

# REVISION ADAPTACION PLAN GENERAL ORDENACION URBANA OVIEDO

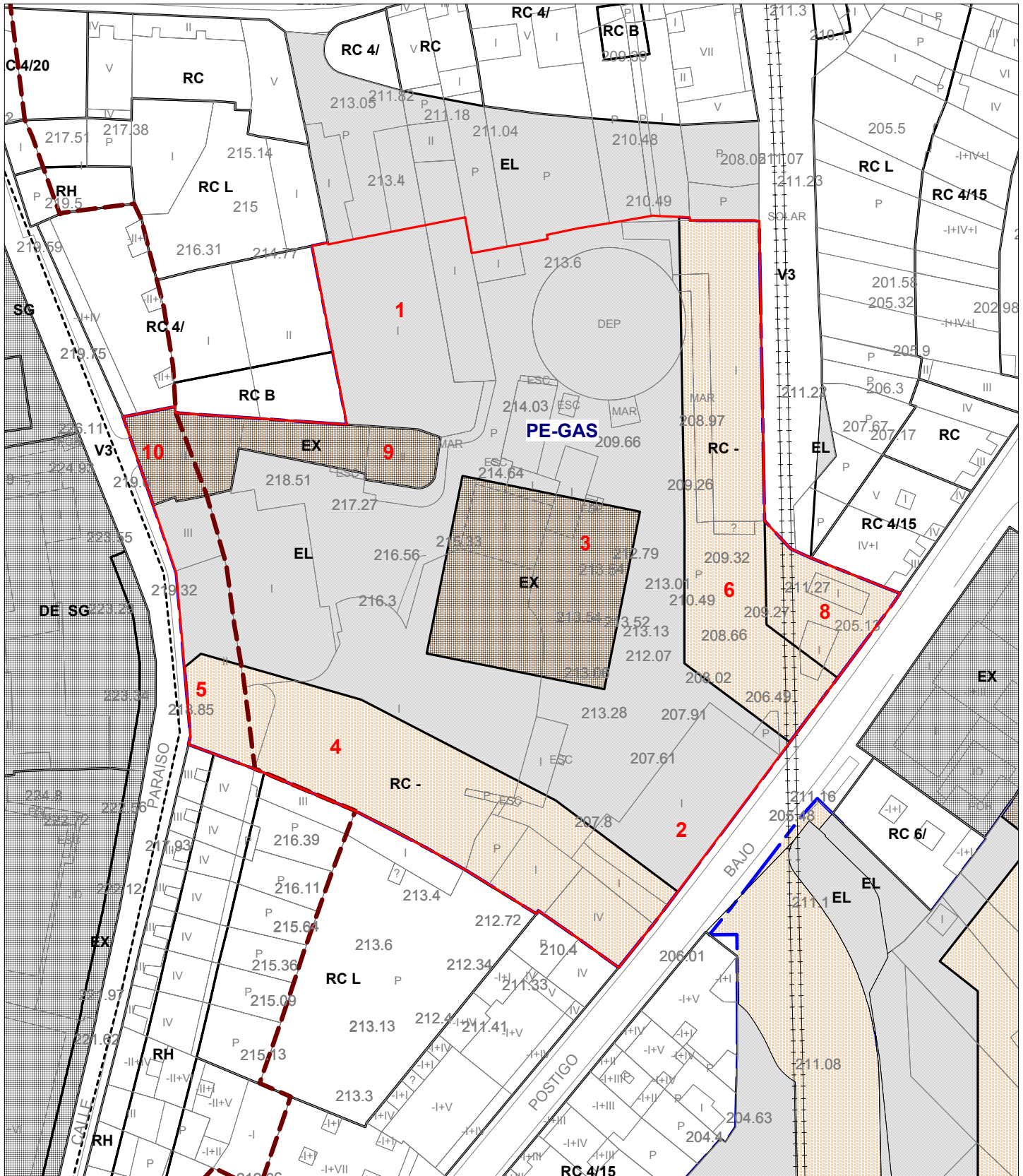
## AMBITOS DE GESTION

### CALIFICACION PORMENORIZADA

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

**PE-GAS**  
**PLAN ESPECIAL**  
**FÁBRICA DE GAS**

**NUMERO 416**  
**ESCALA: 1/1000**



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

<b>CLAVE</b>	<b>PE-GAS</b>	<b>NUMERO 416</b>
<b>TIPO DE AMBITO</b>	PLAN ESPECIAL	<b>HOJA 15-K/</b>
<b>NOMBRE</b>	FÁBRICA DE GAS	

