

DOCUMENTO Junio 2016- Aprobación definitiva

INNOVACIÓN Nº 15 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN PARCIAL DE NORMATIVA Y ORDENANZAS, DELIMITACION DEL SUT-4-S E INCLUSIÓN DE FICHAS RESUMEN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (AMPUR) NO INCLUIDOS EN EL VIGENTE PGOU.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

TÉCNICO REDACTOR:

BERNARDO ARCOS FORNIELES – Arquitecto

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CORRECCION DE DEFICIENCIAS INDICADAS EN EL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION TERRITORIAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO PTO 16/16.

El expediente ha sido informado por la Delegación en fecha 9 de junio de 2016, adoptándose respecto a cada una de las deficiencias las siguientes correcciones:

1º.-Respecto a los reparos del artículo 9.7.1. de la normativa del PGOU, se corrige la redacción eliminando las prohibiciones del apartado 2 y se incluye el contenido del derecho de propiedad al que se refiere el Art. 50 de la LOUA.

2º.- En relación a los errores en las referencias al Art. 3.2.28 en lugar del 3.2.38, se corrige dicho error.

3º.- Se incluye en el resumen ejecutivo las modificaciones planteadas de los artículos 9.7.1. de la normativa y 3.8.20. de las ordenanzas, en los apartados f) y g). También se incluye el estudio económico-financiero y el informe de sostenibilidad económico.

4º.- En relación con la superficie excluida de la unidad, se corrige dejando dicha porción dentro del ámbito del SUT-4-S.

5º.-Lo indicado en este punto quedaría subsanado con la corrección indicada en el punto anterior.

6º.-Se corrige gráficamente la delimitación del SUT-4-S para no alterar el ámbito colindante SUT-5-S.

7º.- Se ha incluido en el apartado 3.3. de la memoria la relación de propietarios del ámbito SUT-4-S y sus domicilios.

Todas estas modificaciones no afectan sustancialmente al contenido del documento, son todas ellas de carácter pormenorizado no afectando a la ordenación estructural. Tampoco alteran intereses públicos tutelados por órganos y entidades administrativas que hayan podido emitir anteriormente informes en el procedimiento.

En consecuencia, de acuerdo con el Art. 32.1.3º de la LOUA, las modificaciones introducidas en el documento para aprobación provisional no requieren repetición de nuevo de la información pública, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

- a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.
- b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Modificación artículos de la **NORMATIVA** siguientes:

- a) Art. 5.2.1. Edificios fuera de ordenación, Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación, Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.
- b) Art. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas, Art 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- c) Modificación artículo 3.2.38 sobre paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.
- d) Modificación artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.
- e) Modificación del apartado 2 del artículo 9.4.4. Sustitución de usos dotacionales.
- f) Modificación artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación del uso agropecuario.

3.2.- Modificación artículos de las **ORDENANZAS** siguientes:

- a) Para su adaptación a la nueva **Ley 9/2014 de Telecomunicaciones** se corrigen los Art 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano y Art 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- b) Art. 3.8.20 Publicidad exterior.
- c) Modificación de alturas de vallados en viviendas unifamiliares aisladas y adosadas y ampliación de usos compatibles en las ordenanzas de viviendas unifamiliares adosadas

o agrupadas. Aplicables a sectores con ordenación específica OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM y OE-4-GV (Paraíso al Mar).

3.3.- Modificación delimitación del SUT-4-S.

3.4.- Inclusión de las fichas de suelo urbano consolidado procedentes de planeamiento antecedente siguientes:

AMPUR-1-EN-ES, AMPUR-26-EN, AMPUR-30-EN, AMPUR-33-EN, AMPUR-34-EN, AMPUR-35-EN, AMPUR-36-EN, AMPUR-12-ES, AMPUR-19-ES, AMPUR-21-ES, AMPUR-25-ES, AMPUR-28-ES, AMPUR-13-S, AMPUR-16-S y AMPUR-19-S.

4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

4.2.- Conveniencia y oportunidad.

5.- RESUMEN EJECUTIVO.

6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

6.1.- Estudio Económico.

6.1.1.- Evaluación económica de las determinaciones de la innovación del PGOU

6.1.2.- Otros Costes.

6.2.- Estudio Financiero

7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

8.1.- Informes sectoriales.

8.2.- Sobre la tramitación de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

9.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas.

Normativa.-

Art. 5.2.1., Art. 5.2.2. y Art. 5.2.3. actuales y modificados.

Art. 2.3.11. y Art. 2.3.12. actuales y modificados.

Art. 3.2.38. actual y modificado.

Art. 7.1.4. actual y modificado.

Art. 9.4.4. actual y modificado.

Art. 9.7.1. actual y modificado.

Ordenanzas.-

Art. 3.8.28 y Art. 3.4.16. actuales y modificados.

Art. 3.8.20, actual y modificado.

Artículos correspondientes a las ordenanzas de edificación de los ámbitos OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM y OE-4-GV (Paraíso al Mar).

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

FICHA SUT-4-S. Actual y modificada.

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.1. AUCME.

- Hoja 14-9 actual.

- Hoja 14-9 modificada.

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
 - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
 - Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
 - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
 - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
 - ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009
 - REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009
 - MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.

- MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y Sumpa-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS Sumpa-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013,.
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 a SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- INNOVACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- INNOVACIÓN Nº 13, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de parcelas dotacionales en el ámbito del OE-3-SM, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno.
- INNOVACIÓN Nº 14, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para redistribución de edificabilidad entre parcelas, ámbito OE-2-AS-LR, en trámite.

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

El documento de plan general vigente actualmente corresponde con la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido y sus innovaciones posteriores, las cuales han quedado descritas en el punto anterior.

Desde los servicios técnicos del Ayuntamiento se ha advertido la conveniente de proceder a revisar determinados contenidos puntuales de la normativa y ordenanzas, para su adaptación a los cambios legislativos más relevantes, entre los que cabe citar el Decreto 60/2010 por el que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, o la reciente legislación contenida en la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones.

También se ha advertido que determinados planeamientos parciales en sectores ubicados en el mismo ámbito, disponen de ordenanzas con diferencias en los parámetros de aplicación que afectan a los usos y a los cerramientos o vallados de viviendas unifamiliares, esto se produce sobre todo en los suelos de la Ensenada de San Miguel y Paraíso al Mar.

Se detecta también la existencia de errores en la delimitación de un ámbito de suelo urbano no consolidado, tal y como sucede en el SUT-4-S, dándose la circunstancia de que queda una franja privada externa no incluida en su ámbito en el borde de la unidad colindante con la carretera provincial de las Norias.

Se advierte también la inexistencia de un determinados ámbitos de planeamiento antecedente cuyas fichas resumen no constan en el vigente PGOU.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Del análisis del plan vigente se deducen las siguientes conclusiones.

A. La aplicación de los artículos actuales y vigentes del plan general que afectan a la situación de los edificios en situación de fuera de ordenación, puede producir dudas e incoherencias en su interpretación, al no encontrarse la redacción del articulado del plan general adaptado al contenido de la Disposición Adicional Primera de la LOUA y Art. 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Se considera necesario por ello su adaptación, con el objeto de establecer las condiciones exigibles para que dichas edificaciones puedan ser utilizadas, tanto para los situados en situación legal

como en situación de asimilado a fuera de ordenación, en suelos urbanos y urbanizables.

- B. La redacción actual de los artículos que afectan a las transferencias de aprovechamiento urbanístico no permite obtener suelo dotacional como mecanismo de obtención gratuita en todos los ámbitos en los que es posible su aplicación. Procede revisar su contenido con objeto de poder obtener suelo dotacional en todos los ámbitos de suelo urbano consolidado.
- C. La fluidez del tráfico rodado con objeto de facilitar la movilidad urbana, requiere adaptar aquellas determinaciones del plan vigente que posibiliten la concesión de autorizaciones de vados en situaciones no contempladas en la normativa actual.
- D. La utilización de suelos urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados para instalaciones provisionales de invernaderos, siempre que se garantice que no dificulta la ejecución del planeamiento, se posibilita mediante la modificación de los artículos 7.1.4. y 9.7.1. de la normativa, favoreciendo con ello la actividad económica derivada de actividades agrícolas en suelos clasificados hasta tanto sean objeto de desarrollo urbanístico. Ello de conformidad con las determinaciones del Art. 50 de la LOUA donde se regula el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.
- E. La compatibilidad del uso dotacional docente en las parcelas de suelo urbano consolidado calificadas como SIPS, permitirán la construcción de centros escolares con superficies acordes a la demanda actual, y posibilitará satisfacer las demandas de la población y el interés general.
- F. La adaptación de artículos de las ordenanzas, con objeto de su adaptación a la Ley 9/2014, la modificación de las normas de publicidad exterior, la unificación de las normas de vallados en parcelas de ámbitos similares con planeamientos diferenciados y la ampliación de usos compatibles del actual plan, se detectan en la fase de diagnóstico y se considera preciso la inclusión para su corrección en el presente documento.
- G. Asimismo errores en la delimitación del SUT-4-S y la omisión de las fichas de determinados ámbitos en el plan vigente, han sido detectados y se requiere su corrección e inclusión en el plan general.

