

REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO

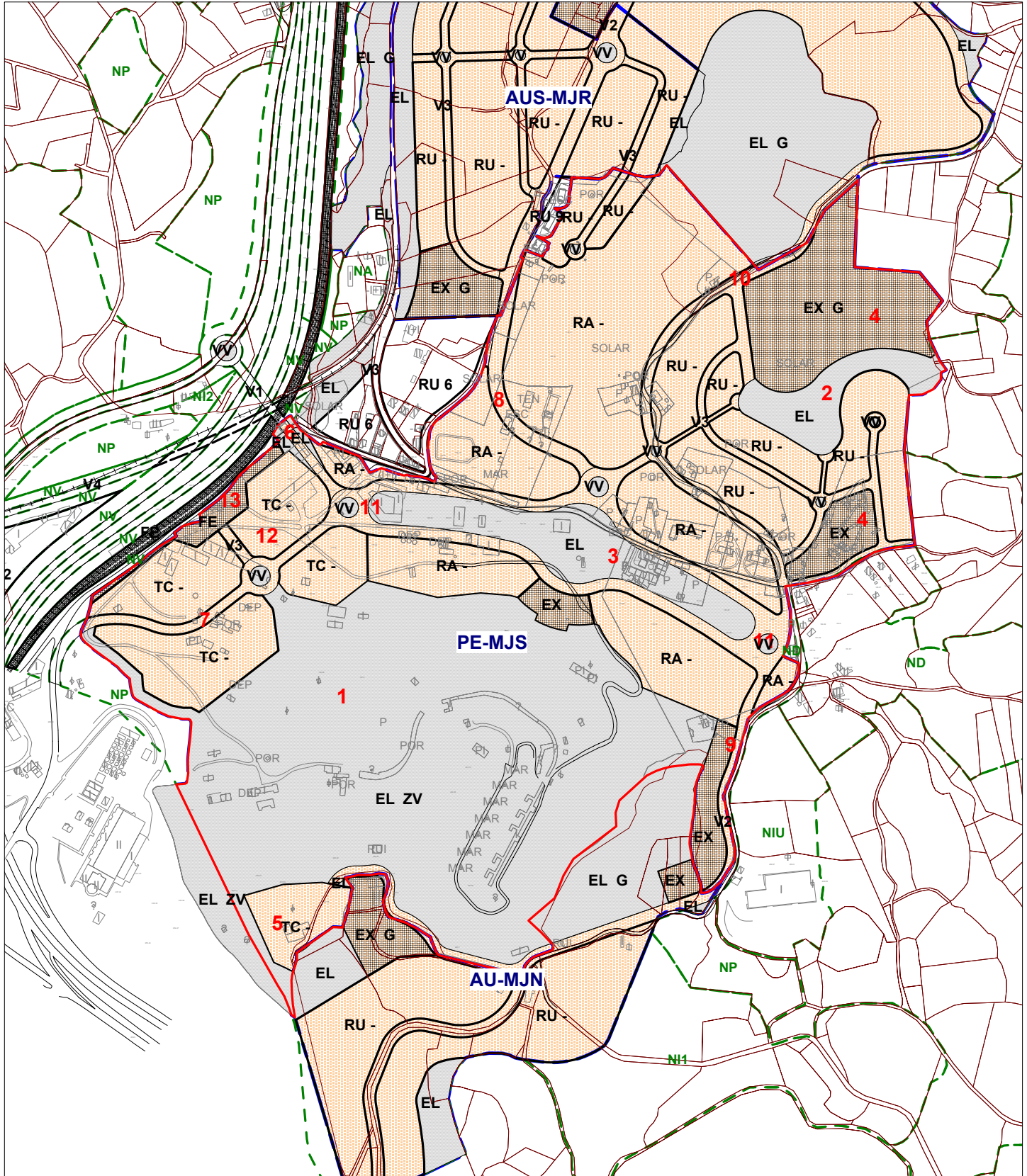
AMBITOS DE GESTION

CALIFICACION PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE

PE-MJS
PLAN ESPECIAL
MANJOYA-SANTIAGO

NUMERO 490
ESCALA: 1/8000



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

CLAVE	PE-MJS	NUMERO 490
TIPO DE AMBITO	PLAN ESPECIAL	HOJA 14-O/14-P/14-Q/13-P/13-O/
NOMBRE	MANJOYA-SANTIAGO	

DATOS URBANISTICOS

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

INFORMACION DE GESTION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INICIAL	DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL		

