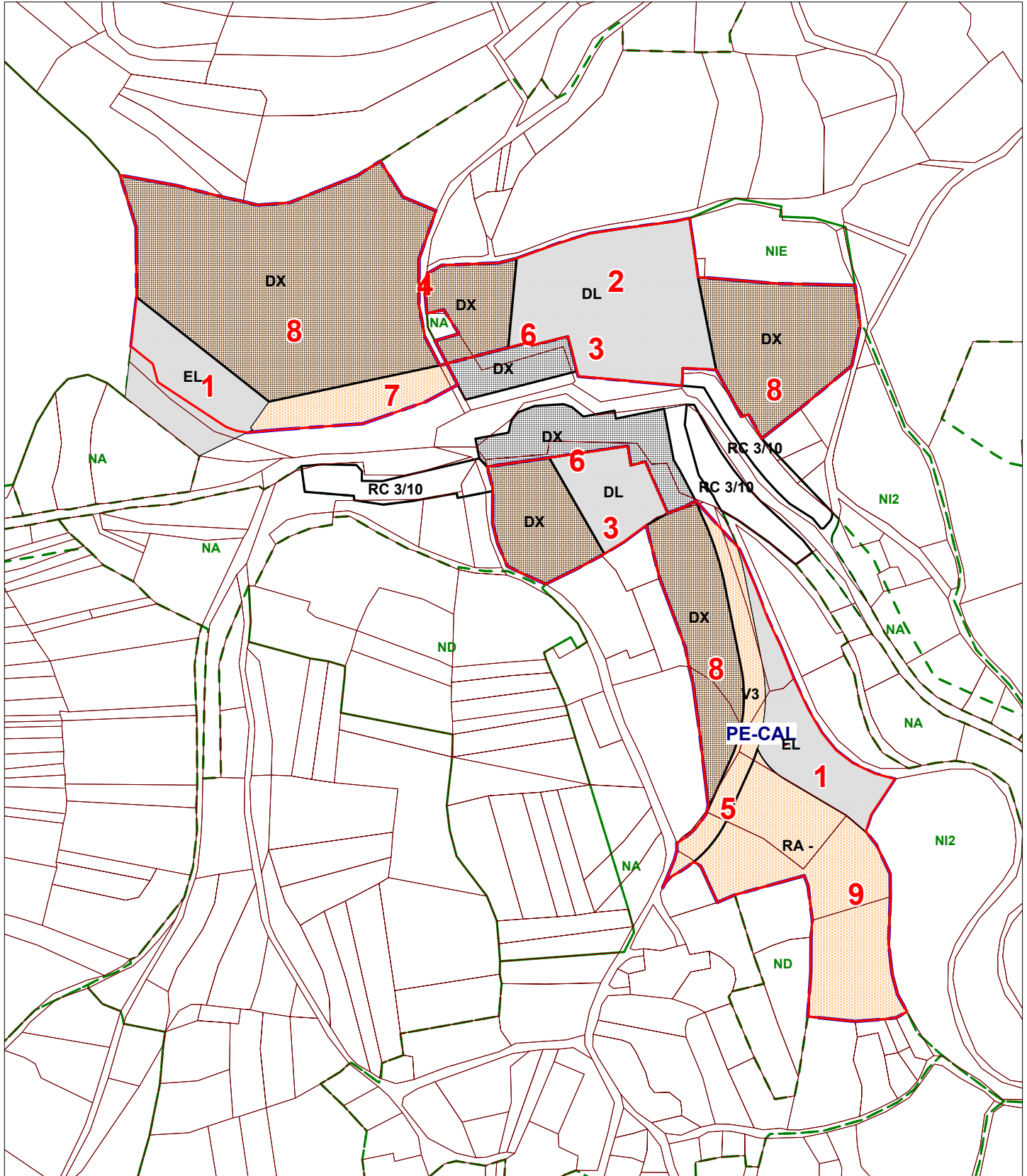


REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO AMBITOS DE GESTION CALIFICACION PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE

PE-CAL
PLAN ESPECIAL
CALDAS BALNEARIO

NUMERO 461
ESCALA: 1/3000



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

CLAVE PE-CAL **NUMERO** 461
TIPO DE AMBITO PLAN ESPECIAL **HOJA** /
NOMBRE CALDAS BALNEARIO

DATOS URBANISTICOS

ORIGEN AMBITO REVISIÓN 2003 **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 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	5.622	0
V3	VIARIO LOCAL 3º NIVEL	2.501	0
VR	VIARIO INTERURBANO REGIONAL	2.124	0
TOTAL SUELO PUBLICO		10.247 m2	0 m2

CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RA	EDIFICACIÓN ABIERTA	8.231	8.000
DX	DOTACIÓN PRIVADA SIN DEFINIR	31.308	20.587
DL	ZONAS VERDES PRIVADAS	10.116	0
TOTAL SUELO PRIVADO		49.655 m2	28.587 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	59.902 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: DX, 0,232 u.a.h.
USO GLOBAL PREDOMINANTE	DX	INDICE EDIF. BRUTA 0,4772 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA 4 PLANTAS
		Nº APROX. VIV. PROT.: 0