Teniendo en cuenta que todos los aspectos del diagnóstico indicados tienen carácter no estructural y que deben tramitarse mediante el mismo procedimiento, procede en consecuencia incluirlos en el mismo documento técnico.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Modificación artículos de la **NORMATIVA** siguientes:

a) Respecto a la situación legal de fuera de ordenación.

En aplicación de la Disposición Adicional primera de la LOUA, punto 2º, se pretende completar la regulación de los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, adecuando su contenido a lo establecido en la LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

El punto 1º de la D.A. primera establece que "las construcciones o edificaciones e instalaciones así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación".

Se corrigen los artículos 5.2.1., 5.2.2., y 5.2.3. conforme a lo indicado a continuación.

Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.

Las **construcciones**, edificios e **instalaciones**, así como los usos y actividades existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, y que fueron construidas con licencia municipal quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

Los actos de uso del suelo y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística, por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, quedaran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) *Fuera de ordenación absoluta, totalmente incompatibles:* Que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones inferiores a 1 metro, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
- b) *Fuera de ordenación relativa:* Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable, siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de *ordenación absoluta*:

- a) Sólo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.
- b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.
- c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para ejercicio de actividad económica nuevas o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio. En el caso de afección a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia.
Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.
- d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.
- g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
- d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente. Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

b) Respecto a la regulación de las condiciones para las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

Se corrigen los artículos reguladores de las transferencias de aprovechamiento, con objeto de posibilitar la aplicación de este mecanismo para las reservas de aprovechamiento y transferencias procedentes de cesiones voluntarias, en todos los ámbitos de suelo urbano consolidado entre los que se incluyen los ámbitos de planeamiento con ordenación específica.

Se corrigen los artículos 2.3.11., y 2.3.12. conforme a lo indicado a continuación.

Artículo. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.

1.- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico, como instrumento de adquisición de los excesos de aprovechamiento sobre la edificabilidad asignada a la zona de ordenanza del Art. 10.1.5, en los suelos urbanos consolidados directos o con ordenación específica, pueden ser:

a) *Transferencias voluntarias, en cualquiera de los supuestos posibles se aplicarán las reglas siguientes:*

- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo, no está obligado a adquirir el exceso, ni total ni parcialmente, salvo que existan las condiciones mínimas de edificación indicadas en el punto b) de este mismo apartado 1.
- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo o incluso en la que no sea posible materializar ningún aprovechamiento por estar afectada la misma a un uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar su aprovechamiento. Podrá transferir los aprovechamientos no materializados sobre la parcela al Ayuntamiento mediante acuerdo entre ambas partes o, en ausencia de acuerdo, el propietario será expropiado por el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la legislación urbanística.
- En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofertas de transmisión o adquisición de aprovechamientos con antelación suficiente para permitir que la licencia de edificación se obtenga simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos objetivos y subjetivos.

b) *Transferencias forzosas, en los supuestos en que el Plan General o cualquier planeamiento de desarrollo, establezca unas condiciones de volumen o alturas, con el carácter de mínimas, cuyo cumplimiento obligue a materializar en la parcela un aprovechamiento superior al subjetivo.*

2.- Las formas posibles de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable (L.O.U.A) son las siguientes:

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios, con cesión al Ayuntamiento de la parcela dotacional origen de la transferencia.
- b) Adquisición directa al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para un proyecto de edificación determinado.
- c) Cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela dotacional no incluida en unidades de ejecución necesaria para compensar el exceso de aprovechamiento que requiere un proyecto de edificación determinado.

Artículo. 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1.- El suelo de cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de uso público señaladas en la propia parcela, mediante la modalidad de autoacumulación del aprovechamiento. Cuando éstas no existiesen o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta.

2.- La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas no pueden pertenecer a unidades **de suelo urbano no consolidado o sectores.**
- b) La parcela origen de la transferencia debe estar destinada a uso público, viario o dotacional, **zonas verdes o Dotaciones Complementarias (D.C.)** y tener disponible aprovechamiento transferible.
- c) En la parcela destino de la transferencia debe ser posible materializar el aprovechamiento transferido por ser inferior **la edificabilidad asignada de la zona de ordenanza donde se encuentra, a la edificabilidad consumida por la actuación urbanística.**
- d) El derecho al aprovechamiento que se transfiere, ha de ser adquirido efectivamente por el propietario de la parcela en la que se materialice dicho aprovechamiento.
- e) La parcela origen de la transferencia, ha de ser cedida totalmente al Ayuntamiento aunque su aprovechamiento no sea transferido íntegramente, pudiendo reservarse su propietario el resto de aprovechamiento no transferido para otras transferencias posteriores.
- f) Las parcelas origen y destino de la transferencia deber estar incluidas en suelo **urbano en la situación del apartado b) anterior.**

3.- En los proyectos de edificación que incluyan la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo y sean conformes a la ordenación urbanística, cuyos promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el previsto en aquel, quedará en suspenso el plazo para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a partir de la notificación de la Administración de esta circunstancia al promotor, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber adquirido los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite la adquisición de los aprovechamientos, se procederá a denegar la licencia de obras.

4.- El otorgamiento de licencia a proyectos de edificación en parcelas en las que la ordenación urbanística establezca condiciones mínimas de volumen o altura que requieran la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo, estarán sujetos a las mismas reglas establecidas en el punto 3 de este artículo, en el caso de que los promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para el cumplimiento de las condiciones mínimas de edificación.

5.- El Ayuntamiento Pleno podrá acordar el establecimiento de zonas de igual valor económico y coeficientes de ponderación de las condiciones de parcela para homogeneizar los aprovechamientos

c) Modificación artículo 3.2.38 sobre paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.

Se completa la redacción del artículo regulador del paso de vehículos a inmuebles, para aquellos casos de calles peatonales con coexistencia de tráfico rodado, contemplando la sujeción de paso de vehículos a la obtención de licencia de vado.

Se corrigen el artículo 3.2.38. quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

1. El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el artículo 3.2.37 de las presentes Normas.
2. No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:
 - a) Coincidiendo con los pasos de peatones.
 - b) *En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas.*
 - c) *En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo.*
 - d) *Cuando requieran atravesar parterres, zonas verdes o ajardinadas.*
3. Se exceptúan de la norma anterior, **y en consecuencia se puede autorizar el paso de vehículos a través de aceras y calles peatonales**, en los siguientes casos:
 - a) *Garajes o viviendas con garaje que contaran con licencia de obra situados en esquina o chaflanes.*
 - b) *Las viviendas unifamiliares que contaran con licencia de obra y que por la situación del garaje respecto a la esquina no pueda ser autorizado el paso de vehículos por darse los supuestos de los apartados a) o b) del artículo anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento al estudio del caso concreto para dar la solución más adecuada.*
 - c) **Cuando coexistan el tránsito peatonal y el tráfico rodado.**
4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.
5. Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.
6. La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.

7. En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 mts. y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 mts. y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobreebancho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobreebancho no podrá ser superior al 67% del ancho del hueco.
8. En calles en las que la distancia entre el bordillo en el que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior 6,50 mts., y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.
9. No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.
10. Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.
11. Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.
12. Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo, ni siquiera el de su titular.
13. Los pasos de uso horario solo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.
14. Lo dispuesto en los apartados anteriores, no impedirán el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siempre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.
15. Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:
 - a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.
 - b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local.
 - c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.
 - d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.
 - e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.
 - f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.
 - g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en el apartado 14 e).
 - h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.
16. La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número

máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quién delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el apartado 20 de este mismo artículo.

17. Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:
 - a) Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.
 - b) Pintura del bordillo en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.
 - c) Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:
 - Redondeo o achaflanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.
 - Vados, contruidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:
 - Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.
 - Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y descarga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.
 - Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.
 - En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.
 - d) Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.
 - e) Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.
 - f) Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza. En caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.
 - g) Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.
 - h) Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando con la instancia las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.

- i) El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido podrá establecer mediante Ordenación Especial, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten de forma determinada la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejan esta medida.

18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:

- a) Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.
- b) Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.
- c) Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.
- d) Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.
- e) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

d) Modificación artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

Se corrige el artículo 7.1.4. con objeto de establecer una mayor concreción de los suelos de sistema general en los cuales se prohíben los usos agropecuarios de carácter provisional, por considerarse excesiva dicha limitación en el sistema general Alcor.

Se corrige el artículo 7.1.4. quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable (modificado).

