



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

**CLAVE** AUS-MJR **NUMERO** 695  
**TIPO DE AMBITO** AMBITO URBANIZABLE **HOJA** 14-O/13-P/13-O/  
**NOMBRE** MANJOYA-RIO GAFO

**DATOS URBANISTICOS**

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

**INFORMACION DE GESTION**

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO** INICIAL DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL

**INFORMACION FASE DE EJECUCION**

EXPROIACION

CESIONES

URBANIZACION

EDIFICACION

**ORDENACION PORMENORIZADA**

**CALIFICACION DE SUELOS PUBLICOS**

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	39.000	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	8.500	0
V	SISTEMA VIARIO	24.184	0
<b>TOTAL SUELO PUBLICO</b>		<b>71.684 m2</b>	<b>0 m2</b>

**CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS**

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RU	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	130.258	97.693
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>		<b>130.258 m2</b>	<b>97.693 m2</b>

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO</b>	<b>201.942 m2</b>	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO: RU, 0,4838 u.a.h.</b>
<b>USO GLOBAL PREDOMINANTE</b>	<b>RU</b>	<b>INDICE EDIF. BRUTA 0,4838 m2c/m2</b>
<b>% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:</b>	<b>0 %</b>	<b>ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS</b>
		<b>Nº APROX. VIV. PROT.: 0</b>

**SISTEMAS GENERALES**

**VIARIO** 0%=0 m2 **ESPACIOS LIBRES** 5%=100.971 m2 **EQUIPAMIENTOS** 5%=100.971 m2

**OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES**

**VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:** 575 Viv **DENSIDAD BRUTA:** 28,47 Viv/Ha  
 RU 575 Viv **SUPERFICIE MEDIA:** 170 m2/viv

---

<b>CLAVE</b>	<b>AUS-MJR</b>	<b>NUMERO 695</b>
<b>TIPO DE AMBITO</b>	<b>AMBITRO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>MANJOYA – RIO GAFO</b>	

---

### **CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

- a) Se trata de una actuación cuyo desarrollo se prevé conjuntamente con la del ámbito La Manjoya - Santiago. Debe considerarse por tanto, a efectos de su ordenación, como parte de una actuación unitaria más amplia, constituida por este ámbito y el ya referido.
- b) Por tanto, contemplada como actuación complementaria, se puede considerar que el principal objetivo urbanístico de la actuación es contribuir al objetivo esencial del ámbito La Manjoya - Santiago, de transformación de un suelo que tuvo usos industriales hoy ya desaparecidos, en un nuevo polo urbano del que este ámbito de La Manjoya - Rio Gafo, formará también parte.
- c) Articular una oferta variada de vivienda residencial unifamiliar aislada a desarrollar en un medio atractivo y próximo a la naturaleza.
- d) Incorporar al patrimonio forestal como Sistema de Espacios Libres de carácter público una importante banda forestal apenas alterada, situada a ambos lados de la senda peatonal que discurre hasta Fusó, y lindante con el río Gafo,.
- e) La iniciativa de la actuación será privada, de acuerdo con la resolución del concurso convocado al efecto por el Ayuntamiento de Oviedo. Por otro lado será imprescindible la previa realización de un Plan Parcial. En el expediente complementario de La Manjoya, este ámbito tenía el número 507

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN**

- 1) Reserva vinculante de suelo de Espacios Libres públicos de la ribera del Rio Gafo, con las dimensiones que figuran en la documentación gráfica y numérica de la Ficha correspondiente. Dada la naturaleza del bosque de ribera existente, se recomienda un tratamiento blando, sin apenas intervenciones de transformación de la misma. La banda interior de Espacios Libres paralela a la senda verde y colindante con la zona residencial, deberá realizarse según figura en los planos de ordenación. Su superficie total no podrá ser inferior a la que figura en la parte numérica de la Ficha.
- 2) Ubicación vinculante de reserva de suelos para equipamientos municipales sin definir, lindando de forma directa con el eje central y con un posible acceso secundario desde la senda verde. Su superficie total no podrá ser inferior a la que figura en la parte numérica de la Ficha Urbanística.
- 3) Viario de acceso, denominado Acceso 3, conjunto con el ámbito La Manjoya - Santiago, que discurre por la traza del actual camino de Cabornio, y que constituye el eje central del presente ámbito y la unión hacia el Norte con el resto de los que el Plan General denomina La Manjoya. La sección mínima será de 22 m. en todo su recorrido. La delimitación de este viario es vinculante en su enganche y zonas colindantes con el trazado que discurre por el suelo urbano situado al Sur, y la ejecución del mismo deberá realizarse por cuenta de la actuación La Manjoya - Rio Gafo en el tramo que afecta al camino existente, y que es necesario para enlazar con el límite de La Manjoya - Santiago.

<b>CLAVE</b>	<b>AUS-PP MJR</b>	<b>NUMERO 695</b>
<b>TIPO DE AMBITO</b>	<b>AMBITO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>MANJOYA – RIO GAFO</b>	

---

- 4) Senda verde a Fusos de la Reina, que patrimonialmente no entra a formar parte del ámbito.
- 5) Localización del aprovechamiento de carácter residencial, con tipología de viviendas tipo Unifamiliar que podrán ser aisladas o pareadas, no siendo vinculante la distribución interior de las manzanas que figura en los planos ni la de los viales. No se permite la tipología unifamiliar adosada, si bien sí se podrá destinar un máximo del 25 % de este aprovechamiento a una o dos agrupaciones tipo núcleo rural en torno a una plaza con edificaciones adosadas, de un máximo de 3 plantas sin ático y con posibilidad en este caso de ubicar bajos comerciales.
- 6) Para que se pueda iniciar la construcción de cualquiera de los aprovechamientos lucrativos del ámbito, deberá haberse garantizado previamente la total ejecución del denominado Acceso 1 en puente sobre la Autovía y el ferrocarril de RENFE, incluido en el ámbito La Manjoya - Santiago. lo que garantizaría su accesibilidad desde el Sur.

### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

El Aprovechamiento Medio de este ámbito viene reflejado en la Ficha de Condiciones Generales y Parámetros.