

REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO

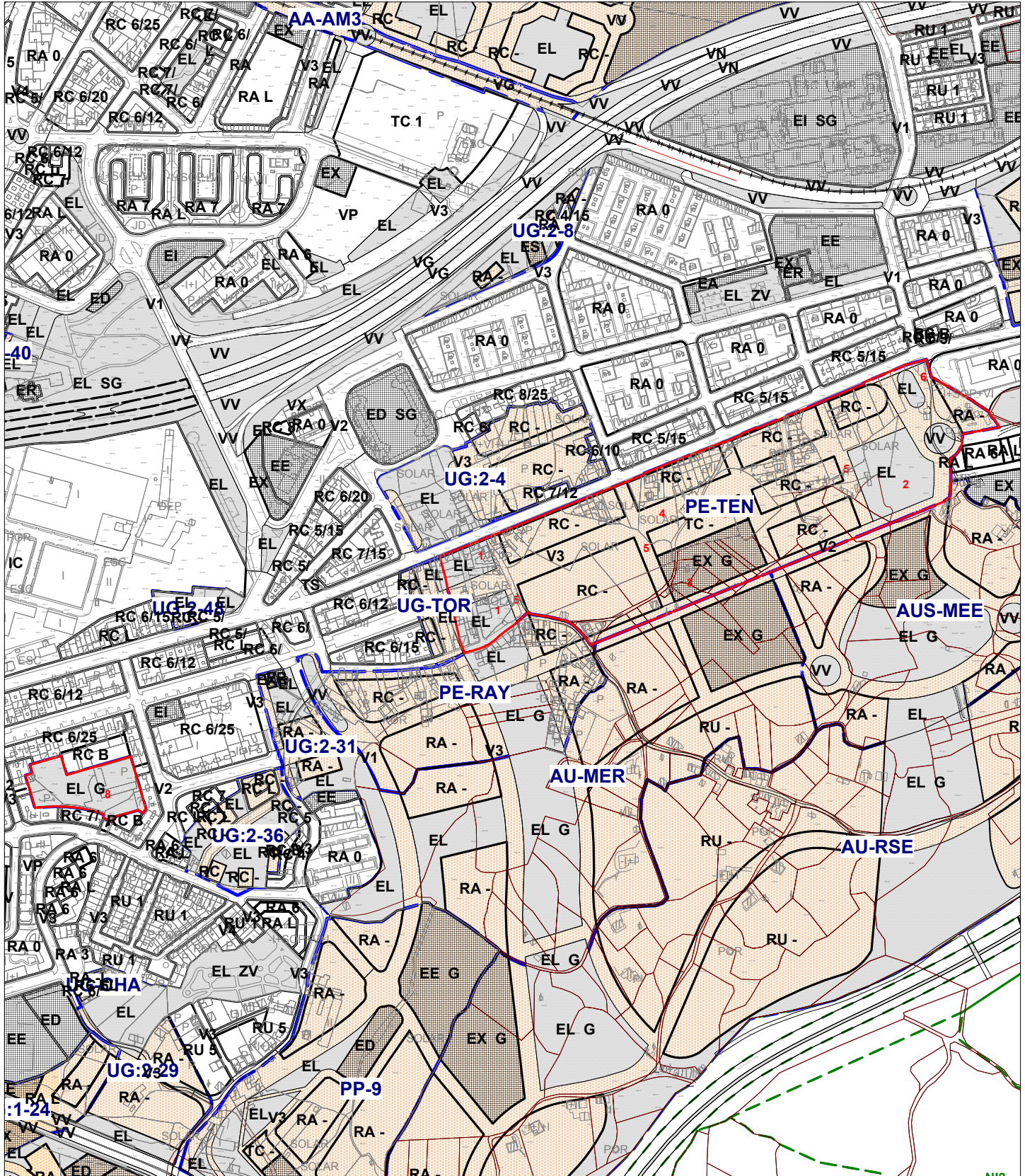
AMBITOS DE GESTION

CALIFICACION PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE

PE-TEN
PLAN ESPECIAL
LA TENDERINA

NUMERO 412
ESCALA: 1/7000



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

CLAVE	PE-TEN	NUMERO 412
TIPO DE AMBITO	PLAN ESPECIAL	HOJA 17-K/17-J/16-K/16-J/
NOMBRE	LA TENDERINA	

DATOS URBANISTICOS

ORIGEN AMBITO	REVISION P.G.O.U 1986	FECHA
SISTEMA DE ACTUACION	A DEFINIR POR P. ESPECIAL	INICIATIVA PRIVADA

INFORMACION DE GESTION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INICIAL	DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL		

INFORMACION FASE DE EJECUCION

EXPROPIACION	NO PROCEDE
CESIONES	SIN CEDER
URBANIZACION	SIN INICIAR
EDIFICACION	SIN INICIAR

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACION DE SUELOS PUBLICOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	25.401	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	8.280	0
V	SISTEMA VIARIO	45.639	0
TOTAL SUELO PUBLICO		79.320 m2	0 m2

CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RC	EDIFICACION CERRADA	41.942	155.749
RA	EDIFICACIÓN ABIERTA	2.452	5.700
TC	TERCIARIO - COMERCIAL EXENTO	4.420	17.939
TOTAL SUELO PRIVADO		48.814 m2	179.388 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	128.134 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RC, 1,395 u.a.h.
USO GLOBAL PREDOMINANTE	RC	INDICE EDIF. BRUTA 1,4 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA 6 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.: 0