1. El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

4. Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa. Los usos y obras provisionales no podrán autorizarse sobre los siguientes suelos urbanizables calificados como Sistemas Generales de espacios libres: SEL 1/I, SEL-2/I, SEL-2/II, S.G. Artos, S.G. equipamiento comunitario (hospital), S.G. Alcor al Este de la Av de la Costa solo en la franja comprendida entre el talud del Alcor y una línea paralela a la carretera de Matagorda a San Agustín situada a 40 metros de ésta.

5.- Siempre que no se alteren las condiciones establecidas en la ficha urbanística correspondiente, podrán incorporarse al desarrollo del sector, las franjas de terreno no expropiados titularidad privada, existentes entre la delimitación fijada en el PGOU y el suelo de dominio público actual, y que se aplicarán exclusivamente en los sectores delimitados como SUS-1-AC a SUS-11-AC en el borde que es colindante con la Avenida de la Costa y

que por haber sido ocupados con las recientes obras de desdoblamiento de la carretera se encuentran formando parte de la misma, siempre que dicho porcentaje no suponga un incremento superior al 5% de la superficie total del mismo. La incorporación se efectuará de oficio o por solicitud y acreditación por parte de los propietarios cuyas propiedades fueron ocupadas.

e) Modificación del apartado 2 del artículo 9.4.4. Sustitución de usos dotacionales.

Se modifica el artículo 9.4.4. con objeto de que las parcelas de equipamiento calificadas como sistemas de interés público y social (SIPS), puedan, además del uso asignado, ser objeto de utilización para ubicar en ellas centros docentes. De esta forma se incrementa la capacidad de las parcelas docentes en suelos urbanos y urbanizables, que resultan insuficientes para albergar colegios. La modificación pretende posibilitar la sustitución del uso originario por el docente.

Se corrige el artículo 9.4.4. del siguiente modo:

Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
 - Servicios de interés público y social, que podrá ser sustituido por el uso docente.
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

f) Modificación artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación del uso agropecuario.

Se modifica el artículo 9.7.1. incluyendo el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo: derechos, que establece el Art. 50 de la LOUA.

El artículo 9.7.1. queda redactado del siguiente modo:

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los contenidos en el Art. 50 de la LOUA.

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados que aún no hayan sido reparcelados, conllevará la realización de los actos precisos para la utilización y

explotación agrícola, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarios, y se regirá por los preceptos del título octavo de estas normas.

4.- Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:

- Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitúnel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.

- No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.

- Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existen viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.

5.- Podrán igualmente concederse licencias en la franja de suelo no urbanizable de 100 m paralelas a la línea de delimitación del suelo urbanizable, en la categoría de zonas de influencia a núcleos de población, En estos casos, será preciso que el suelo urbanizable colindante se encuentre sin urbanizar, debiendo los invernaderos separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación y no existiendo viviendas asiladas a menos de 10 metros de distancia, según se regula en el Art. 8.3.10. de esta normativa. Cuando la línea de delimitación de suelo urbanizable y no urbanizable divida la parcela en dos, podrá autorizarse en precario la construcción de invernaderos que ocupen la totalidad de los terrenos, en las condiciones indicadas en este artículo.

3.2.- Modificación artículos de las ORDENANZAS siguientes:

a) Para su adecuación a la nueva Ley 9/2014 de Telecomunicaciones, se corrigen los artículos 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano y artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se corrigen los artículos indicados quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano.

1. Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio, todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.
2. En las zonas con ordenanza residencial, se permite la instalación de cualquier tipo de antena, incluidas las de telefonía, de captación de señales de TV, radioaficionados y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias, debiendo todos estos elementos integrarse en el diseño del edificio.
3. En las zonas con ordenanza de actividades económicas, se permite la instalación de cualquier tipo de antenas, con una limitación de altura de 30 metros medidos desde la base hasta el punto más alto de la antena. Los mástiles serán de tipo tubular, quedando expresamente prohibidos los de celosía o de estructuras triangulares.
4. Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

Artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada zona de ordenanza, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:
 - a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.
 - b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.
 - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación.
 - d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
 - e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. ~~Se exceptúan las antenas de telefonía, que no podrán situarse sobre las cubiertas de los edificios en zonas con ordenanza residencial.~~
 - f) Los lavaderos, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m2 de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m2 de superficie construida por cada 5 viviendas.
 - g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

2. En el caso de que existan áticos contruidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste, todos los elementos indicados en los apartados anteriores, con la limitación de que la superficie total construida no sea superior a 25 m2 en el caso de que exista ascensor, o 12 metros en caso de que solo exista el hueco de escaleras, sin contar las construcciones indicadas en el apartado f).
3. En la zona de 3,00 m de retranqueos de la planta ático, solo se permiten las construcciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores y los remates de cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45° con la horizontal.

b) Art 3.8.20. Publicidad exterior.

Se corrige el artículo regulador de la publicidad exterior, con objeto de completar su contenido en tipología y requisitos para la concesión de licencias.

Artículo 3.8.20. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos o urbanizables solo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares o terrenos sin construir o en construcción. Las condiciones para su autorización serán las siguientes:
 - a) Se deberá presentar memoria suscrita por técnico competente, descriptiva y justificativa del elemento a instalar.
 - b) Los bastidores deberán ser de materiales y perfilaría adecuados al entorno. Se evitarán materiales que precisen mantenimiento o que se degraden con el paso del tiempo.
2. Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de las fiestas locales.
4. Cuando la obra en construcción o los solares donde se implante la publicidad se encuentren en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el número precedente.

c) Modificación de alturas de vallados en viviendas unifamiliares aisladas y adosadas y ampliación de usos compatibles en las ordenanzas de viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas. Aplicables a sectores con ordenación específica OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM y OE-4-GV (Paraíso al Mar).

Se modifican los cerramientos de las ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar aislada en los sectores indicados, quedando del siguiente modo:

- g) Cerramientos de parcelas.

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de **dos metros veinte centímetros (2,20m)**, cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

Se modifican los usos indicados en las ordenanzas de vivienda unifamiliar adosada o agrupada en todos los sectores indicados, añadiendo el siguiente uso compatible:

Se admiten como uso compatible la consulta médica y las farmacias.

3.3.- Modificación de la delimitación del SUT-4-S.

La delimitación que consta en el vigente PGOU para la unidad citada, excluye una pequeña franja de terrenos de propiedad privada actualmente ocupados con invernadero, vallado y construcciones, que erróneamente por imprecisión en la cartografía utilizada quedó fuera de dicho ámbito.

Se corrige la delimitación actual del ámbito y por tanto el aprovechamiento asignado en el vigente PGOU y las cesiones.

Se incluye la ficha urbanística y los planos de ordenación pormenorizada 1/2000 de las hojas correspondientes a esta unidad.

3.4.- Inclusión de las fichas de suelo urbano consolidado procedentes de planeamiento antecedente relacionadas.

En el PGOU vigente existen ámbitos de planeamiento antecedente, cuyas fichas no están recogidas en este instrumento de planeamiento, por haber formado parte del documento de la modificación nº1 de carácter estructural del PGOU, que posteriormente fueron excluidas previo a su aprobación definitiva.

Por este motivo se incluyen en el presente documento. El contenido de dichas fichas refleja los parámetros urbanísticos del planeamiento de desarrollo antecedente aprobado. Los ámbitos son los siguientes:

- AMPUR-1-EN-ES.
- AMPUR-26-EN.
- AMPUR-30-EN.
- AMPUR-33-EN.
- AMPUR-34-EN.
- AMPUR-35-EN.
- AMPUR-36-EN.
- AMPUR-12-ES.
- AMPUR-19-ES.
- AMPUR-21-ES.
- AMPUR-25-ES.
- AMPUR-28-ES.
- AMPUR-13-S.
- AMPUR-16-S.
- AMPUR-19-S.

CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 1-EN-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC** Uds.	ORDENANZAS					TECHOS					APROVECHAMIENTOS HOMOLOGADOS		
				C1	C2	C3	AD	Resid P.urf. m ²	A.E.Bajo m ²	A.E.Piso m ²	Resid Urt. m ²	Codec LOCALIZ 02796*	Patrimonio sobre de las NSS u.a.h.	Local vo tola as grado por e P.GOU u.a.h.	Diferencia	
A1	480,70	1.630,56	4	490,70				1.040,00	446,96	194,58				1,628	1,628	C
A2	1.114,53	4.532,31	12	1.114,53				3.120,00	969,07	466,23				4,420	4,420	C
A3	515,55	2.398,22	7	515,55				1.690,00	427,94	280,28				2,308	2,308	C
A4	763,92	2.720,07	7	763,92				1.820,00	672,73	227,34				2,671	2,671	C
A5	571,20	2.621,40	7	571,20				1.820,00	474,10	327,30				2,610	2,610	C
B1	307,70	1.704,60	5	307,70				1.300,00	235,53	149,21				1,680	1,680	C
B2	631,54	3.565,97	10	631,54				2.600,00	524,18	441,78				3,543	3,543	C
B3	960,11	4.560,19	13	960,11				3.250,00	828,38	481,78				4,578	4,578	C
B4	980,22	4.619,16	15	980,22				3.770,00	848,16					4,680	4,680	C
C1	1.017,44	5.039,44	14	1.017,44				3.640,00	844,48	574,57				4,873	4,873	C
C2	250,25	1.162,58	3	250,25				780,00	207,71	174,57				1,102	1,102	C
D1	688,32	3.165,68	9	688,32				2.210,00	571,31	384,35				3,042	3,042	C
D2	589,25	2.639,88	8	589,25				1.890,00	509,82	234,04				2,630	2,630	C
D3	1.147,76	2.957,78	12	1.147,76				1.454,56	1.020,60	482,62				2,824	2,824	C
D4	255,72	1.443,86	4	255,72				1.040,00	212,25	191,61				1,377	1,377	C
D5	334,52	1.888,69	6	334,52				1.430,00	277,65	181,09				1,831	1,831	C
D6	278,28	1.528,45	2	278,28				330,00	230,97	917,47				1,476	1,476	C
E1	1.244,03	6.979,82	20	1.244,03				5.200,00	1.032,53	747,33				6,733	6,733	C
F1	633,26	3.528,15	10	633,26				2.600,00	525,61	402,55				3,386	3,386	C
F2	272,40	1.435,54	4	272,40				1.040,00	226,05	229,45				1,482	1,482	C
G1	250,55	626,39	4	250,55				390,00	207,36	28,42				628	628	C
G2	276,08	630,20	4	276,08				390,00	228,15	71,05				676	676	C
G3	588,33	3.032,33	8	588,33				2.210,00	488,33	334,00				2,824	2,824	C
1 (C.A.)	715,94	7.135,00	12	715,94				5.850,00	592,57	770,45				6,891	6,891	C
2 (C.A.)	833,31	2.239,00	5	833,31				1.300,00	730,61	262,38				2,233	2,233	C
3 (C.A.)	665,30	2.588,17	7	665,30				1.690,00	532,20	345,97				2,479	2,479	C
3 (C.A.)	280,40	1.030,82	3	280,40				780,00	232,73	78,08				1,118	1,118	C
4 (C.A.)	459,55	873,15	6	459,55				57,00	459,55	873,15				624	624	C
5 (C.A.)	57,00	184,30	1	57,00				57,00	57,00	184,30				152	152	C
TOTAL EDIF.	17.211,73	78.867,55	223	16.655,18	0,00	0,00	0,00	54.754,56	14.134,55	8.920,96				76.598	76.598	C
ZV-1	2.741,72															
ZV-2	3.497,22															
ZV-3	1.963,50															
TOTAL ESP.LI.	8.202,45															
EST.AUTD.	5.173,14															
TOTAL SIPS	5.173,14															
TOTAL EQUIP.	13.375,83															
VIALES	20.502,54															
TOTAL UNIDAD	51.089,84															

*En caso de permitirse el uso de la unidad de medida de la unidad
 **Reserva mínima en el interior de la edificación para
 La parcela 1 (C.A.), queda afectada a la obligación de construir un soporte de las mismas características que el previsto para el resto de
 a manzanas en la que se sitúa
 La parcela 1 (C.A.) debe construirse conjuntamente de forma agrupada con la correspondiente afectada por modificación de P.GOU aprobado
 definitivamente el 7 de febrero de 2011

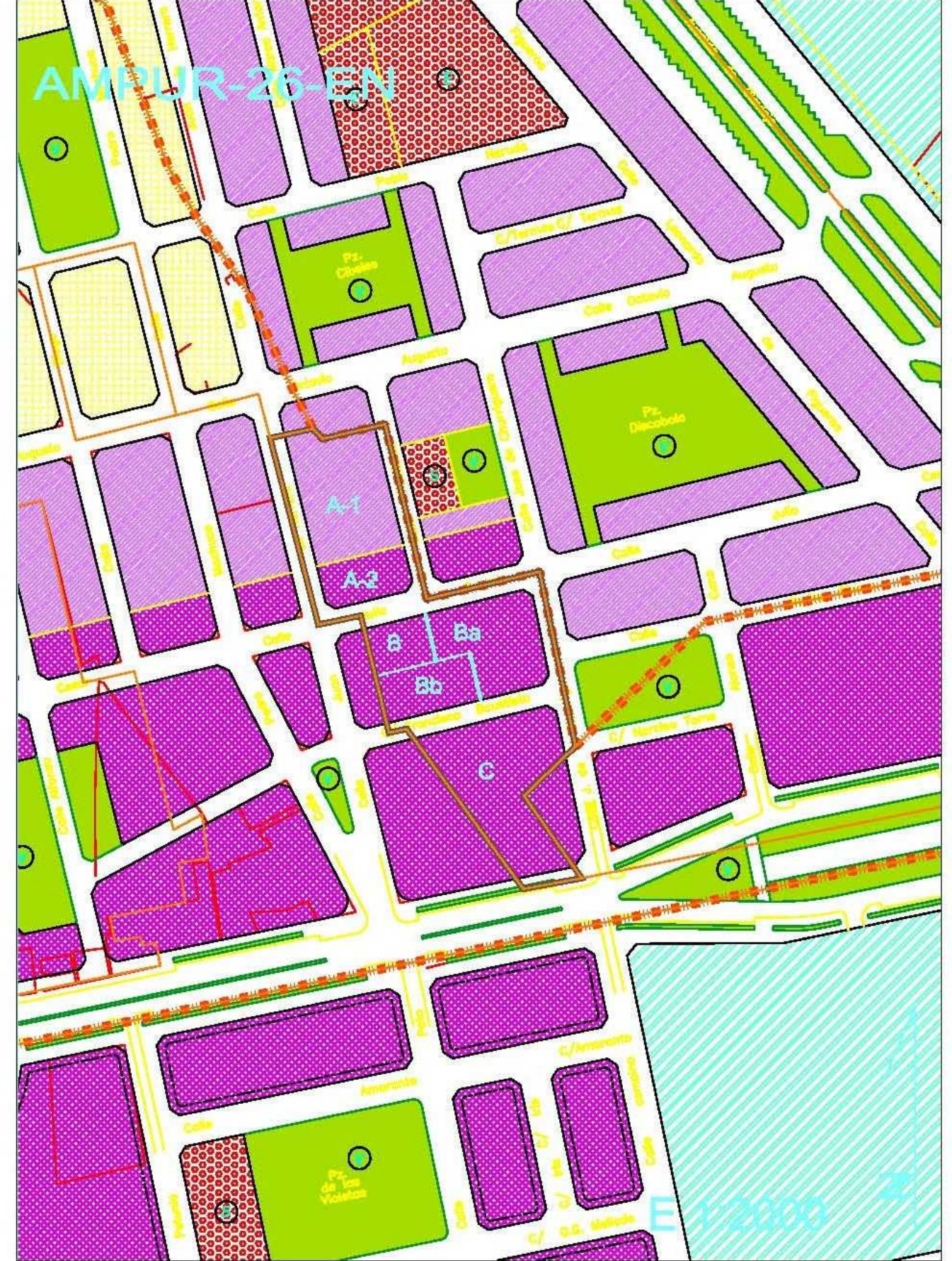


CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 26-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. ** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Resd.Plurif. m ²	A.E. Baño		A.E. Piso m ²	Resd.Unif. m ²	COEFIC. LOCALIZ. 0,7380	Patrimonializable procedente de las NN.SS. u.a.h.	Lucrativo total asignado por el PGOU u.a.h.	Diferencia u.a.h.
									COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	Colectiva						
A-1	1.639,25	5.737,38	16		1.639,25			2.340,00	1,07	0,57	2.036,80		4.962	4.962	0	
A-2	436,25	1.832,25	7	436,25			910,00	0,79	0,71	560,16		1.618	1.618	0		
B	397,56	1.669,75	7	397,56			910,00			429,78		1.509	1.509	0		
Ba	1.201,00	5.044,20	21	1.201,00			2.730,00			1.317,37		4.865	4.865	0		
Bb	648,74	2.724,71	12	648,74			1.560,00			626,25		2.645	2.645	0		
C	1.948,97	8.185,67	50	1.948,97			6.500,00			68,03		8.272	8.272	0		
TOTAL EDIF.	6.271,77	25.193,96	115	4.632,52	1.639,25	0,00	14.950,00			5.038,39		23.871	23.871	0		
SIPS*	1.692,46															
TOTAL SIPS	1.692,46															
TOTAL EQUIP.	1.692,46															
VIALES	2.228,23															
TOTAL UNIDAD	10.192,46															

