

**Ámbito (Distrito2):**

Suelo URBANO NO CONSOLIDADO situado en el Puerto, entorno a los muelles de Linares Rivas, La Palloza, El Este, San Diego, El Puerto Petrolero, El Centenario y la estación de mercancías de San Diego.

SUPERFICIE TOTAL 377.057,96 m<sup>2</sup>

**Objetivos:**

Ordenar la nueva fachada marítima de la ciudad desde la fábrica de tabacos hasta Oza. Fomentar la mezcla de usos, de tipologías edificatorias, de espacios libres y de equipamientos para constituir una micro centralidad. Configurar un lago artificial entre los muelles del Centenario y San Diego. Dar continuidad al paseo marítimo desde el muelle de la Palloza hasta el Puerto Pesquero. Obtener el sistema de espacios libres junto a la lámina de agua y el espacio libre central que permita conectar los ensanches próximos con el lago. Reservar una superficie de suelo junto al Muelle de Oza que permita el acceso viario y ferroviario al Muelle del Centenario, con objeto de liberar los nuevos desarrollos residenciales del tráfico portuario.

El Plan Especial resolverá la implantación de una estación para la intermodalidad del transporte de cercanías para viajeros.

**Condiciones de ordenación, edificación y uso:**

Usos previstos:

Residencial	86,96	%
Terciario	13,04	%

Norma Zonal 2, Ensanche, Subzona 5, manzana periférica, para el uso residencial.

Norma Zonal 3, Extensión edificatoria en tipología en bloques; Subzona 2, bloque abierto sin parcela en torno a la edificación.

La tipología edificatoria es residencial colectiva entre medianeras para la Norma Zonal 2 y terciario en edificio exclusivo para la Norma Zonal 3.

La altura máxima de la edificación es de 6 plantas. Excepcionalmente se podrá aumentar esta altura hasta 10 plantas para enfatizar los espacios principales del proyecto.

Las determinaciones de la Norma Zonal podrán ser ajustadas por el PET.

Los sistemas de espacios libres y equipamientos rayados son indicativos.

Superficie edificable 396.268,00 m<sup>2</sup>

**Previsión de dotaciones públicas:**

**SISTEMAS LOCALES**

Red viaria	-	m <sup>2</sup>
Espacios libres	60.189,73	m <sup>2</sup>
Equipamientos	31675,3	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>91864,86</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**SISTEMAS GENERALES**

Red viaria	-	m <sup>2</sup>
Espacios libres	31687,15	m <sup>2</sup>
Equipamientos	14.429,05	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>46.116,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Plazas de aparcamiento pb/pv	1930 p / 5.996 p	

Se reservará, como mínimo, el suelo correspondiente al porcentaje de la superficie edificable destinada a uso residencial para la construcción de viviendas de protección pública que se incluye en el cuadro de las normas urbanísticas, en 4.- Vivienda de Protección Oficial.

**Condiciones de gestión y ejecución:**

Iniciativa PÚBLICA.

