



Ámbito:

Suelo URBANIZABLE DELIMITADO situado en la zona de Penamoa, adyacente a la Avenida de Finisterre.

SUPERFICIE TOTAL 1059.314,89 m²

Objetivos:

Completar la ciudad por el Oeste, definiendo la nueva fachada urbana hacia la Tercera Ronda. Configurar un parque urbano situado entorno a la cota +25 en el límite con los suelos rústicos especialmente protegidos y adyacente al Parque de Bens. Obtener el sistema general de espacios libres adscrito, situado en el Monte de San Pedro. Ordenar los usos residenciales en la zona próxima al Ventorrillo y a la extensión prevista en San Pedro de Visma. Situar usos terciarios en los suelos próximos a la Refinería, compatibles con esta. Trasladar los depósitos de agua existentes integrándolos en el nuevo parque de la cota +25.

Condiciones de ordenación, edificación y uso:

Usos previstos:

Residencial unifamiliar; (Ru)	0,50	%
Residencial colectiva en bloque; (Rc)	59,50	%
Terciario: industrial-comercial; (T)	40,00	%

Altura máxima de la edificación:

Residencial unifamiliar; (Ru)	2	plantas
Residencial colectiva en bloque; (Rc)	8	plantas
Terciario: industrial-comercial; (T)	4	plantas

Las tipologías edificatorias son: edificación aislada en bloque abierto y edificaciones entre medianeras para el uso residencial colectivo, unifamiliar aislada y/o adosada y pareadas para el uso residencial unifamiliar y edificación industrial-comercial en polígono para el uso terciario.

Los ejes estructurantes grafiados son indicativos.

Los sistemas grafiados rayados son indicativos.

Superficie edificable 876.044,80 m²

Previsión de dotaciones públicas:

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	-	m ²
Espacios libres	205.699,00	m ²
Equipamientos	62.288,92	m ²
TOTAL	267.987,92	m ²

SISTEMAS GENERALES

Red viaria	-	m ²
Espacios libres	331064,00	m ²
Equipamientos	30.032,63	m ²
TOTAL	361096,63	m ²
Plazas de aparcamiento pb/pv	4.096 p / 13.688 p	

Sistema general adscrito; Espacio Libre 409.403,13 m²

Sistema general adscrito; Viario 32.252,09 m²

Sistema general adscrito; Infraestructuras 10.318,83 m²

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 PRIVADA.

Incluida en el área de reparto AR SUD 2

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

Se tendrán en cuenta las determinaciones del Dictamen sobre afecciones del Plan Especial de Emergencia Exterior de la Refinería incluido en el documento 04c de las NNUU.

El desarrollo del ámbito queda condicionado a la realización previa de un ACR (Análisis Cuantitativo de Riesgos). Únicamente podrán desarrollarse los usos compatibles con el resultado del ACR.

El desarrollo del Sector resolverá adecuadamente los enlaces del viario local con la Tercera Ronda.

Incorporar las medidas preventivas de carácter ambiental señaladas en el art. 3.3.1º de las NNUU.

Incluido en zona de Ordenación y Mejora Ambiental y Paisajística del POL. Se observarán las determinaciones del art. 61 de las NNUU del POL.

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

no ocupada por edificación	diagonal lines	ORDENACION
número de plantas	Nº	
rasantes	+nº	
"regato"	blue line	
elemento protegido	red line	
afección	black line	

ámbito	black dashed line	ORDENACION
ámbito adscrito	black dotted line	
eje estructurante	red dashed line	
eje verde estructurante	green dashed line	
límite sistema/norma zonal	red solid line	
límite término municipal	black solid line	