*Esta cesión se ha materializado en la parcela del Mercado de Stº Domingo

**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 30-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. ** Ud.s.	ORDENANZAS				TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Rascl.Purf. A.E.Bajo m ²	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION m ²	Colectiva m ²	Rascl.Unif. m ²	COEFIC. LOCALIZ. 0,21/0,2	Patrimonializable procedente de las NN.SS. u.a.h.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. u.a.h.	Diferencia u.a.h.
E1-1	980,66	4.453,95	23	980,66				3.640,00	813,95	0,00	0,21	4.512	4.512	0	
E1-2	2.493,66	10.473,37	56	2.493,66				7.280,00	2.089,74	1.123,63	0,21	10.140	10.140	0	
E2-1A	670,53	2.816,23	0	670,53				0,00	556,54	2.259,69	0,21	1.888	1.888	0	
E2-1B****	476,90	2.002,98	9	476,90				1.170,00	395,83	437,15	0,21	1.844	1.844	0	
E2-2A	695,15	2.919,63	0	695,15				0,00	576,97	2.342,66	0,21	1.967	1.967	0	
E2-2B****	471,75	1.981,35	8	471,75				1.040,00	381,55	549,80	0,21	1.774	1.774	0	
E3	468,71	1.972,78	7	468,71				910,00	369,86	672,92	0,21	1.712	1.712	0	
E4-1	617,79	2.594,72	9	617,79				1.170,00	512,77	911,95	0,21	2.241	2.241	0	
E4-2	451,87	1.897,85	7	451,87				910,00	375,05	612,80	0,21	1.662	1.662	0	
E5	504,90	2.120,88	8	504,90				1.040,00	419,07	661,51	0,21	1.867	1.867	0	
E6	1.564,72	6.571,82	24	1.564,72				3.120,00	1.298,72	2.183,11	0,21	5.742	5.742	0	
(C.A.) ¹ a	365,00	1.533,00	6	365,00				780,00	302,95	450,05	0,21	1.531	1.531	0	
(C.A.) ² a	409,26	1.718,88	6	409,26				780,00	339,69	599,21	0,21	1.486	1.486	0	
TOTAL EDIF.	10.171,90	43.057,16	168,00	10.171,90				21.840,00	8.442,68	12.774,48	0,21	33.355,14	33.355,14	0,00	
DOCS		5.190,88													
TOTAL DOC.		5.190,88													
TOTAL EQUIP.		5.190,88													
VALES		5.826,14													
TOTAL UNIDAD		20.988,92													

*En caso de permitirse se le asigna la edificabilidad media de la unidad
 **En caso de incrementar la edificabilidad en usos residenciales respecto de la procedente de las NN.SS., se deberá incrementar también la dotación de aparcamientos a razón de una plaza por 130 m² consiguientemente de aumento en uso residencial familiar.
 ****Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar o colectiva, estará afectado de este coeficiente.
 *****Estas parcelas están incluidas en un Estudio de Detalle con un ámbito que excede los límites de la unidad de ejecución (aprobación 4/02/99, publicación B.O.P. 19/02/99)
 NOTA: Las transferencias para compensar el exceso de aprovechamiento sobre el patrimonializable se realizarán con el coeficiente correspondiente a la parcela E2-1A (2,3329)



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 33-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Resd.Plurif. m ²	A.E.Bajo m ²	A.E.Piso*** m ²	Colectiva m ²	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable de las NN.SS. u.a.h.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. u.a.h.	Diferencia u.a.h.
P-1	1.090,00	5.559,00	13	1.090,00				1,00	1,07	0,57	0,71	0,27320	5.514	5.514	0
P-2	284,00	994,00	2		284,00			3.380,00	904,70	1.274,30			5.514	991	0
P-3 (C.A.)	151,00	286,90	2				151,00	520,00	235,72	236,28			205	205	0
TOTAL EDIF.	1.525,00	6.839,90	17	1.090,00	284,00	0,00	151,00	3.900,00	1.140,42	1.512,58			6.710	6.710	0
FLIB	1.119,00	1.119,00													
TOTAL ESP.LI.	1.119,00														
TOTAL EQUIP.															
VIALES		1.996,00													
TOTAL UNIDAD		4.640,00													

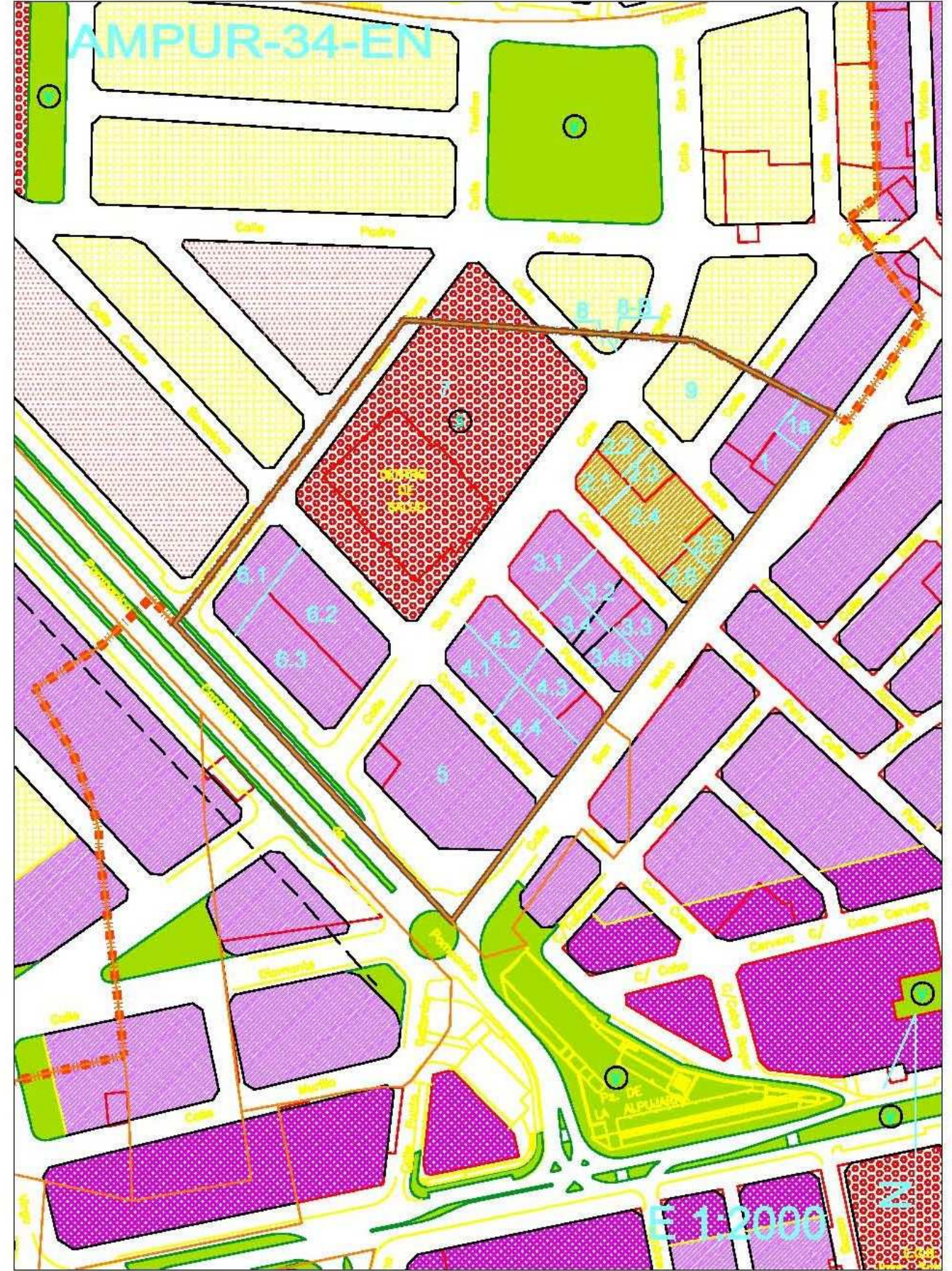
*Las parcelas C.A. recogen las condiciones en caso de permuta.
 **Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.
 ***Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar o colectiva, estará afectado de este coeficiente.



