



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

<b>CLAVE</b>	PE-5	<b>NUMERO</b> 402
<b>TIPO DE AMBITO</b>	PLAN ESPECIAL	<b>HOJA</b> 17-J/16-J/16-I/17-I/
<b>NOMBRE</b>	EL RUBIN	

**DATOS URBANISTICOS**

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

**INFORMACION DE GESTION**

<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>	<b>INICIAL</b>	<b>DEFINITIVA</b>
PLAN ESPECIAL		
PLAN ESPECIAL		04/12/1996

**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
V	SISTEMA VIARIO	48.846	0
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	25.833	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	35.494	0
<b>TOTAL SUELO PUBLICO</b>		<b>110.173 m2</b>	<b>0 m2</b>

**CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS**

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RC	EDIFICACION CERRADA	26.895	196.540
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>		<b>26.895 m2</b>	<b>196.540 m2</b>

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	137.068 m2	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO: RC, 1,4339 u.a.h.</b>
USO GLOBAL PREDOMINANTE	R	<b>INDICE EDIF. BRUTA 1,4339 m2c/m2</b>
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	<b>ALTURA MAXIMA 8 PLANTAS</b>
		<b>Nº APROX. VIV. PROT.: 0</b>

**SISTEMAS GENERALES**

VIARIO 0%=0 m2	ESPACIOS LIBRES 0%=0 m2	<b>EQUIPAMIENTOS 0%=0 m2</b>
----------------	-------------------------	------------------------------

**OTROS PARAMETROS NO VINCULANTES**

VIVIENDAS CONSTRUIBLES TOTAL:	1.708 Viv	<b>DENSIDAD BRUTA: 116,5 Viv/Ha</b>
	RC 1.708 Viv	<b>SUPERFICIE MEDIA: 115 m2/viv</b>

**CLAVE  
TIPO DE AMBITO  
NOMBRE**

**PE-5  
PLAN ESPECIAL  
EL RUBÍN**

**NUMERO 402**

---

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

- a) Ordenación basada en manzanas de uso residencial con tipología de Manzana Cerrada alineadas a vial, con un aprovechamiento final cuya cantidad queda fijada en 196.540 m<sup>2</sup>c independientemente de cual sea la superficie total del ámbito que se considere, de forma que excepcionalmente, en este ámbito es ésta la cantidad que fija el aprovechamiento y no el índice de edificabilidad bruta.
- b) Por otra parte, los datos y parámetros edificatorios que figuran en la ficha de este ámbito son los que corresponden al Plan Especial originalmente aprobado, que constaba de dos áreas discontinuas, de las cuales, la denominada "A" ha sido ya cedida al Ayuntamiento que la ha destinado posteriormente a usos de equipamiento, espacios libres y aparcamiento en proporciones distintas a las que fijadas por el Plan Especial, por lo que en este caso particular ha parecido conveniente no incluir éste área discontinua, que sólo contenía cesiones, dentro del ámbito de Rubín. Por esta razón, las superficies de la Ficha no se pueden corresponder con las del ámbito ahora señalado por el Plan General, si bien ello no altera los parámetros edificatorios ni la ubicación de las correspondientes cesiones.
- c) Los accesos principales se sitúan, en dirección este-oeste, en la ampliación de la Avenida del Mar a construir sobre la traza ferroviaria de FEVE que se desmantela, conectando con la autopista (ya convertida en vía urbana) por una glorieta a desnivel. Al norte, los accesos se sitúan por la carretera del Rubín, ampliando su sección, y en dirección norte-sur, por el nuevo eje de conexión con la Avenida Fernández Ladreda, que deja en su margen este, el nuevo centro comercial situado en el antiguo Matadero.

### **CONDICIONES PARTICULARES**

- 1) Debido a la ubicación de la nueva glorieta de acceso sobre la autopista, que podría dificultar el acceso a la manzana situada en el extremo suroriental del polígono, se permitirá, particularmente para esta manzana, la reordenación de los volúmenes al interior de la misma, pudiéndose retranquear la edificación y reajustar la parte de los espacios libres que sea necesaria para convertirla en viario público, pues éste será necesario para dotar del adecuado acceso a las futuras edificaciones, o bien para ser considerada como espacio libre privado con servidumbre pública "L", en aquellos casos en los que tenga en subsuelo aparcamientos privados. Esta modificación se podrá realizar siempre que no se altere la edificabilidad global que hubiera correspondido a esta manzana en el proyecto de compensación.

**CLAVE  
TIPO DE AMBITO  
NOMBRE**

**PE-5  
PLAN ESPECIAL  
EL RUBÍN**

**NUMERO 402**

---

- 2) Un 5% de la edificabilidad es para uso comercial en planta baja.
- 3) Tanto la delimitación como el resto de la ordenación, secciones de viario, cesiones, etc, se ajustarán a lo establecido en el PERI aprobado, sin perjuicio de la posible adaptación de la ordenanza de la manzana sureste para ajustarla a la glorieta, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

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