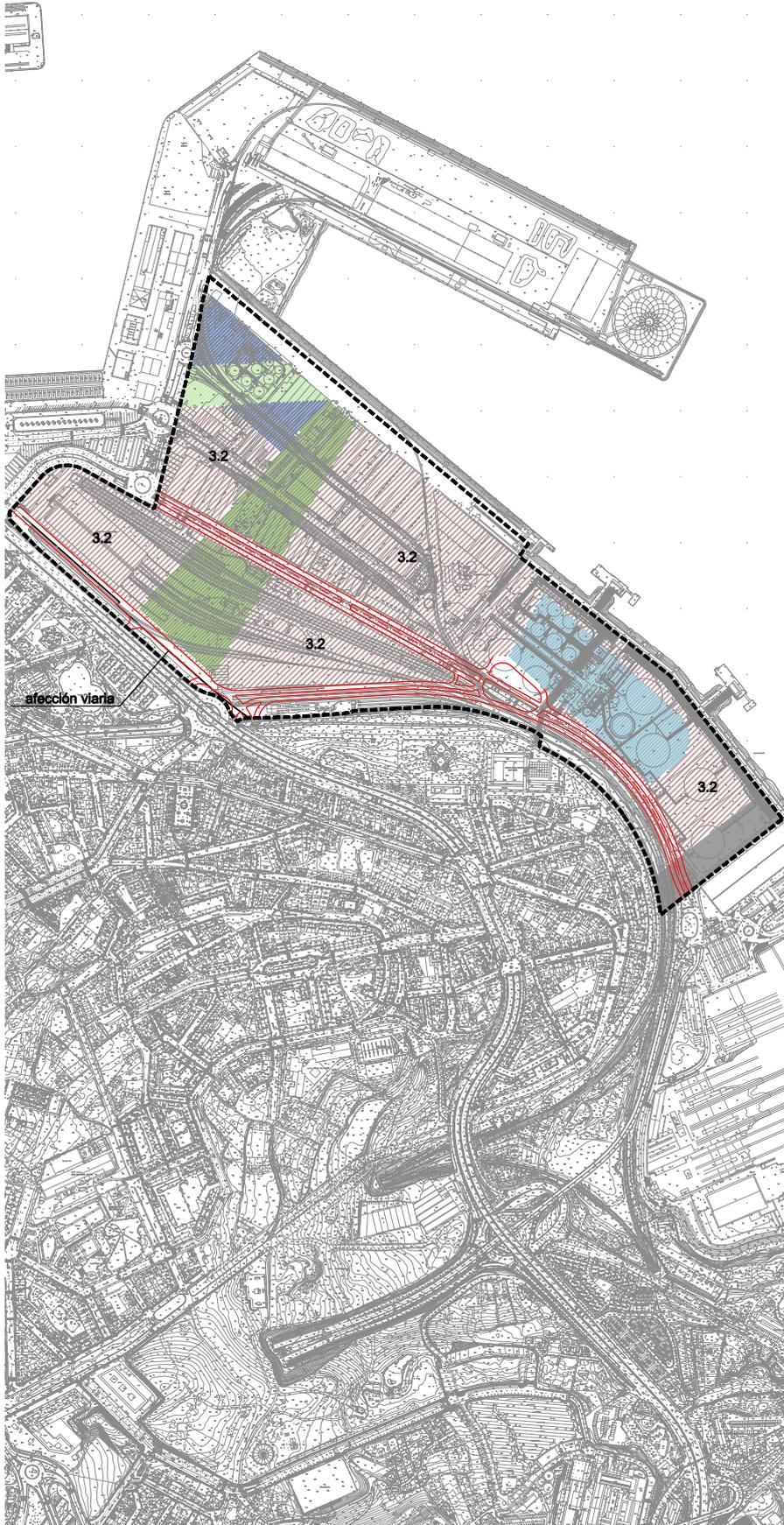
Incluida en el área de reparto AR PET R26

Ejecución por el sistema de reparcelación en la modalidad de COOPERACIÓN.

La ordenación detallada del ámbito se ejecutará previa desafectación de los terrenos del uso portuario. En tanto no se produzca la desafectación de estos terrenos, la clasificación transitoria de dichos suelos será la de sistema general portuario, rigiéndose por el Plan Especial del Puerto en vigor.

El desarrollo del ámbito se ajustará al convenio suscrito por el Ministerio de Fomento, Xunta de Galicia, Autoridad Portuaria de Galicia y Ayuntamiento.

Incluido en zona de Ordenación del POL. Se observarán las determinaciones del art. 61 de las NNUU del POL.



**SISTEMA**

red viaria	L	G
espacios libres	L	G
equipamientos	L	G
infraestructuras	L	G
red ferroviaria		G
espacios portuarios		G

**norma zonal y subzona** 2.1

**número de plantas** N<sup>o</sup>

**rasantes** +n<sup>o</sup>

**"regato"** —

**elemento protegido** —

**afección** —

**ámbito** - - - -

**ámbito adscrito** . . . .

**eje estructurante** - - - -

**eje verde estructurante** - - - -

**límite sistema/norma zonal** - - - -

**límite término municipal** + - - +