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 34-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.***	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOLOGADOS			
				C1	C2	C3	AD	Res.Planif. m ²	A.E.Bajo m ²	A.E.Piso m ²	Colectiva m ²	Res.Unit. m ²	Coefic. 0,25/0,4/2	Patrimonializante de las MN/SS u.a.h.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. u.a.h.
1	933,25	3.296,38	5		933,25			1,00	1,07	0,67	0,79	0,71	2.532	2.532	0
1a	231,66	810,61	2		231,66			650,00	774,60	1.841,78			821	821	0
2.1****	224,65	538,16	1			224,65		130,00	186,46	222,70			457	457	0
2.2	213,74	512,98	1		213,74			130,00	177,40	205,57			438	438	0
2.3	215,23	516,55	2		215,23			260,00	178,64	77,91			486	486	0
2.4	860,94	2.066,26	8		860,94			1.040,00	714,58	311,68			1.984	1.984	0
2.5	213,74	512,98	1		213,74			130,00	177,40	205,57			438	438	0
2.6	218,70	524,68	1		218,70			130,00	181,52	213,36			446	446	0
3.1*****	798,30	3.002,59	15		798,30			2.340,00	662,59	544,50			3.050	3.050	0
3.2	350,00	1.225,00	1		350,00			390,00	290,50	544,50			1.012	1.012	0
3.3	274,50	960,75	2		274,50			520,00	227,84	212,92			886	886	0
3.4	215,00	752,50	1		215,00			390,00	178,45	184,05			686	686	0
3.4a	309,20	1.082,20	2		309,20			520,00	256,64	305,56			1.069	1.069	0
4.1	449,30	1.572,55	3		449,30			780,00	372,92	419,63			1.419	1.419	0
4.2	449,30	1.672,92	5		449,30			1.300,00	372,92				1.700	1.700	0
4.3	524,20	1.834,70	3		524,20			910,00	435,09	489,61			1.656	1.656	0
4.4	524,20	1.834,70	3		524,20			910,00	435,09	489,61			1.656	1.656	0
5	2.290,44	8.016,54	16		2.290,44			4.420,00	1.901,07	1.685,47			7.426	7.426	0
6.1*****	558,87	2.153,86	7		558,87			1.690,00	463,88				2.187	2.187	0
6.2	1.018,92	3.566,22	10		1.018,92			2.340,00	845,70	380,52			3.464	3.464	0
6.3	1.018,92	3.566,22	1		1.018,92			130,00	845,70	2.590,52			2.516	2.516	0
8 (C.A.T)	48,56	94,16								48,56			67	67	0
8-B	13,02	24,74								13,02			18	18	0
8 (C.A.)**	829,25	1.575,58	10		829,25					829,25			1.125	1.125	0
TOTAL EDIF.	12.784,68	41.685,21	100		8.946,06	1.947,20	891,83	19.370,00	9.871,24	10.749,50			37.548	37.548	0
9 (C.A.)	6.606,19														
9 (C.A.)	6.606,19														
TOTAL EQUIP.	6.606,19														
VALES	11.748,92														
TOTAL UNIDAD	31.140,00														

*En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad
 **Parcelas permutada a la que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.
 ***Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela
 ****Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar ó colectiva, estará afectado de este coeficiente.
 *****Estas parcelas están incluidas en un Estudio de Detalle (aprobación 7/11/98, publicación B.O.P. 13/11/98)



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 35-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.** Lds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
				C1	C2	C3	AD	Resid Pluri	I.A.E. Bajo	I.A.E. Piso***	Colectiva	Resid Unif	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.
P-2	1.535,24	3.632,35	7	447,12	1.083,12		1.083,12	0,53	0,56	0,30	0,41	1,00	2.087,43	2.841	2.841	0
P-2a	519,00	1.816,50	3	519,00	0,00		0,00	260,00	371,11	283,81		2,087,43	807	807	0	
P-4	852,64	2.884,24	3	852,64			513,74	780,00	430,77	1.125,73		0,00	1.260	1.260	0	
P-5	513,74	976,11	3		438,26		513,74	390,00	707,69	1.496,55		976,11	976	976	0	
P-6	438,26	832,69	2		46,41		616,44	162,43	363,76	73,94		1.171,24	434	434	0	
P-7	662,85	1.333,67	2		226,44		791,47	260,00	187,95	344,59		1.257	1.257	1.257	0	
P-8 B	226,44	792,54	1				791,47	260,00				1.503,79	367	367	0	
P-9	791,47	1.503,79	3				238,92	260,00	208,65	411,18		1.504	1.504	1.504	0	
P-10	238,92	453,95	1				227,59	260,00	219,49	446,08		453,95	454	454	0	
P-11	227,59	432,42	1				113,53	130,00	99,68	190,67		432,42	432	432	0	
P-12	113,53	215,71	1				200,50	260,00	208,65	411,18		215,71	216	216	0	
P-13	451,88	1.260,78	2				251,38	130,00	99,68	190,67		390,85	395	395	0	
P-14	264,45	925,59	1				264,45	260,00	219,49	446,08		182	182	182	0	
P-15	120,10	420,35	1				1.818,22	390,00	347,81	577,01		3.074,62	3.075	3.075	0	
P-1 (C.A.)*	1.818,22	3.074,62	6				223,02	260,00	185,11	335,46		424,67	808	808	0	
P-3 (C.A.)*	419,05	1.314,02	2										575	575	0	
P-8 A (C.A.)*	446,53	1.295,24	2										808	808	0	
TOTAL EDIF.	9.439,91	23.175,35	41		3.807,87		5.632,04	4.062,43	3.122,01	5.290,03		10.700,88	16.341	16.341	0	

*En caso de permitirse le asigna la edificabilidad media de la unidad

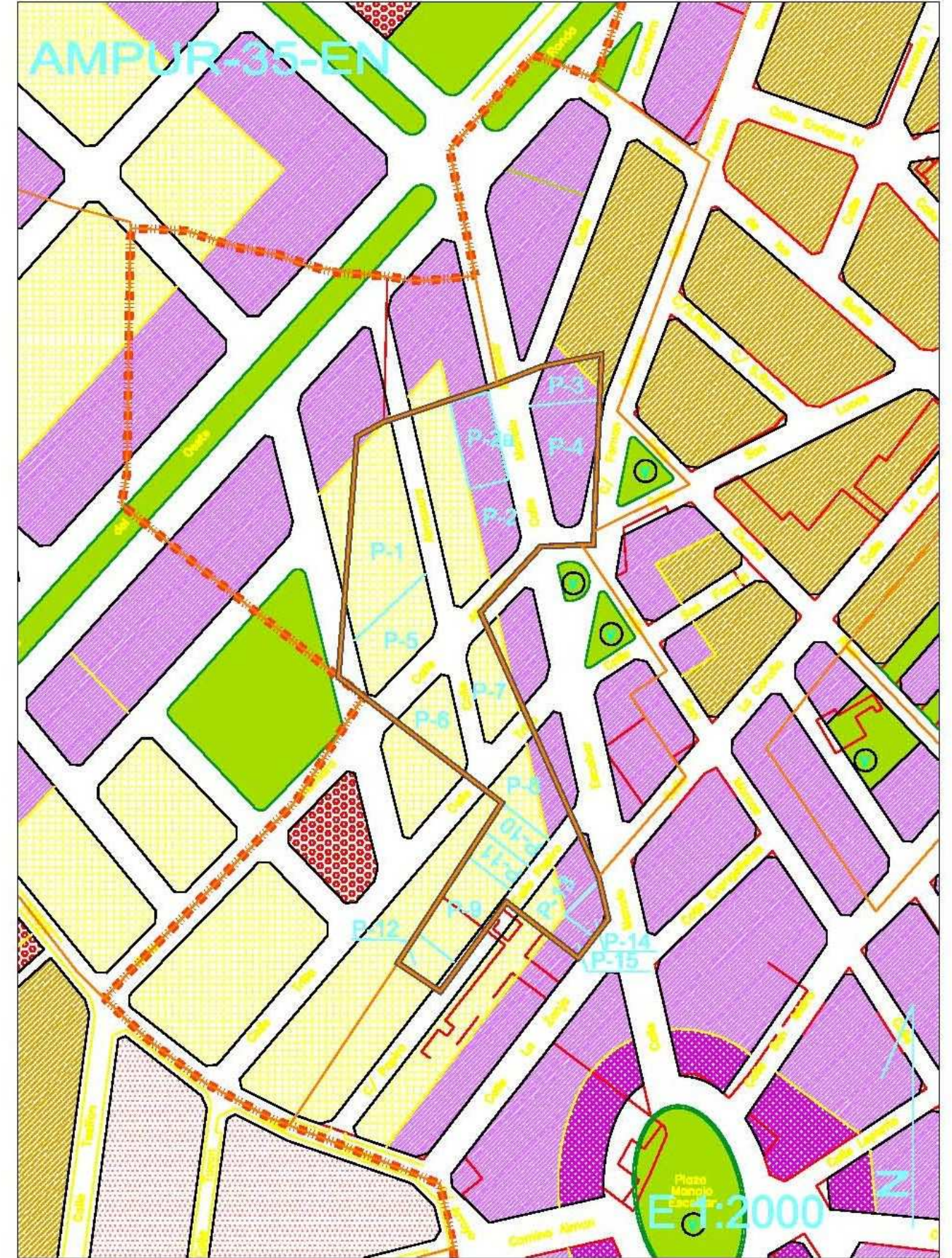
**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

***Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar ó colectiva, estará afectado de este coeficiente.

NOTA: Las transferencias para compensar el exceso de aprovechamiento sobre el patrimonializable se realizarán con el coeficiente correspondiente a la parcela P-4 (2,3333)