SISTEMAS GENERALES

VIARIO 0%=0 m2	ESPACIOS LIBRES 6,8%=8.713 m2	EQUIPAMIENTOS 5%=6.407 m2
----------------	-------------------------------	---------------------------

OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	1.442 Viv	DENSIDAD BRUTA:	112,54 Viv/Ha
	RC 1.391 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	112 m2/viv
	RA 51 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	112 m2/viv

**CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE**

**PE-TEN
PLAN ESPECIAL
LA TENDERINA**

NUMERO 412

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) Se recoge sensiblemente el mismo límite que tenía el Plan Especial de La Tenderina en el Plan General anterior considerándolo como suelo urbano en función de su proximidad con la calle de La Tenderina, y de la existencia de parcelaciones antiguas de viviendas, que habían sido incorporadas al Suelo urbano por el Plan General anterior.
- b) Se mantiene un aprovechamiento y densidad similares a los que tenía asignados en el Plan General, con el objeto de compensar las sustituciones y correspondientes indemnizaciones de los edificios existentes que ahora quedarían todos ellos fuera de ordenación para permitir la nueva ordenación urbanística basada en un trazado regular que permita albergar las manzanas residenciales y dotacionales de la actuación que se propone.
- c) Reforzamiento de las reservas destinadas a espacios libres y equipamientos que servirán tanto a la nueva actuación como a todo el barrio de La Tenderina y Ventanielles.
- d) Constitución de una nueva zona de ciudad con manzanario regular, localizada en una situación muy próxima al centro y cuya ladera de topografía llana o muy suave, se aprovecha para efectuar una importante operación de remodelación de edificaciones que han ido quedando al margen del desarrollo de la ciudad.
- e) Esta unidad será desarrollada mediante promoción pública de suelo, debido a la dificultad que impidió, en el pasado, que se pudiera autogestionar, al tener edificaciones residuales, ya que los intereses de los propietarios de parcelas sin construir resultan siempre contrapuestos a los de las parcelas construidas.
- f) La definición del sistema de actuación para la ejecución del planeamiento en esta zona se ha previsto que se señale en el propio Plan Especial, en función de la naturaleza de la actuación que se pretenda desarrollar, y de la forma que resulte más eficaz para la intervención en la zona.
- g) Se ha incorporado a la actuación una zona de espacios libres situada en el interior de una manzana del mismo barrio, cuya obtención no era posible adscribir a ningún otro ámbito de suelo urbano.

CONDICIONES PARTICULARES

- 1) Creación de una reserva de espacio libre aprovechando las cesiones realizadas en la Unidad de gestión Torrelavega, colindante por el oeste, con posibilidad de continuarse hacia el sur como un parque de forma lineal que llegará a unirse en su extremo con la zona de protección de la variante de la autovía.
- 2) Creación de una reserva para espacio libre público en forma de parque igualmente lineal con posibilidad de prolongarse también en los ámbitos situados al sur. Ambos espacios libres constituirán una dotación local que vendrá a cubrir el déficit existente en toda la zona de Tenderina y Ventanielles.

CLAVE TIPO DE AMBITO NOMBRE	PE-TEN PLAN ESPECIAL LA TENDERINA	NUMERO 412
--	--	-------------------

- 3) Ubicación de una reserva para equipamiento en la manzana central de la unidad que a su vez se podrá completar con la manzana proveniente del ámbito denominado Mercadín, constituyendo así en su conjunto, una importante reserva de suelo para ubicación de equipamiento al servicio de toda la zona.
- 4) Prolongación de la Avenida de Torrelavega a todo lo largo de la unidad enlazando finalmente con la Carretera de Santander en el extremo de su tramo denominado Avenida de La Tenderina Baja, justo antes de llegar al edificio conocido como el Palais . La sección de este vial deberá ser similar a la que tiene la Avenida de Torrelavega, como mínimo de 30 metros.
- 5) Prolongación en la unidad de los viales actualmente existentes al otro lado de la Avenida de La Tenderina, calles Río Dobra, Río Nalón, Río Piloña y Río Nora.
- 6) Enlace en el extremo este de la unidad con la calle Río Eo, que a su vez conecta con la carretera de Rubín y el nuevo vial tras la zona industrial de Cerdeño.
- 7) Localización de usos residenciales en el resto de las manzanas con ordenación de tipología cerrada o abierta, dedicando la manzana central, en una parte, a usos terciario-comerciales, creando un centro comercial de barrio, ya que excepcionalmente se podrá admitir una altura de hasta 8 plantas para este tipo de usos terciarios. Los usos comerciales, incluidos los exentos en la manzana central y los situados en planta baja, en el resto de manzanas, deberán consumir un mínimo del 10% del aprovechamiento total se reducirá a un 10% si bien el Plan Especial podrá eventualmente aumentar dicho porcentaje para garantizar la existencia de bajos comerciales independientes del Centro comercial.
- 8) Espacios Libres situados en el interior de la manzana de Comandante Janáriz – Dario de Regoyos – Rafael María de Labra, adscritos al ámbito.

APROVECHAMIENTO MEDIO

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