes requisitos de aparcamiento:

- a) Educativo y escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- b) Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100.-m<sup>2</sup> construidos.
- c) Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100.-m<sup>2</sup> construidos en todo caso.
- d) Servicios públicos: 1 plaza por cada 40.-m<sup>2</sup> construidos.
- e) Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

#### Artículo 29. Aparcamientos.

<sup>2</sup> Como fondo disponible a justificar, en su caso.

1.- En el diseño del viario se establecen diversas áreas de aparcamiento en batería y en línea, así como áreas particularizadas, según la ubicación que figura en los planos específicos y que se adecuan a las condiciones y determinaciones del artículo 8.1.9 de las ordenanzas del PGOU.

2.- En estos espacios de aparcamiento, y a efectos del cumplimiento específico del estándar requerido, el número de plazas de aparcamiento no superará el 50 por 100 del máximo de plazas computables a tales efectos que se prevén para la totalidad del ámbito del presente plan especial.

3.- El resto de las plazas exigidas como dotación deben reservarse en el interior de la edificación en las condiciones señaladas en los artículos 4.2.14, 6.3.3, 6.3.5, 6.4.7 de las ordenanzas del PGOU, según los casos y modalidades edificatorias, así como las correspondientes a los usos compatibles que se introduzcan y los propios de los equipamientos y de las dotaciones con las especificaciones y circunstancias, en su caso, del derecho de subedificación, o edificación en el subsuelo vinculado a las respectivas edificaciones o lotes, pudiendo hacer uso, además, de la facultad señalada en el artículo 4.1.25 de las ordenanzas del PGOU.

## **SECCIÓN OCTAVA. VIALES Y SERVICIOS.**

### **Artículo 30. Viales y servicios.**

1.- Las calzadas de los viales configurados de tráfico rodado son de uso preferente para vehículos con autorización de paso regulado para peatones en los términos que señalan el artículo 8.1.8, y en su caso, 8.1.7 de las ordenanzas del PGOU.

Se adaptará, según sus circunstancias, a las tipologías de los vías principales o locales conforme determina la ficha del PGOU, en su categoría, según los casos, de V-2 (viario urbano estructura 2), V3 (viario urbano 3) o Vx (viario sin jerarquía definida) y otros en los términos y circunstancias que figuran en los artículos 8.1.1 y siguientes de las ordenanzas del PGOU.

2.- Las aceras de los viales y, en su caso, vías peatonales o compartidas que resulten del desarrollo de la urbanización, serán de uso preferente para peatones sin perjuicio de aquellos espacios que puedan ser utilizados por los vehículos para acceder a los edificios en los términos de los artículos 4.2.23 y 8.1.7 de las ordenanzas del PGOU. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento de Planeamiento y 8 del Anexo del citado reglamento y a la espera del desarrollo de las disposiciones finales segunda y cuarta de la LSPA.

3.- Se posibilita, según su ubicación y funciones, la inclusión de aquellos elementos de jardinería, incluido arbolado, mobiliario urbano, señalizaciones y servicios que determine el proyecto de urbanización en desarrollo de lo previsto en el artículo 105 de la LSPA. Se podría igualmente autorizar la construcción de kioscos, marquesinas y otros elementos.

4.- La definición del trazado y características de la red viaria y peatonal incluidas las calles compartidas y los accesos a las edificaciones e instalaciones, se realizará de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 8.1.4 y siguientes de las ordenanzas del PGOU. Igualmente se suprimirán las barreras urbanísticas y arquitectónicas que pudieran afectar a las personas incapacitadas y/o minusválidas de acuerdo con la legislación vigente. A tal fin se adoptarán las medidas especiales de orientación, aviso, protección y equipamiento apropiadas para este caso, de acuerdo con la legislación que se recoge en el artículo siguiente de esta normativa o aquella que la sustituya o complemente.

5.- En el estudio de la red de comunicaciones que se ha de realizar en el proyecto de urbanización y como complemento de lo preceptuado en el artículo 54 de la LSPA se acompañará un análisis de circulación señalando dado el número de viviendas y población resultante, si procede incluir la implantación o traslado, en su caso, de paradas del correspondiente servicio de transporte.

