



PROVIDENCIA 3

AUA-PRV03

POLÍGONO/MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	PLANO
116	54, 114, 121	SC2-14-15-15

SUPERFICIES M2				
BRUTA DEL ÁMBITO M2	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	SUPERFICIE NETA (Sup.Bruta-D.P.Ex)
32.832,00				32.832,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONES PARTICULARES

Sobre el Suelo No Urbanizable de Costas y el POLA ha habido una serie de sentencias judiciales que consideraban la inexistencia de motivos para la inclusión de esos terrenos sobre dicha categoría del Suelo No Urbanizable; del mismo modo, en las sentencias si bien se dictaba que no se trataba de suelos de costas, no se consideraba qué tipo de suelo era, por lo que en esta revisión de PGO cabe abordar dicha situación.

Habida cuenta de que el motivo de mayor peso que impulsó a llevar estos casos ante los tribunales era la existencia de viviendas con un alto grado de consolidación entre estos terrenos y el mar, parece más que nítido que las conclusiones son las de que este suelo pueda ser como el de su entorno.

Dando respuesta a estos antecedentes se delimitan cuatro áreas de unidad de actuación bajo el nombre común de "Providencia" destinados a poder acoger vivienda unifamiliar de muy baja densidad, como corresponde tanto con su entorno como correspondería a la transición de un terreno protegido (aunque se le negasen los motivos) a uno urbano. Para ello se ha apoyado en los parámetros del cercano Suelo Urbanizable de L'Infanzón. Para la articulación de la unidad, debe abrirse dos viales públicos con una sección mínima de ocho metros que conecten, el primero, el camino de los Olivos con el de los Madroños, y el segundo, el cruce entre el camino de Monteviento con el primer vial; el trazado, preferentemente, debería cubrir las necesidades de acceso a todas las nuevas viviendas; no obstante, se deja abierta la posibilidad de abrir algún vial de servicio en caso de imposibilidad.

La sebe perimetral debe respetarse salvo circunstancias concretas, como puede ser la apertura de los viales señalados.

OBSERVACIONES:

- Habida cuenta que parte de los terrenos se encuentran a menos de 500 m de la ribera del mar, se establece que las zonas verdes se localicen hacia estas áreas, preferentemente apoyándose sobre las actuales sebes, diseñadas, en medida de lo posible, como pequeños corredores ecológicos.
- Las cesiones para sistemas locales se ajustarán al artículo 177 del ROTU.

DETERMINACIONES GENERALES						
CLASE DE SUELO	CATEGORIA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS
SUELO URBANO	(SUNC) URBANO NO CONSOLIDADO	PLAN ESPECIAL	PRIVADA	PROYECTO DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	3 AÑOS

USOS		
PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIOS	COMPATIBLES
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	SEGÚN ORDENANZA	SEGÚN ORDENANZA

PROVIDENCIA 3

AUA-PRV03

ORDENACIÓN						
USO PREDOMINANTE		OCUPACIÓN SUELO PLANTA BAJA - m2	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (plantas sobre rasante)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. MAX. BRUTA m2/m2
RESIDENCIAL			5.3		4.925,00	0,15
%VIVIENDAS PROTEGIDAS						
DENSIDAD	7					
VIVIENDAS ESTIMADAS	22					
INDUSTRIAL / CIENTÍFICO TECNOLÓGICO						
TERCIARIO						
DOTACIONAL PRIVADO		492,00				
VIARIO						
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES		3.300,00				
DOTACIONAL PÚBLICO		492,00				
TOTAL		4.284,00			4.925,00	

GESTIÓN				
USO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	CESIÓN (MAX 10%)	APROVECHAMIENTO MEDIO
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	0,76			0,15
RESIDENCIAL COLECTIVA CIUDAD JARDÍN	0,84			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA	0,92			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR AISLADA	1,00	4.925,00	492,50	
RESIDENCIAL VP CONCERTADA	0,43			
RESIDENCIAL VP GENERAL	0,38			
RESIDENCIAL VP ESPECIAL	0,31			
PRODUCTIVO TERCIARIO OFICINAS Y HOTELES	0,64			
PRODUCTIVO TERCIARIO	0,96			
DOTACIONAL PRIVADO	0,96			
PRODUCTIVO INDUSTRIAL/CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	0,65			
TOTAL		4.925,00	492,50	

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431371045071201510 en www.gijon.es/cev