**DATOS URBANISTICOS**

ORIGEN AMBITO	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**

EXPROIACION	SIN INICIAR
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	390	0
EL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	6.300	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	600	0
EX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN DEFINIR	1.700	0
TOTAL SUELO PUBLICO		8.990 m2	0 m2

**CALIFICACION DE SUELOS PRIVADOS**

CODIGO	CALIFICACION	m2 de suelo	m2 construible
RC	EDIFICACION CERRADA	3.400	11.400
TOTAL SUELO PRIVADO		3.400 m2	11.400 m2

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	12.390 m2	APROVECHAMIENTO MEDIO: RC, 0,9201 u.a.h.	
USO GLOBAL PREDOMINANTE	EL	INDICE EDIF. BRUTA	0,92 m2c/m2
% PARA VIVIENDAS DE PROTECCION:	0 %	ALTURA MAXIMA	5 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:	0 Viv	DENSIDAD BRUTA:	76,98 Viv/Ha
	RC 95 Viv	SUPERFICIE MEDIA:	120 m2/viv

**CLAVE  
TIPO DE AMBITO  
NOMBRE**

**PE-GAS  
PLAN ESPECIAL  
FÁBRICA DE GAS**

**NUMERO 416**

---

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

- a) Aportar una solución viable al objetivo anteriormente previsto en el Plan General de realización de una actuación dirigida al reequipamiento del centro histórico de la ciudad utilizando para ello una parcela hoy ocupada con usos de servicios e industriales que podrían ubicarse en otra zona más adecuada.
- b) Buscar la forma de hacer posible económicamente la operación de remodelación, mediante la recalificación de una porción no superior al 28 % de la parcela para localizar el aprovechamiento lucrativo para uso residencial o terciario, que compense el traslado de las instalaciones actuales, posibilitando de esta forma la obtención gratuita del resto de la parcela. Además, la construcción de edificaciones de altura moderada propuesta, permitirá crear un ambiente saneado y ameno al interior de la parcela, al regularizar los bordes de la misma, hoy en situación de medianerías o pendientes de tratamiento.
- c) Plantear el uso mayoritario de la parcela como Espacio Libre de uso público compatible con alguna instalación dotacional igualmente pública, ubicada en las edificaciones protegidas y en algún otro punto del Espacio libre, según se expresa de forma simbólica en las determinaciones gráficas y que el Plan Especial será el encargado de precisar.
- d) Reconsiderar el verdadero interés arquitectónico o histórico de los edificios e instalaciones actualmente existentes en la parcela, manteniendo el edificio de entrada en la parte correspondiente a la fachada exterior, y los dos edificios que se le adosan hacia el interior, pero no obligando al mantenimiento de protección para el resto de los edificios, instalaciones, naves y gasómetro, por entender que por su situación tan próxima al casco histórico y el origen y función de carácter industrial que tuvieron, no tiene sentido la pervivencia de dichos vestigios en un área tan central como esta, pues hipotecaría la operación de remodelación y su puesta a disposición para una finalidad muy distinta a la original.
- e) Tratar de posibilitar la conexión directa los recorridos a pie, desde la nueva actuación con el centro histórico, a través del callejón de San Benito, que parte directamente desde un costado de la Calle de San Vicente, mediante la posibilidad no vinculante de ubicación de una pasarela peatonal que sobrevolando la calle del Paraíso y la muralla, podría descender dentro de la parcela. Facilitar igualmente la conexión peatonal directa con la parte más al norte de la actuación, lindante con la Calle del Postigo Bajo y muy próxima a la Plaza del Campo de los Patos, ya en la parte baja de la ciudad. Con ello se optimizaría la utilización del nuevo Espacio Libre y posibles Equipamientos a desarrollar en la actuación.
- f) El Plan Especial que se redacte deberá ser informado por la Consejería de Cultura del Principado, al hallarse este ámbito parcialmente ubicado en un entorno monumental y en los aspectos que sean de su competencia en dicho entorno.