INFORMACION FASE DE EJECUCION

EXPROIACION NO PROCEDE

CESIONES

URBANIZACION

EDIFICACION

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACION DE SUELOS PUBLICOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	356.201	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	93.539	0
FE	ZONA FERROVIARIA - ESTACIONES	6.029	0
V	SISTEMA VIARIO	74.773	0
TOTAL SUELO PUBLICO		530.542 m2	0 m2

CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RA	EDIFICACIÓN ABIERTA	159.484	287.843
RU	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	74.190	57.142
TC	TERCIARIO - COMERCIAL EXENTO	82.692	77.000
TOTAL SUELO PRIVADO		316.366 m2	421.985 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	846.908 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RA, 0,5027 u.a.h.	
USO GLOBAL PREDOMINANTE	RA	INDICE EDIF. BRUTA	0,4983 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA	5 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.:	0

SISTEMAS GENERALES

VIARIO 0%=0 m2 ESPACIOS LIBRES 30%=254.072 m2 EQUIPAMIENTOS 5%=42.345 m2

OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	3.141 Viv	DENSIDAD BRUTA:	37,09 Viv/Ha
	RA 2.741 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	105 m2/viv
	RU 400 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	143 m2/viv

**CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE**

**PE-MJS
PLAN ESPECIAL
MANJOYA-SANTIAGO**

NUMERO 490

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) El principal objetivo urbanístico de la actuación es la reutilización de los terrenos donde existieron unas instalaciones de fabricación y almacenamiento industrial, hoy desmanteladas, creando un nuevo polo urbano aprovechando la excelente ubicación y accesibilidad del área, al sur de Oviedo.
- b) Crear una actuación que pueda irse desarrollando por partes, en la que se da la posibilidad de ubicación de una importante oferta de uso global terciario-comercial que sirva como eje de actividad del ámbito. La parcela del Palacio de Sela con uso TC será de cesión al Ayuntamiento y el propio edificio con uso TC será de cesión al Ayuntamiento en las condiciones del concurso.
- c) Articular una oferta variada de usos y aprovechamientos residenciales, desde la vivienda colectiva hasta la unifamiliar, a desarrollar en un medio atractivo y próximo a la naturaleza. Las cantidades totales edificables para el uso de vivienda colectiva y para el uso terciario comercial no podrán ser incrementadas respecto a las señaladas en la Ficha.
- d) Incorporar al patrimonio municipal, una importante masa forestal, apenas alterada, el bosque de La Zoreda, como Sistema de Espacios Libres de carácter público.
- 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 Especial, que a su vez podrá desarrollarse en diversas Unidades de Ejecución, a realizar mediante los correspondientes Estudios de Detalle.
- f) El Plan Especial deberá establecer las condiciones para que el desarrollo completo de la actuación pueda realizarse ordenadamente con diseño unitario, cumpliéndose los requisitos establecidos por el documento de revisión del Plan General de Oviedo en los ámbitos de La Manjoya, definiendo las Unidades de Ejecución o parcelas edificables, garantizando la localización de servicios, dotaciones, sus correspondientes conexiones y la previa cesión de los espacios destinados al uso público.
- g) Igualmente, el Plan Especial definirá y concretará el Sistema de Actuación que deba aplicarse a las Unidades de Ejecución o parcelas edificables resultantes.

CONDICIONES PARTICULARES

- 1) Reserva vinculante de suelo de Zona Verde pública del Monte de la Zoreda, constituyendo ésta una pieza continua, no subdivisible, cuya delimitación podrá ser ligeramente reajustada por el Plan Especial en relación a lo señalado en los planos de Plan General, siempre que su superficie final no sea inferior a 290.000 m², incluido en ésta los 10.099 m² de ZV, no computables que se deberán ceder, situados al Oeste pero fuera del ámbito. Dada la naturaleza de la masa forestal existente, se recomienda un tratamiento blando, sin apenas intervenciones de transformación de la misma, incorporando sendas peatonales y aprovechando las estructuras construidas de los polvorines. Se deberá garantizar el libre acceso peatonal desde el centro de la actuación a este futuro parque. La zona inmediatamente situada junto a la parcela TC del Palacio de Sela será compatible con un aparcamiento de vehículos en superficie respetándose en todo caso el entorno ambiental.

