

IDENTIFICACIÓN **PAM-P.1 (97)**

BARRIO	PROLONGACIÓN	HOJA	11	PLANEAMIENTO INCORPORADO:	ESTUDIO DE DETALLE "Calle Juan Gris"
--------	--------------	------	----	---------------------------	--------------------------------------

Identificación y Localización

**Ordenación**

**Planeamiento y Gestión**

Planeamiento incorporado:

Modificación de Elementos del PGOU-97. Aprobación Definitiva: 26-04-02  
 Estudio de Detalle "Calle Juan Gris". Aprobación definitiva 12-08-05.

Gestión Urbanística:

Convenio Urbanístico:

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:

Observaciones:

Proviene de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General aprobada definitivamente el 26-04-2002, donde se define un ámbito de 22.309 m<sup>2</sup>, que delimita a una parcela neta de 14.235 m<sup>2</sup> con una edificabilidad máxima de 24.729 m<sup>2</sup>t, cuya ordenanza de aplicación es Ordenación Abierta subzona 1 (OA-1) con uso pormenorizado terciario y que obligaba a redactar un ED si se parcelaba, como así ocurrió, para definir la volumetría de las parcelas así como el viario perimetral. En la modificación se contempla una cesión en favor del Ayuntamiento de 8.074 m<sup>2</sup>s ya inscritos.

El nuevo carril de acceso a la avenida Ortega y Gasset desde la autovía que se ejecuta por el Ministerio de Fomento obliga a realinear el viario perimetral previsto, afectando a la parcelación propuesta en el ED. Por otra parte, las nuevas determinaciones en el ámbito de planeamiento colindante, SUNC-R-P.3, y la renuncia a realizar el complejo audiovisual, hacen necesario reconsiderar tanto el viario perimetral y la parcelación, como una nueva ordenación volumétrica en la parcela 2.

**CONDICIONES DE LA REVISIÓN DEL PGOU**

- 1.- Deberá redactarse una Modificación del Estudio de Detalle aprobado el 12-08-2005 en el que, manteniendo las condiciones de uso y edificabilidad asignada en Modificación de Elementos, así como la edificabilidad de cada parcela asignada en el ED anterior (9.000 m<sup>2</sup>t - parcela 1 y 15.729 m<sup>2</sup>t - parcela 2), que precise la nueva parcelación y la ordenación viaria perimetral y permita la ejecución del vial perimetral. Se reubicará el emplazamiento del volumen previsto en la parcela 1 y se realizará una nueva ordenación volumétrica de la edificabilidad asignada a la parcela 2.
- 2.- En la tramitación de la modificación del Estudio de Detalle será necesario el informe favorable de la Demarcación de Carreteras.
- 3.- El Proyecto de Obras Urbanización del vial perimetral y encauzamiento de drenaje de la autovía que determina la Modificación de Elementos y fijará el Estudio de Detalle, contemplará también las conexiones viarias con las calles existentes en la Barriada Cotos.
- 4.- El ajuste de alineaciones que se defina en el Estudio de Detalle implicará nuevas cesiones de suelo. No es objeto del Estudio de Detalle la modificación de usos, aprovechamiento subjetivo y edificabilidades llevadas a a cabo en la Modificación.
- 5.- La superficie aproximada del ámbito del nuevo Estudio de Detalle es 20.397 m<sup>2</sup>

**DETERMINACIONES**

<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO:</b>	20.397,00 m <sup>2</sup> s	<b>Ie m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s:</b>	1,21
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	24.729,00 m <sup>2</sup> t	<b>Uso Global:</b>	Terciario
<b>APROV. MEDIO:</b>	1,21 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>C.P.H.:</b>	
<b>APROV. SUBJETIVO:</b>	24.729,00 m <sup>2</sup> t	<b>Excesos:</b>	



**Ordenación Pormenorizada Completa**