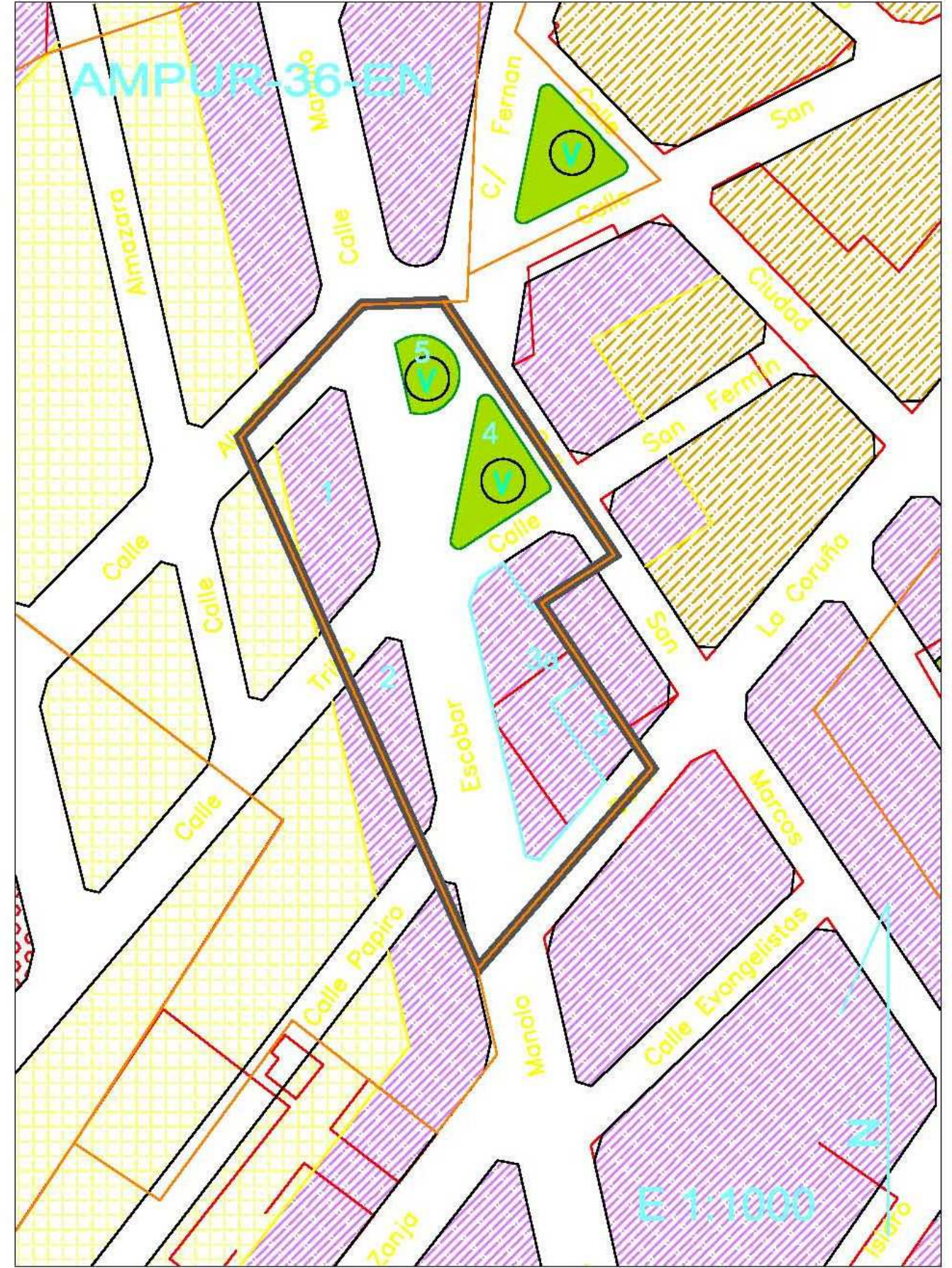
VIALES	4.310,09
--------	----------

TOTAL UNIDAD	13.750,00
--------------	-----------



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 36-EN

PARCELIAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.* Udb.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS														
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Resd.Plurif.		A.E. Piso**		COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable precedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia											
								m ²	m ²	m ²	m ²					m ²	m ²	m ²	m ²	u.a.h.	u.a.h.					
1	19,20	67,20	0		19,20			0,00	15,94	51,26		46	46	0												
1a	410,71	1.437,49	6		410,71			780,00	340,89	316,60		1.451	1.451	0												
2 B	61,12	213,92	1		61,12			130,00	50,72	33,19		264	264	0												
3	300,98	1.053,43	3		300,98			390,00	249,81	413,62		894	894	0												
3a	711,96	2.490,81	9		711,96			1.170,00	590,68	730,13		2.282	2.282	0												
2 A.(C.A.)	106,89	374,12	1		106,89			130,00	88,72	155,40		367	367	0												
TOTAL EDIF.	1.610,56	5.636,96	20		1.610,56			2.600,00	1.336,76	1.700,20		5.205	5.205	0												
<p>*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela</p> <p>**Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar ó colectiva, estará afectado de este coeficiente.</p>																										
<table border="1"> <tr> <td>4 Área de Juego</td> <td>152,61</td> </tr> <tr> <td>5 Área de Juego</td> <td>232,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ESP.LIB.</td> <td>384,61</td> </tr> <tr> <td>TOTAL EQUIP.</td> <td>384,61</td> </tr> <tr> <td>VIALES</td> <td>2.794,83</td> </tr> <tr> <td>TOTAL UNIDAD</td> <td>4.790,00</td> </tr> </table>															4 Área de Juego	152,61	5 Área de Juego	232,00	TOTAL ESP.LIB.	384,61	TOTAL EQUIP.	384,61	VIALES	2.794,83	TOTAL UNIDAD	4.790,00
4 Área de Juego	152,61																									
5 Área de Juego	232,00																									
TOTAL ESP.LIB.	384,61																									
TOTAL EQUIP.	384,61																									
VIALES	2.794,83																									
TOTAL UNIDAD	4.790,00																									



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 12-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.* Uds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION		COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN.SS.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U.	Diferencia	
								Resd.Purif. m ²	A.E.Piso** m ²					Colectiva m ²
A	1.265,08	4.427,71	2	1.265,08	1.49,57	1.050,00	2.857,71	1,00	1,00	0,18881	3.421	3.421	0	
2	149,57	523,50	1	149,57	75,00	130,00	289,35	1,00	1,00	0,18881	417	417	0	
3	75,00	262,50	1	75,00	75,00	130,00	70,25	1,00	1,00	0,18881	237	237	0	
4	75,00	262,50	1	75,00	75,00	130,00	70,25	1,00	1,00	0,18881	237	237	0	
5	75,00	262,50	1	75,00	75,00	130,00	70,25	1,00	1,00	0,18881	237	237	0	
B	2.195,76	7.685,16	18	2.195,76	2.195,76	4.560,00	1.822,48	1,00	1,00	0,18881	7.110	7.110	0	
11	380,00	1.330,00	1	380,00	380,00	130,00	315,40	1,00	1,00	0,18881	973	973	0	
14	238,89	836,12	2	238,89	238,89	390,00	198,28	1,00	1,00	0,18881	744	744	0	
C	740,65	2.592,28	1	740,65	740,65	1.950,00	614,74	1,00	1,00	0,18881	2.624	2.624	0	
1 (C.A.)****	212,90	745,15	2	212,90	937,94	390,00	176,71	1,00	1,00	0,18881	681	681	0	
2 (C.A.)****	937,94	3.282,79	6	937,94	334,55	1.560,00	778,49	1,00	1,00	0,18881	2.934	2.934	0	
3 (C.A.)****	334,55	1.170,93	7	334,55	1.501,89	520,00	277,68	1,00	1,00	0,18881	1.031	1.031	0	
4 (C.A.)****	1.501,89	5.255,92	12	1.501,89	1.501,89	3.120,00	1.246,40	1,00	1,00	0,18881	5.269	5.269	0	
TOTAL EDIF.	8.182,01	28.637,04	55	8.182,01	8.182,01	13.650,00	6.791,07	0,00	0,00	0,00	25.915	25.915	0	

*Reserva de plazas en el interior de la parcela ó edificación. En caso de incrementar la edificabilidad en usos residenciales respecto de la procedente de las NN.SS., se deberá incrementar también la dotación de aparcamientos

