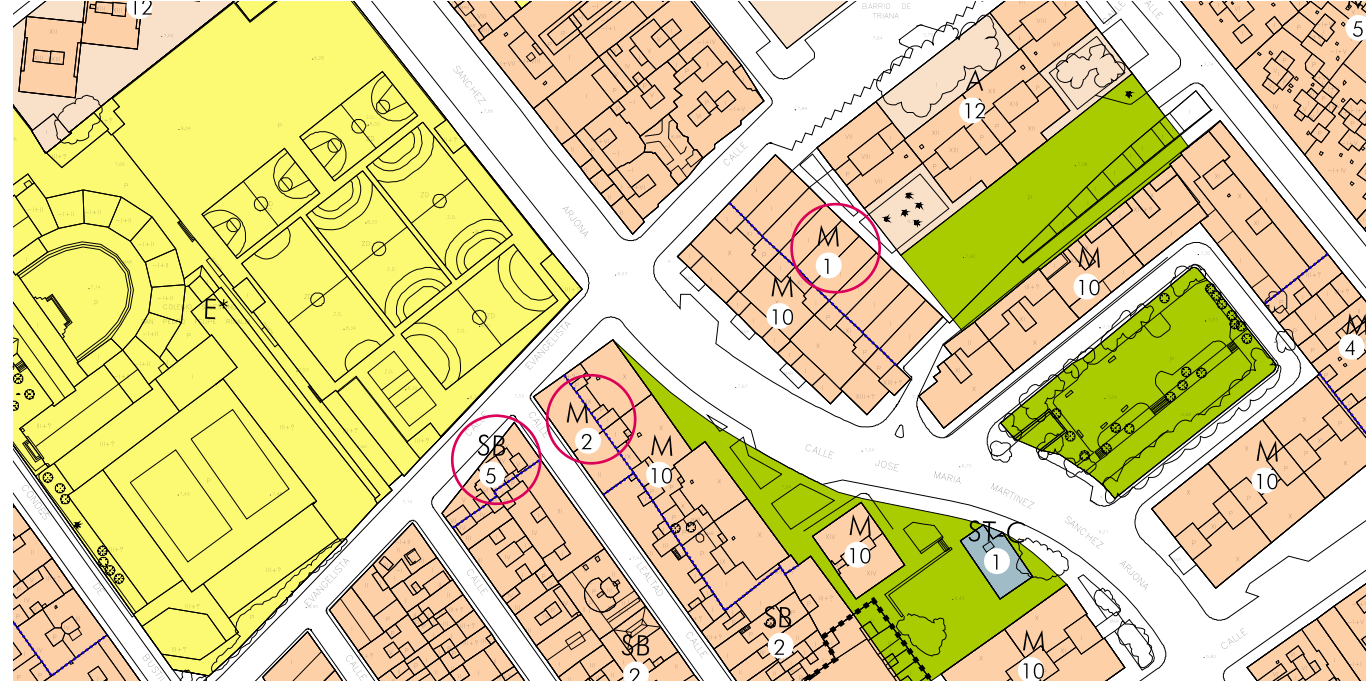


## 8 Local comercial en calle Evangelista, 53 y varias parcelas residenciales del entorno

(hoja 11-15 del plano de Ordenación Pormenorizada Completa)

TEXTO REFUNDIDO



MODIFICACIÓN PUNTUAL



### IDENTIFICACIÓN

#### LOCALIZACIÓN

Varias parcelas en C/ Evangelista 53, 59 y 61, C/ Lealtad 1 y Avda. José M<sup>a</sup> Martínez Sánchez Arjona 16

#### DETERMINACIONES PGOU 2006

##### CLASE DE SUELO

Suelo Urbano Consolidado

##### USO GLOBAL Y PORMENORIZADO

Residencial en zonas de ordenanza M y SB

##### TITULARIDAD

Privada

##### DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Alturas de 1 y 2 plantas en parcelas en zona de ordenanza M

Altura de 5 plantas en parcela en zona de ordenanza SB

### ANTECEDENTES

El Plan General ha asignado la determinación de altura por parcela urbanística o grupo de parcelas contiguas, a partir de dos datos: la edificación materializada en el Suelo Urbano Consolidado, y las determinaciones de altura que establecía el derogado Plan del 87 en función de la tipología residencial y la sección del viario.

En el proceso de la Revisión se ha asignado a las parcelas arriba identificadas una zona de ordenanza y una altura incongruentes, pues en zona de ordenanza Manzana (M) la altura mínima de la edificación se ha fijado en tres (3) plantas, y en zona de ordenanza Suburbana (SB) la altura máxima son cuatro (4) plantas.

Según se aprecia en la cartografía adjunta, el Plan le asigna: a la parcela de C/ Evangelista 53, la zona de ordenanza M (1) planta; a dos parcelas en C/ Lealtad 1 y Avda. José M<sup>a</sup> Martínez Sánchez Arjona 16, la zona de ordenanza M (2) plantas; y por último, a dos parcelas en C/ Evangelista 59 y 61, le asigna la zona de ordenanza SB (5) plantas.

Por otra parte, se constata que la parcela de C/ Evangelista 53 es un local comercial, compatible con el uso dominante residencial que le asignara el Plan anterior, en zona de edificación Abierta de mantenimiento (Am). En estas zonas consolidadas y como criterio general, el Plan ha diferenciado la edificación residencial de la comercial, tramándolas de diferente color para su identificación. Así pues en aquellas zonas donde existen parcelas o centros terciarios, se han calificado como Servicios Terciarios en edificación Compacta (ST-C), reconociendo la tipología y uso existentes.

### JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de abordar una Modificación Puntual es asignar a las 5 parcelas referidas unas determinaciones de uso y altura acordes con las edificaciones materializadas, eliminando la incongruencia de las mismas, a fin de posibilitar la aplicación de la normativa vigente.

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

El alcance de esta Modificación Puntual tiene reflejo en la hoja 11-15 del plano de Ordenación Pormenorizada Completa a escala 1:2.000 y en el plano de Ordenación General o.g.09. Ordenación Urbanística Integral a escala 1:20.000 del documento de Texto Refundido del PGOU 2006.

La Modificación consiste en: grafiar la parcela sita en C/ Evangelista 53, con la trama de la calificación de uso Terciario, y la etiqueta que identifica los Servicios Terciarios en edificación Compacta (ST-C) y una (1) planta de altura; identificar dos parcelas en el frente de C/ Lealtad 1 con la etiqueta correspondiente a la zona de ordenanza Suburbana (SB) en función de la altura y tipología residencial materializadas; y por último, etiquetar las dos parcelas en C/ Evangelista 59 y 61 como corresponde a la zona de ordenanza y a la edificación consolidada en Manzana (M), en los respectivos planos.