CLAVE TIPO DE AMBITO NOMBRE	PE-MJS PLAN ESPECIAL MANJOYA-SANTIAGO	NUMERO 490
-----------------------------------	---	------------

- 2) Reserva vinculante de suelo de Espacios Libres públicos del Monte de La Rodada, cuya delimitación podrá ser reajustada por el Plan Especial para adaptarse adecuadamente por el borde Sur a la topografía del terreno.
- 3) Espacio Libre central, cuya delimitación y extensión no son vinculantes. La ubicación de un estanque en el espacio libre central es una solución opcional, que se considera como compatible con dicha calificación.
- 4) Ubicaciones de las zonas de reserva de suelo para Equipamiento Dotacional público al servicio de la actuación, cuya localización es vinculante, pudiendo el Plan Especial no obstante reajustar los límites de dichas piezas numeradas en la Ficha gráfica, pero sin trasladar la ubicación de las mismas. La distribución completa del resto de zonas de Equipamiento, grafiadas o no en la Ficha, deberá precisarse con detalle en el Plan Especial, facilitando en cualquier caso para todas ellas la accesibilidad a la red viaria, no pudiéndose adoptar parcelas cuya geometría se base en formas que pudieran condicionar la ubicación de las instalaciones y edificios correspondientes. No se podrá disminuir la superficie total de cesiones para equipamiento que figura en la Ficha.
- 5) Ubicación de una zona TC destinada a uso hotelero hostelero incluyendo el edificio singular existente denominado Palacio de Sela. Esta zona podrá desarrollarse con independencia de la tramitación del Plan Especial y su edificabilidad total incluido el edificio existente será de 4.500 m².
- 6) Viario de acceso principal denominado Acceso 1, que a través de una glorieta de diámetro mínimo interior de 35 m., a construir sobre la N-630, deberá conectar dicha carretera con el centro de la actuación mediante un puente sobre la autovía y el ferrocarril, puente que tendrá una sección total mínima de 18 m. con doble calzada rodada por sentido, y aceras a ambos lados. La ejecución de este acceso y disposición de los terrenos necesarios para el enlace, será íntegramente por cuenta de la actuación promotora de este ámbito y deberá haberse garantizado previamente su ejecución para que se pueda iniciar la construcción de cualquiera de los aprovechamientos lucrativos del ámbito.
- 7) Viario de acceso, denominado Acceso 2, que prolonga la carretera que viene desde el municipio de Ribera de Arriba, sustituyendo al tramo actualmente existente dentro de La Manjoya, cuya sección no deberá ser inferior a 18 m. permitiendo dos carriles de circulación por sentido en todo su recorrido dentro del término municipal. Las actuaciones dentro del municipio de Ribera de Arriba serán íntegramente por cuenta de la actuación particular de este ámbito.
- 8) Viario de acceso, denominado Acceso 3, que discurre por la traza del Camino de Cabornio, y que constituye el eje central de la unión de este ámbito con el resto de los que el Plan General denomina La Manjoya hacia el Norte. Su traza será la de un vial directo que ensanchará el actualmente existente en las áreas de coincidencia, hasta alcanzar la sección mínima de 22 m. en todo su recorrido enlazando con la red del ámbito La Manjoya - Santiago en la glorieta correspondiente según el plano de esta Ficha. Los terrenos exteriores a este ámbito y necesarios para la construcción de esta conexión deberán ser por tanto gestionados y urbanizados a cargo de la presente actuación.

CLAVE TIPO DE AMBITO NOMBRE	PE-MJS PLAN ESPECIAL MANJOYA-SANTIAGO	NUMERO 490
-----------------------------------	---	------------