SISTEMAS GENERALES

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

OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	57 Viv	DENSIDAD BRUTA:	9,52 Viv/Ha
	RA 57 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	140 m2/viv

**CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE**

**PE-CAL
PLAN ESPECIAL
CALDAS BALNEARIO**

NUMERO 461

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- a) El objeto básico de la actuación es poner en valor un recurso turístico y natural único en Asturias, el manantial de aguas termales conocido como Caldas de Oviedo. El alcanzar este objetivo se compatibilizará con el cumplimiento de tres premisas básicas:
- b) Integrar las nuevas instalaciones y edificios que se realicen con el privilegiado entorno natural y paisajístico de la zona.
- c) Favorecer la ordenación y accesibilidad de las distintas zonas del núcleo de Las Caldas, en particular los de la iglesia románica de San Juan de Priorio y el núcleo de Casielles, resolviendo igualmente los accesos a los nuevos usos e instalaciones.
- d) Garantizar fuera de la delimitación, el compromiso vinculado a esta actuación, de rehabilitar y restaurar el importante patrimonio arquitectónico comprendido por un conjunto de edificios singulares iniciados en el siglo XVIII y relacionados con la actividad balnearia, acondicionándolos para usos adaptados a la demanda actual de este tipo de instalaciones balnearias.
- e) La actuación principal incluirá un hotel con todos sus servicios de hostelería e instalaciones anejas, así como los servicios complementarios al balneario de salud, relax y lúdicos. Estos usos terciarios y dotacionales serán admitidos dentro del Uso general de Dotacional Privado sin definir que se señala en la ficha del ámbito y que será en todo caso el uso principal del mismo.
- f) La actuación se complementará con la incorporación de usos residenciales adecuados al entorno, con lo cual se pretende dinamizar el conjunto del núcleo de Las Caldas. Estos usos vienen señalados desde el Plan General como Residencial Abierta, con una limitación de tres alturas máximas, pudiendo dar lugar a edificaciones unifamiliares, unifamiliares agrupadas tipo edificación de núcleo rural, y edificaciones para vivienda colectiva de hasta 4 plantas, sin limitarse la tipología ni la proporción de cada tipo particular.
- g) La ordenación de la totalidad del ámbito se ejecutará mediante la redacción de un Plan Especial que aparte de cumplir las condiciones particulares de esta Ficha, establecerá en sus ordenanzas específicas, las condiciones generales que la singularidad de la actuación exige. Más en concreto el Plan Especial definirá la rasante de referencia, los usos admisibles bajo rasante, la ubicación de los usos terciarios, localización de los accesos, las condiciones de las cubiertas, la definición de los aparcamientos bajo rasante y en superficie, etc.
- h) El Plan Especial, debido a la singularidad de la actuación, deberá proporcionar la necesaria flexibilidad de adaptación de las diferentes calificaciones resultantes, permitiendo eventualmente el trasvase de una parte del aprovechamiento inicialmente destinado al uso residencial para incrementar el aprovechamiento del uso dotacional privado/terciario.
- i) El ámbito una vez aprobado podrá subdividirse en Unidades de Ejecución para su desarrollo.
- j) La delimitación final y los aprovechamientos del Plan Especial se ajustarán a los parcelarios y superficies reales de las fincas incluidas en el ámbito, manteniéndose en todo caso el coeficiente de edificabilidad.

**CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE**

**PE-CAL
PLAN ESPECIAL
CALDAS BALNEARIO**

NUMERO 461

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- 1) Los espacios libres de uso público se ubicarán conectados con el futuro paseo fluvial del río Gafo.
- 2) La pieza más importante de espacio libre privado se ubicará en la ladera norte arbolada próxima a la parcela de la Iglesia de San Juan de Priorio.
- 3) En esta pieza se definirán zonas para la protección de la arboleda existente.
- 4) Vial parcialmente exterior al ámbito o interior, de 7+3 m de ancho, de acceso a San Juan de Priorio a ejecutar por el promotor de la actuación.
- 5) Se modificará el camino de acceso a Casielles, de 7+3 m de ancho desde el extremo Este del Balneario.
- 6) Edificios históricos exteriores al ámbito, cuya rehabilitación y readaptación queda vinculada a esta actuación.
- 7) La zona señalada deberá configurarse como una plaza en relación con la actualmente existente, creando fachadas arquitectónicamente adaptadas a dicha función.
- 8) DX - Área con uso predominante de dotacional privado, compatible con usos terciarios de carácter hotelero y hostelero.
- 9) RA - Área con uso predominante residencial apta para diversas tipologías, incluida la unifamiliar, con altura máxima del edificio de 4 plantas.
- 10) Las zonas edificadas deberán resolver en el interior de las parcelas el aparcamiento necesario para dar servicio a las actividades que se vayan a desarrollar, debiendo localizarse preferentemente en bajo rasante, y en todo caso no ser visibles desde la calle principal del núcleo, así como resolver adecuadamente los accesos, entradas y salidas a los nuevos usos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

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