

7 Parcela residencial en Avda. San Juan de la Salle, 12

(hoja 13-12 del plano de Ordenación Pormenorizada Completa)

TEXTO REFUNDIDO



MODIFICACIÓN PUNTUAL



IDENTIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN

Avda. San Juan de la Salle, 12

DETERMINACIONES PGOU 2006

CLASE DE SUELO

Suelo Urbano Consolidado

USO GLOBAL Y PORMENORIZADO

Terciario. Servicios Terciarios en edificación Compacta

TITULARIDAD

Privada

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ANTECEDENTES

Conforme al derogado PGOU del 87 la parcela tenía calificación de uso residencial, en zona de ordenanza de Edificación Abierta, identificada con la letra A2 en los planos Alineaciones y Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, hoja 13-12, aunque no tenía uso residencial.

Las áreas que integran las zonas de ordenanza de Edificación Abierta se corresponden en su mayoría con los sectores de extensión de Planes Parciales y Especiales que desarrollaron los planeamientos generales anteriores. Son suelos consolidados mediante ordenación Abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, en bloques aislados. A estas manzanas se les asignaba una ordenanza de mantenimiento de las condiciones edificatorias, en especial las de parcelación y volumen sin hacer distinción entre el uso residencial, el espacio libre o cualquier otro uso compatible que se pudiera encontrar en el interior de esas macro manzanas. En definitiva, lo que se grafiaba era el uso dominante residencial.

El documento de Texto Refundido del Nuevo Plan General, en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, define una única zona de ordenanza de edificación Abierta (A) diferenciando la edificación residencial y comercial de los espacios libres de parcela, y tramándolos de diferente color para su identificación. La misma representación gráfica se aplica a todas las áreas residenciales a las que el Plan General del 87 asignaba la zona de ordenanza A1, A2, A3 y Am. En aquellas zonas donde existen parcelas o usos terciarios, se han calificado como Servicios Terciarios en Edificación Compacta (ST-C), reconociendo el uso, edificación, altura y tipología materializados.

En la parcela sita en Avda. San Juan de la Salle, 12, desde la fase de Aprobación Inicial el Plan establece la calificación de uso Terciario en edificación compacta ST-C con una (1) planta de altura, según constaba en la información catastral y en la cartografía actualizadas en la fecha.

No obstante, en el periodo de revisión del vigente Plan, sobre la parcela se concede Licencia de Obras para edificación de Nueva Planta desarrollada en PB+6 destinada a uso residencial, conforme a las determinaciones del PGOU del 87 entonces vigente.

La situación actual es que la edificación se ha renovado conforme a la normativa de aplicación, y pese a ello está en régimen de Fuera de Ordenación por resultar disconforme con las alturas o usos previstos en el Plan.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El motivo de la presente Modificación Puntual es recoger las determinaciones de uso y altura de la edificación materializada, cambiando la calificación de Servicios Terciarios en edificación Compacta (ST-C) con una (1) planta, por la calificación Residencial en zona de ordenanza de edificación Abierta (A) con siete (7) plantas de altura.

DETERMINACIONES GRÁFICAS

El alcance de dicha Modificación tiene reflejo en la hoja 13-12 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 Puntual consiste en asignar a la parcela sita en Avda. San Juan de la Salle, 12, la trama de la calificación Residencial, la etiqueta que identifica la Zona de Ordenanza de edificación Abierta (A) y siete (7) plantas de altura en los planos correspondientes, así como representar la línea de cambio de altura y/o zona de ordenanza en el resto de la manzana, a fin de hacer coherente la nueva calificación.