- 9) Viario de acceso denominado Acceso 4, situado de forma vinculante sobre el borde de la actuación y en parte sobre la carretera rural actualmente existente, tal como se señala en los planos, con una sección total mínima de 18 m., previéndose además el vial rodado de acceso al palacio de Sela, que deberá discurrir íntegramente dentro del presente ámbito. Este ramal, situado dentro del Espacio Libre de la Zoreda será incluido en el proyecto de acondicionamiento interno de éste último o del propio edificio del palacio.
- 10) Se dispondrá además de un viario que con una sección mínima de 18 m., enlace el ámbito con La Rodada, y que se prolongará en el ámbito La Manjoya - Cabornio. Igualmente se mantendrán los viarios locales actuales de acceso a una serie de parcelas edificadas situadas en el suelo clasificado como urbano consolidado resolviendo el acceso a las diversas viviendas unifamiliares. Igualmente se respetará el viario rural de acceso en la zona de Llamaescura, con un ancho equivalente al actual en ambos casos.
- 11) En cada extremo del espacio central se localizarán las glorietas principales de distribución.
- 12) Localización de los sectores con calificación Terciario Comercial, con una altura máxima de 5 plantas, no siendo vinculante su extensión en superficie ni su delimitación interior. En el caso de que se materialice un uso comercial de los definidos en el Decreto 56/96 de 29/8/96 el uso terciario – comercial propuesto quedará condicionado a la obtención de la licencia comercial de forma que con anterioridad a la aprobación inicial del instrumento de desarrollo se deberá solicitar informe de la Consería competente en materia de comercio así como estarse a lo dispuesto en las Directrices Sectoriales de equipamiento comercial que su caso se aprueben.
- 13) Reserva mínima de 6.000 m² de suelo para cesión al Ayuntamiento, que podrá ser destinado por este a la ubicación de un aparcamiento disuasorio de vehículos vinculado la Estación ferroviaria y/o eventualmente a un acuerdo con RENFE para la ampliación, o reubicación de la misma.
- 14) Localización del aprovechamiento de carácter residencial, con tipología de viviendas colectivas tipo Residencial Abierta con una altura máxima de cinco plantas no siendo vinculante la forma de las manzanas que figura en los planos ni la de los viales locales que las pudieran definir. Será obligatorio que el Plan Especial, de acuerdo con el diseño de la propuesta aprobada, garantice la uniformidad volumétrica y de solución arquitectónica de los bloques de todas las manzanas destinadas a este uso (forma en planta de los mismos, aspecto global de la composición de huecos, colores de los materiales y cubiertas), mediante las oportunas indicaciones vinculantes, a incluir en la propia Normativa de dicho Plan.
- 15) Localización del aprovechamiento de carácter residencial, con tipología de viviendas tipo Unifamiliar que podrá ser aislada o pareada, 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 15 % de este aprovechamiento a una agrupación tipo núcleo rural en torno a una plaza con edificaciones adosadas, de un máximo de 3 plantas sin ático.

CLAVE	PE-MJS	NUMERO 490
TIPO DE AMBITO	PLAN ESPECIAL	
NOMBRE	MANJOYA-SANTIAGO	

- 16) La altura libre mínima necesaria para salvar la autovía A-66 y las vías de RENFE, deberá ser de un gálibo de 5,30 m. en cualquier punto de la plataforma que incluye calzada y bordes exteriores de los arcones en carreteras interurbanas, así como sobre las vías del ferrocarril, ajustándose en consecuencia el diseño del conjunto del puente de forma que se garanticen los acuerdos y se adopte una pendiente adecuada para el mismo.
- 17) Cualquier tipo de obra de construcción, incluidas las edificaciones, deberán situarse a una distancia igual o superior a los 50 metros, contados a partir de la arista exterior de la calzada más próxima de la Autovía A-66.
- 18) Para la realización de cualquier obra o actividad que pudiera afectar a las zonas de protección de la Autovía A-66 y de la carretera N-630, deberá disponerse de la previa autorización de la Dirección general de Carreteras del Ministerio de Fomento, a cuyos efectos el o los interesados deberán seguir el procedimiento fijado al respecto en el artículo 92 del vigente Reglamento General de Carreteras, acompañando a la solicitud de autorización la documentación indicada en el art. 93 del mismo Reglamento. Se deberá solicitar el correspondiente pronunciamiento de la Dirección General de Carreteras con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de desarrollo de los terrenos afectados.
- 19) Deberán protegerse como bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico Industrial, las instalaciones de la antigua fábrica de explosivos denominada "El Fulminato", así como las casamatas y la tejera. El estado de conservación de algunas de las edificaciones integradas en las instalaciones descritas sugiere realizar un estudio sobre sus condiciones de conservación con carácter previo a una eventual actuación sobre ellos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

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