

IDENTIFICACIÓN

PA-LO.22 (T) "Repsol"

BARRIO	LITORAL OESTE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.pa.10.22 (T)	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,9551
--------	---------------	------	----	-----------------	-----------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- **Objetivos.**
- Intervención sobre terrenos vacantes de los antiguos depósitos de Repsol inscrita en una estrategia más amplia de reconversión y cosido de la trama urbana afectada históricamente por el trazado ferroviario que divide la ciudad. Se estructura en la creación de una gran parque lineal entre calle bodegueros y la nueva avenida sobre el túnel del ferrocarril, que tendrá continuidad hasta su conexión con la Ronda oeste de circunvalación de la ciudad. Modifica las determinaciones del Plan Especial aprobado adecuándolas a las potencialidades urbanísticas del lugar para crear una propuesta de carácter emblemático, basada en la calidad arquitectónica, la intensidad y mezcla de usos, y mayores, con las que se genere, en una zona de enormes carencias de referencias urbanas, un nuevo área de centralidad.
- **Otras condiciones para su desarrollo.**
- Ordenación pormenorizada vinculante. Obligación de redactar Estudio de Detalle si la ejecución del zócalo comercial se ejecutara por fases.
- El Equipamiento deportivo y cultural deberá integrarse en el parque y Espacios Libres, no haciéndolo excluyente la continuidad del espacio públicos. El suelo de cesión para equipamiento educativo, hasta su ejecución, deberá integrarse en el parque anexo.
- Edificación singular de mayor altura en el encuentro de la avenida Juan XXIII y el nuevo vial de acceso desde la ronda oeste.
- El zócalo comercial-terciario y las edificaciones residenciales se entienden como un edificio único a los efectos de separaciones entre edificación o linderos privados. El zócalo comercial tendrá dos pasos públicos transversales a nivel de planta baja con una dimensión mínima de 25 m. de ancho y 6 m. de altura, que serán coincidentes con las calles transversales previstas en el sector de San Rafael. La cubierta del comercial-terciario será ajardinada, pudiendo adecuarse a usos comunitarios de vivienda o terciarios.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público Asociado m ² s	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
177.547,93	170.427,32	7.120,61	0,9551	162.773	146.496	16.277	0

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² /m ² s)	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial	1,0000	75	1.332	399	39.948	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Uso/Tip.	Coef. Localiz.	CPH	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales	
						Uso (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	93.213	1,00	1,00	1,00	93.213	Espacios Libres	79.073 44,54%
VIVIENDA PROTEGIDA	39.948	0,41		0,41	16.296	SIPS	1.920 1,08%
SERVICIOS TERCIARIOS	44.387	1,20		1,20	53.264	Educativo	15.984 9,00%
						Deportivo	10.656 6,00%
TOTAL M2T :	177.548				162.773	TOTAL M2S:	107.633 60,62%
						Viario	37.980 21,39%
Edificabilidad Residencial m ² t :				133.161	m ² s/100 m ² t Residencial:		81

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m ² s	Sup. Techo m ² t	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE	4.450,00	45.351	PB+43	ORDENACIÓN ABIERTA (OA-2)
RESIDENCIAL LIBRE	900	17181	PB+27	ORDENACIÓN ABIERTA (OA-2)
RESIDENCIAL LIBRE	1800	30681	PB+25	ORDENACIÓN ABIERTA (OA-2)
RESIDENCIAL VPO	6345	39948	PB+13	ORDENACIÓN ABIERTA (OA-2)
TERCIARIO	16558	44387	PB+2	COMERCIAL (CO)
TOTAL :	30.053,00	177.548,00		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN
Plan General

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

