

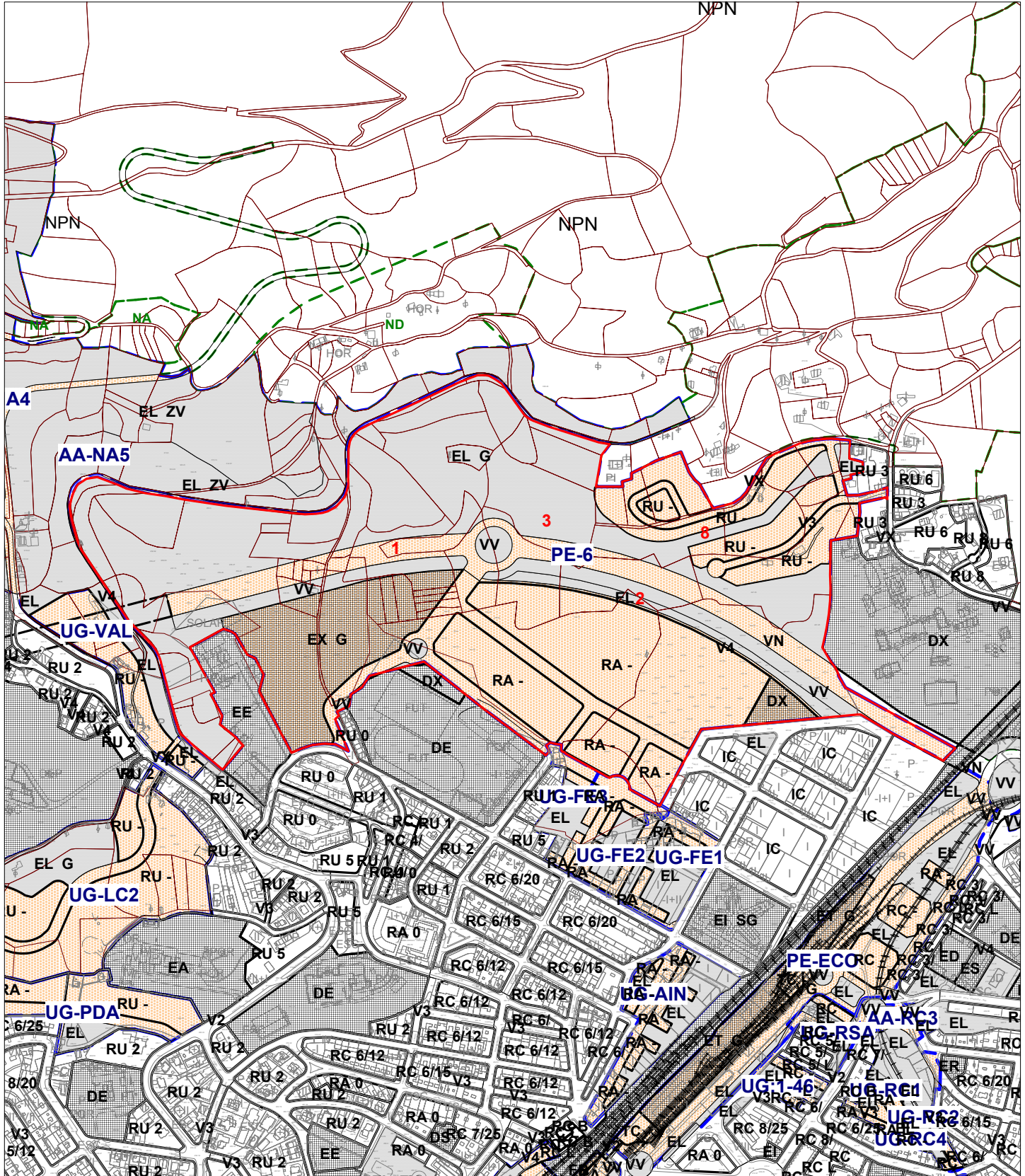
REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO

AMBITOS DE GESTION CALIFICACION PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE

PE-6
PLAN ESPECIAL
PRADOS DE LA FUENTE

NUMERO 403
ESCALA: 1/8000



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

CLAVE PE-6 **NUMERO** 403
TIPO DE AMBITO PLAN ESPECIAL **HOJA** 15-I/14-I/
NOMBRE PRADOS DE LA FUENTE

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

EXPROPIACION

CESIONES SIN CEDER
URBANIZACION SIN INICIAR
EDIFICACION SIN INICIAR

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACION DE SUELOS PUBLICOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
V3	VIARIO LOCAL 3º NIVEL	40.000	0
VN	VIARIO INTERURBANO GENERAL	49.000	0
VV	ZONA VERDE ASOCIADA A VIARIO	20.000	0
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	157.886	0
EE	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO ESCOLAR	15.000	0
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	18.000	0
EO	EQUIPAMIENTO SOCIAL	9.000	0
TOTAL SUELO PUBLICO		308.886 m2	0 m2

CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RA	EDIFICACIÓN ABIERTA	79.930	145.836
RU	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	45.000	6.000
TOTAL SUELO PRIVADO		124.930 m2	151.836 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	433.816 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RA, 0,3528 u.a.h.	
USO GLOBAL PREDOMINANTE	RA	INDICE EDIF. BRUTA	0,35 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA	5 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.:	0

SISTEMAS GENERALES

VIARIO 11%=47.720 m2 **ESPACIOS LIBRES** 25%=108.454 m2 **EQUIPAMIENTOS** 0%=0 m2

OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	1.380 Viv	DENSIDAD BRUTA:	31,81 Viv/Ha
RA	1.340 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	109 m2/viv
RU	40 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	150 m2/viv

**CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE**

**PE-6
PLAN ESPECIAL
PRADOS DE LA FUENTE**

NUMERO 403

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) Se trata de calificar como suelo urbano con destino a vivienda colectiva en la zona baja y unifamiliar en la zona alta, utilizando suelos anteriormente incluidos en el Plan Especial de Protección del Monte Naranco, que limitan en su borde norte con la cota definida por la pista Finlandesa y por el sur con el Orfanato Minero y la actual zona industrial de Ciudad Naranco.
- b) La ordenación será de vivienda colectiva y unifamiliar siendo su acceso fundamental la futura Ronda Noroeste a la que se podrá conectar desde el viario del polígono de La Florida. El resto del terreno del PE, deberá ser destinado a viario, zonas verdes o equipamientos. El Plan Especial determinará la estructura de estas áreas, si bien, las cotas altas se asignarán fundamentalmente a Espacios Libres.

CONDICIONES PARTICULARES

- 1) En los planos se refleja la reserva de espacio para la ejecución de la Ronda Noroeste, que ha de discurrir paralelamente en el mismo sentido Este - Oeste, con una glorieta general de acceso. Adyacente y paralelamente a la Ronda, pero independientemente de ésta, se establece la reserva para un vial específico de la actuación que de acceso a las parcelas de edificación abierta. El conjunto de la reserva se continúa después hasta el entronque con la glorieta de enlace con la actuación de Cinturón Verde de prolongación de la Avenida del Mar y la actuación del Principado de la vía rápida a Lugones, una vez atravesadas las líneas férreas.
- 2) De la anterior reserva de suelo, correrá a cargo de la promoción la construcción de un vial específico o vial de servicio para dar acceso a las parcelas edificables, con sección mínima de 20 m., pudiendo dicho vial conectar con la Ronda Noroeste en la glorieta prevista al efecto así como enlazar con la zona de equipamientos
- 3) Se deberá prever de alguna forma la conexión, al menos peatonal, con la cesión de espacios libres. Igualmente, la zona de vivienda unifamiliar deberá de poder tener acceso directo a través de la glorieta de la Ronda.
- 4) En caso de que al realizarse la urbanización del polígono no estuviera ya ejecutada la conexión con la glorieta que enlaza con la prolongación de la Avenida del Mar, la promoción deberá realizar de forma provisional dicha conexión con un vial que permita un carril por sentido. También deberá realizar completamente el acceso de la zona unifamiliar hasta la carretera de Fitoria.
- 5) Corresponderá a la Administración la ejecución de la entrada al túnel desde la glorieta, la realización del propio túnel y la completación, con la sección requerida, del resto del tramo hasta el entronque con la glorieta de enlace con la prolongación de la Avenida del Mar y la vía rápida a Lugones.

CLAVE TIPO DE AMBITO NOMBRE	PE-6 PLAN ESPECIAL PRADOS DE LA FUENTE	NUMERO 403
--	---	-------------------

- 6) De acuerdo con la Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 1/12/97, la urbanización de las cesiones de espacios libres y parque deportivo, adecuándolo a las instalaciones que pretenden ubicar en el mismo por el Ayuntamiento, se efectuará por los propietarios de terrenos afectados por la actuación, de acuerdo a las condiciones mínimas que se señalen por los Servicios Técnicos municipales correspondientes en el momento de la redacción del proyecto de urbanización.
- 7) La ejecución de la Ronda desde la conexión con "Rodríguez Cabezas", que según el texto de la mencionada Modificación de Plan de 1/12/97, corría a cargo de los propietarios de los terrenos del Plan Especial, ha quedado definida en los términos señalados en los puntos 2 y 4. En consecuencia, y para mantener el equilibrio inicial de la actuación, la asunción por parte de la Administración de estas obras de urbanización no podrá suponer minoración de las cargas establecidas en aquella modificación de Plan General, por lo que la diferencia a favor del Ayuntamiento entre el coste de las obras cuya ejecución hubiera debido asumir la promoción y las establecidas en el presente Plan, deberá ser compensada por los propietarios en ejecución de obra o en metálico, según criterio municipal.
- 8) La zona unifamiliar tendrá un acceso por la Avenida de Pando, debiendo disponer los viales de una sección de al menos 12 m. Además deberá poder conectar directamente con la glorieta de la Ronda.
- 9) En cumplimiento del Informe de 27/05/2004 del Ministerio de Fomento al Plan General y para proteger la viabilidad del futuro trazado definitivo de la Ronda Noroeste, en la banda de 25 m. medidos a partir de la reserva viaria calificada como VN, los usos establecidos de EL, EX o viario serán compatibles con la eventual utilización del suelo de esta banda para el reajuste de la traza de la mencionada Ronda, quedando compensados a efectos de sistemas locales y generales con los terrenos que por esta misma razón quedaran sin afectar. En la embocadura del túnel, la banda resultante de la reserva para viario y el uso de Espacios Libres compatibles con la zona de protección y servidumbre, deberá tener una anchura total de 100 m.
- 10) Asimismo, en referencia al citado Informe de 27/05/2004 del Ministerio de Fomento y en relación al cumplimiento de la Ley de Carreteras respecto a la posición de la línea de edificación, desde la salida de los túneles y hacia el Este, debe de mantenerse la distancia de 25 m. desde el borde exterior de la calzada, según se concretó en el Informe del citado Organismo de 20/11/2001.

APROVECHAMIENTO MEDIO

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