

# REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO

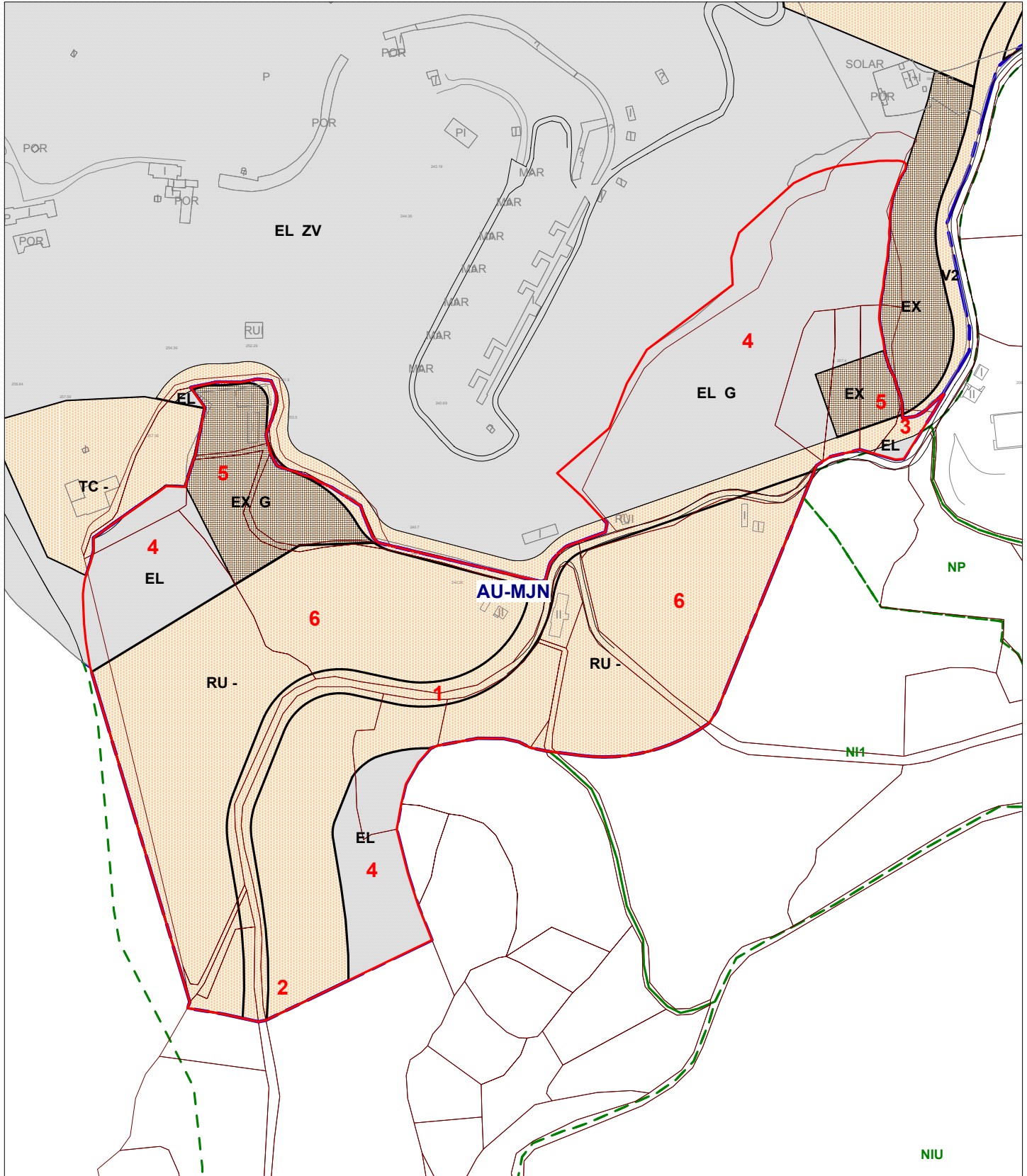
## AMBITOS DE GESTION

### CALIFICACION PORMENORIZADA

**CLAVE**  
**TIPO DE AMBITO**  
**NOMBRE**

**AU-MJN**  
 AMBITO URBANIZABLE  
 MANJOYA-CONDADO

**NUMERO 694**  
**ESCALA: 1/4000**



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

<b>CLAVE</b>	AU-MJN	NUMERO 694
<b>TIPO DE AMBITO</b>	AMBITO URBANIZABLE	HOJA 14-Q/13-Q/
<b>NOMBRE</b>	MANJOYA-CONDADO	

**DATOS URBANISTICOS**

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

**INFORMACION DE GESTION**

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INICIAL	DEFINITIVA
DELIMITACION DE SECTORES		

**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
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	48.978	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	13.061	0
V2	VIARIO DISTRIBUIDOR 2º NIVEL	14.946	0
TOTAL SUELO PUBLICO		76.985 m2	0 m2

**CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS**

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RU	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	86.275	39.182
TOTAL SUELO PRIVADO		86.275 m2	39.182 m2

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	163.260 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RU, 0,24 u.a.h.	
USO GLOBAL PREDOMINANTE	RU	INDICE EDIF. BRUTA	0,24 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA	3 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.:	0

**SISTEMAS GENERALES**

VIARIO 0%=0 m2	ESPACIOS LIBRES 4%=6.530 m2	EQUIPAMIENTOS 4%=6.530 m2
----------------	-----------------------------	---------------------------

**OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES**

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	230 Viv	DENSIDAD BRUTA:	14,12 Viv/Ha
	RU 230 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	170 m2/viv

<b>CLAVE</b>	<b>AU-MJN</b>	<b>NUMERO 694</b>
<b>TIPO DE AMBITO</b>	<b>AMBITO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>MANJOYA – CONDADO</b>	

---

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

- a) Propiciar desarrollos urbanísticos de baja densidad en suelos actualmente rurales, aprovechando la posibilidad de acceso directo desde la N-630 a través de una carretera existente, complementada con una conexión interior con el ámbito La Manjoya-Santiago.
- b) Desarrollar una actuación de carácter moderado y tamaño adecuado a las condiciones de viabilidad económica de promoción de unidades residenciales unifamiliares.
- c) Dotar al ámbito de suficiente autonomía en cuanto a las reservas de espacios libres y de equipamiento dotacional.
- d) Configurar la posibilidad de agrupar parte del aprovechamiento creando un núcleo central a modo de pequeño centro urbano donde las edificaciones pudieran realizarse al modo de los núcleos rurales.

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

- 1) Realización de un viario central con sección mínima de 18 metros adaptado a las pendientes del terreno. Este viario será el articulador del ámbito y a él deberán conectar obligatoriamente el resto de viarios de la actuación.
- 2) Conexión con la carretera de Las Segadas, con una sección mínima de 18 m.
- 3) Conexión del ámbito con el viario previsto en La Manjoya Santiago. Para la ejecución de este ámbito, será imprescindible que se haya ejecutado previamente esta conexión a través de dicho ámbito.
- 4) Ubicación vinculante de las cesiones de la reserva para espacios libres en zonas de topografía más apta para esta finalidad y que en la actualidad contiene vegetación arbolada cuya delimitación podrá ser ligeramente reajustada por el Plan Parcial siempre que su superficie final no sea inferior a la resultante de la delimitación que figura en los planos.
- 5) Reservas para Equipamiento público sin definir al servicio del ámbito, cuya ubicación deberá precisarse con detalle en el Plan Parcial, pudiendo éste reajustar los límites pero sin trasladar su ubicación, pero manteniendo su accesibilidad a la red viaria y no pudiéndose modificar la geometría de la parcela hacia formas que pudieran condicionar la ubicación de las instalaciones y edificios correspondientes. En todo caso no se podrá disminuir la superficie total de cesiones para equipamiento que figura en la Ficha.
- 6) Ubicación preferente para la ubicación del aprovechamiento residencial unifamiliar con una altura máxima de 2 plantas más ático, no siendo vinculante la forma de las manzanas que figura en los planos.

<b>CLAVE</b>	<b>AU-MJN</b>	<b>NUMERO 694</b>
<b>TIPO DE AMBITO</b>	<b>AMBITO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>MANJOYA – CONDADO</b>	

---

- 7) El aprovechamiento residencial tendrá una ordenación de baja densidad para viviendas aisladas o pareadas, estando prohibidas las adosadas, si bien existe la posibilidad de destinar un máximo del 30 % 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.
- 8) En cualquiera de los casos, se deberá destinar un mínimo del 5 % del aprovechamiento lucrativo a usos comerciales o terciarios de carácter local, que podrán ubicarse como se ha señalado o bien en edificaciones exentas.

### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

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