<b>CLAVE</b>	<b>PE-GAS</b>	<b>NUMERO 416</b>
<b>TIPO DE AMBITO</b>	<b>PLAN ESPECIAL</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>FÁBRICA DE GAS</b>	

### CONDICIONES PARTICULARES

- 1) Espacio Libre de Uso Público ocupando un 53 % de la unidad. Podrá disponerse en terrazas comunicadas con rampas y/o escaleras para absorber las diferencias de cota entre las calles Paraíso y Postigo Bajo. El ancho de acceso a lo largo de la Calle del Paraíso será de al menos 45 m. de longitud (incluido la sección del edificio actual que se conserva) y de al menos 35 m. completamente diáfanos a lo largo de la Calle del Postigo Bajo. Podrá disponerse en el subsuelo de un aparcamiento público o de residentes de titularidad municipal, con acceso preferentemente desde la Calle del Postigo Bajo. Dicho acceso no podrá ocupar los espacios libres mínimos de 45 y 35 m. antes descritos.
- 2) En el Espacio Libre deberán adecuarse la accesibilidad para servicio de emergencia a los edificios construibles en su perímetro e interior, sin que ello suponga detrimento del espacio libre ni cambio en el tratamiento de superficie ni de lugar a la continuidad rodada a través de la parcela.
- 3) Posible ubicación de edificios o instalaciones dotacionales de carácter público, que podrán ser fijas o móviles, ocupando en su conjunto el Espacio Libre hasta agotar 2.000 m<sup>2</sup>. Los equipamientos irán preferentemente ubicados en las edificaciones que se protegen, así como en otras edificaciones complementarias a ubicar en el espacio no edificado, bien en el centro del espacio libre, bien en los laterales no ocupados por usos residenciales y que vienen simbólicamente reflejados en la ficha con forma y situación no vinculantes, cuya definición final habrá de realizarse mediante el Plan Especial.
- 4) Ubicación de aprovechamiento lucrativo que podrá ser residencial o terciario, no superando las 5 plantas y cerrando visualmente el espacio interior existente. Se complementará con especies arbóreas y vegetales que definan con la arquitectura un conjunto de proporciones armónicas al que se podrá acceder y abrir vistas desde las plantas bajas de las edificaciones. A los efectos de la adaptación al terreno que se urbaniza, el número máximo de plantas se contabilizará desde la rasante en los puntos de acceso de cada edificio. Podrá ubicarse aprovechamiento terciario en los sótanos de estas edificaciones.
- 5) Accesos a los garajes de las edificaciones que no podrán ocupar los espacios libres mínimos de 45 y 35 m. descritos en el punto 1.
- 6) Ubicación de aprovechamiento lucrativo que podrá ser residencial o terciario, no superando las 5 plantas en forma de bloque alargado dejando en su planta baja algún paso diáfano hacia la calle trasera y pudiendo aprovechar los sótanos para aprovechamiento terciario. El reajuste definitivo del suelo ocupado por la edificación se realizará mediante el Plan Especial, siempre que se mantengan las cantidades de suelo público.
- 7) El coste de las operaciones de desmantelamiento de las instalaciones correrá a cargo de la empresa propietaria de la parcela.

**CLAVE  
TIPO DE AMBITO  
NOMBRE**

**PE-GAS  
PLAN ESPECIAL  
FÁBRICA DE GAS**

**NUMERO 416**

---

- 8) Calle trasera peatonal, que ejecutará Cinturón Verde sobre la plataforma de la antigua traza de FEVE. Los edificios de esta Unidad que tendrán fachada sobre la misma, resolverán adecuadamente los desniveles existentes evitando en cualquier caso la aparición de muros, permitiendo el acceso directo a dicha calle. A tal efecto, existirá la necesaria coordinación con la actuación de Cinturón Verde máxime teniendo en cuenta que el último tramo de este viario ha de discurrir sobre suelos de esta Unidad.
- 9) Edificios a mantener e integrar en la plataforma pública y posible conexión peatonal con el callejón de San Benito mediante pasarela que descendería hasta la cota de la parcela.
- 10) Posible conexión peatonal con el callejón de San Benito y calle de San Vicente, mediante pasarela sobreelevada o algún otro tipo de instalación ligera.

### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

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