### **Artículo 31. Costes y proyecto de urbanización.**

1.- La totalidad de los costes de urbanización en los términos que se derivan del presente planeamiento, de las ordenanzas del PGOU y del artículo 105 de la LSPA y disposiciones concordantes, complementarias y supletorias, serán abonadas por la promoción del mismo, en este caso **Sogepsa**, como sociedad beneficiaria de la expropiación por aplicación extensiva según lo preceptuado en la Ley 2/91 y Reglamento de desarrollo y 34.2 de la LSPA y solo los correspondientes a sistemas generales. Determinación que, en cuanto se refiere a los accesos exteriores lo será en los términos y limitaciones, cuando beneficie a ámbitos superiores, señalados en el apartado 1.c) del artículo 34 de la LSPA y con las posibilidades de reintegrarse de los gastos de instalación señalados en el artículo 105.1.a) de la nueva Ley.

2.- El proyecto de urbanización se adecuará a lo preceptuado en los artículos 105 y 106 de la LSPA y legislación complementaria de desarrollo, o en su caso, supletoria y título 8 de las ordenanzas del PGOU.

El coste definido en el proyecto de urbanización, dado su alcance y pormenorización podría diferir, y no solo en lo derivado de la correspondiente actualización de precios, de lo expresado en el estudio económico financiero del presente Plan Especial, siempre que se justifique la variación.

3.- Al efecto de facilitar el desplazamiento y la accesibilidad de las personas discapacitadas y de movilidad reducida, se tendrán en cuenta las disposiciones vigentes o las que resulten en un futuro, modificando o completando las ahora vigentes, sobre supresión de barreras arquitectónicas (orden de 3-03-80 MOPU) y resolución 05-10-76 DGSS. Así como las que fueran de aplicación conforme al estudio específico que se habrá de contener obligatoriamente en el proyecto de urbanización referido a condiciones mínimas de accesibilidad en edificios (R.G. 556/89, 19-05-89 MOPU) y Ley Regional 5/1995 de 6 de abril de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras y toda aquella normativa, como se ha señalado, que sustituya o complemente a la referenciada.

Los proyectos de urbanización contendrán, en documentación separada, la regulación de las medidas tendentes a facilitar la accesibilidad al medio urbano y a la edificación, de las personas discapacitadas con referencia expresa y pormenorizada a la normativa vigente en la materia.

### **Artículo 32. Redes de servicio.**

1.- Las redes relativas las infraestructuras de los distintos servicios serán básicamente subterráneas, prohibiéndose expresamente el trazado de redes aéreas de tendido de cable, red eléctrica y telefónica y su adosamiento a fachada o edificación, sea ésta residencial o equipamientos, públicos y/o privados. Solamente en el caso de la existencia de elementos de iluminación que vayan adosados a



fachadas se autorizan tendidos de servicio a los mismos que cumplan tal condición. Fuera de las áreas habitadas se tendrá en cuenta lo preceptuado en el artículo 8.5.3 de las ordenanzas del PGOU.

2.- Se autorizan elementos de control de alumbrado público y de transformación eléctrica situados en el exterior, en cuyo caso las casetas que las alberguen deberán ser tratadas con prioridad de criterios estéticos y de integración arquitectónica, como cualquier otro elemento de mobiliario urbano que esté situado en espacio público o privado.

3.- La disposición de las Redes de Infraestructuras es esquemática y orientativa en los planos, pudiendo variarse su contenido en el específico desarrollo del Proyecto de Urbanización.

4.- Las Redes de Infraestructuras públicas podrían discurrir eventualmente por las *“frangas de acuerdo”* del Plan, reservadas al efecto. Es decir, por los espacios privados, aunque con servidumbre de uso público, ya descritos y situados en el frente de las **alineaciones exteriores**, entre el borde urbanizado y la línea de edificación sin limitación de profundidad.

5.- Además de las circunstancias y determinaciones anteriormente señaladas habrá de tenerse en cuenta lo preceptuado en el Título 8 de las ordenanzas del PGOU.