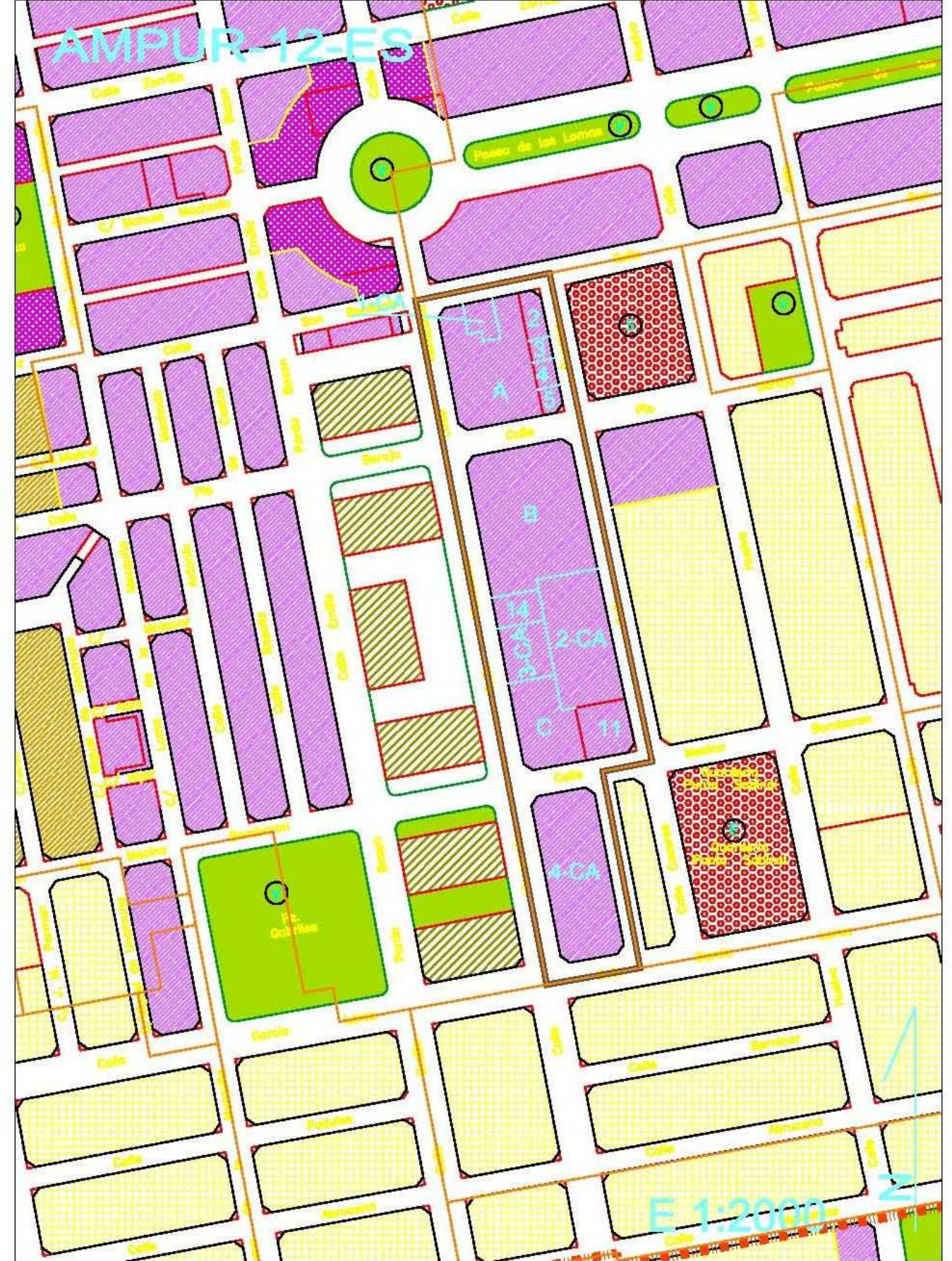
VIALES | 4.139,58

**Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distrito del de residencial en vivienda familiar ó colectiva, estará afectado de este coeficiente.

****En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad

*****Parcela permutada a la que se le asigna la edificabilidad media de parcela meta de la unidad.

TOTAL UNIDAD | 12.321,59



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 19-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS					TECHOS					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		
				C1	C2	C3	AD	Resd.Plurif.	A.E.Bajo	A.E.Piso*	Colectiva	Resd.Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN.SS.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U.	Diferencia
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	u.a.h.	u.a.h.
P-1	688,02	3.357,50	7	688,02				1.820,00	554,46	983,04		3.066	3.066	0		
P-2	797,27	3.844,30	8	797,27				2.080,00	661,73	1.102,57		3.419	3.419	0		
P-4 (C.A.)***	847,32	4.051,81	9	847,32				2.210,00	703,28	1.138,53		3.614	3.614	0		
P-4a	346,22	1.548,54	3	346,22				780,00	287,36	481,18		1.495	1.495	0		
P-5	250,00	1.118,17	3	250,00				650,00	207,50	260,67		1.021	1.021	0		
P-5.3	1.154,13	5.162,08	11	1.154,13				2.730,00	957,93	1.474,15		5.102	5.102	0		
P-6 (C.A.)***	167,48	800,88	2	167,48				390,00	139,01	271,87		785	785	0		
P-8	787,38	3.721,94	7	787,38				1.950,00	653,53	1.118,41		3.289	3.289	0		
P-8.4	697,05	3.294,95	7	697,05				1.820,00	578,55	896,40		3.281	3.281	0		
P-8a	508,90	2.405,57	5	508,90				1.300,00	422,39	653,18		2.380	2.380	0		
P-11	1.723,96	8.699,59	19	1.723,96				4.810,00	1.430,89	2.458,70		7.748	7.748	0		
TOTAL EDIF.	7.947,73	38.005,33	79	7.947,73	0,00	0,00	0,00	20.540,00	6.596,62	10.868,71		35.201	35.201	0		
P-3 Jardines	113,80															
P-9 Jardines	113,59															
P-10 Jardines	1.037,89															
P-12 Jardines	276,69															
TOTAL ESP.LI.	1.541,97															
P-7 Cultural	2.329,28															
TOTAL SIPS	2.329,28															
TOTAL EQUIP.	3.871,25															
VIALES	6.567,63															
TOTAL UNIDAD	18.386,61															

*Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar ó colectiva, estará afectado de este coeficiente.

**En caso de incrementar la edificabilidad en usos residenciales respecto de la procedente de las NN.SS., se deberá incrementar también la dotación de aparcamientos a razón de una plaza por cada 130m².

***Edificabilidad asignada en caso de permuta.

Las parcelas P-5.3 y P-8.4 deberán ceder respectivamente 1.168,41 m² y 827,02 m² de superficie de D-C-A1, previo a la obtención de licencia



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 21-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.* Uds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS					
				C1	C2	C3	AD	Resd.Plur.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	Colectiva	Resd.Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable	Lucrativo	Diferencia		
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
A (C.A.) ^{****}	152,00	532,00	3		152,00				390,00	1,07	0,57	1,00	1,00	0,18150	534	534	0
B	240,00	840,00	4		240,00			520,00	199,20	1,00	1,00	1,00	1,00		802	802	0
C	131,71	460,99	2		131,71			260,00	109,32	1,00	1,00	1,00	1,00		461	461	0
D (C.A.) ^{****}	88,29	309,02	1		88,29			130,00	73,28	1,00	1,00	1,00	1,00		303	303	0
E (C.A.) ^{****}	594,94	2.082,29	10		594,94			1.300,00	483,80	1,00	1,00	1,00	1,00		1.994	1.994	0
F	444,05	1.554,18	7		444,05			910,00	388,56	1,00	1,00	1,00	1,00		1.481	1.481	0
G	127,95	447,83	2		127,95			260,00	108,20	1,00	1,00	1,00	1,00		420	420	0
Ga	356,04	1.246,14	6		356,04			780,00	295,51	1,00	1,00	1,00	1,00		1.224	1.224	0
H (C.A.) ^{****}	789,39	2.762,87	13		789,39			1.690,00	655,19	1,00	1,00	1,00	1,00		2.631	2.631	0
I	875,37	3.063,80	17		875,37			2.210,00	726,56	1,00	1,00	1,00	1,00		3.061	3.061	0
J	393,20	1.376,20	6		393,20			780,00	326,36	1,00	1,00	1,00	1,00		1.284	1.284	0
K	1.560,96	5.955,39	25		1.560,96			3.250,00	1.295,60	1,00	1,00	1,00	1,00		5.444	5.444	0
Ka	287,54	1.163,89	5		287,54			650,00	238,66	1,00	1,00	1,00	1,00		1.152	1.152	0
TOTAL EDIF.	6.041,44	21.794,57	101		6.041,44			13.130,00	5.014,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.791	20.791	0
L	55,04																
M	562,35																
TOTAL ESPLI.	617,39																
VIALES	4.721,17																
TOTAL UNIDAD	11.380,00																

*En caso de incrementar la edificabilidad en usos residenciales respecto de la procedente de las NN.SS., se deberá incrementar también la dotación de aparcamientos a razón de una plaza por cada 130 m² construidos de aumento en uso residencial familiar
 de una plaza por cada 130 m² construidos de aumento en uso residencial familiar
 **Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar o colectiva, estará afectado de este coeficiente.
 ***Parcelas permitidas a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.
 ****En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad



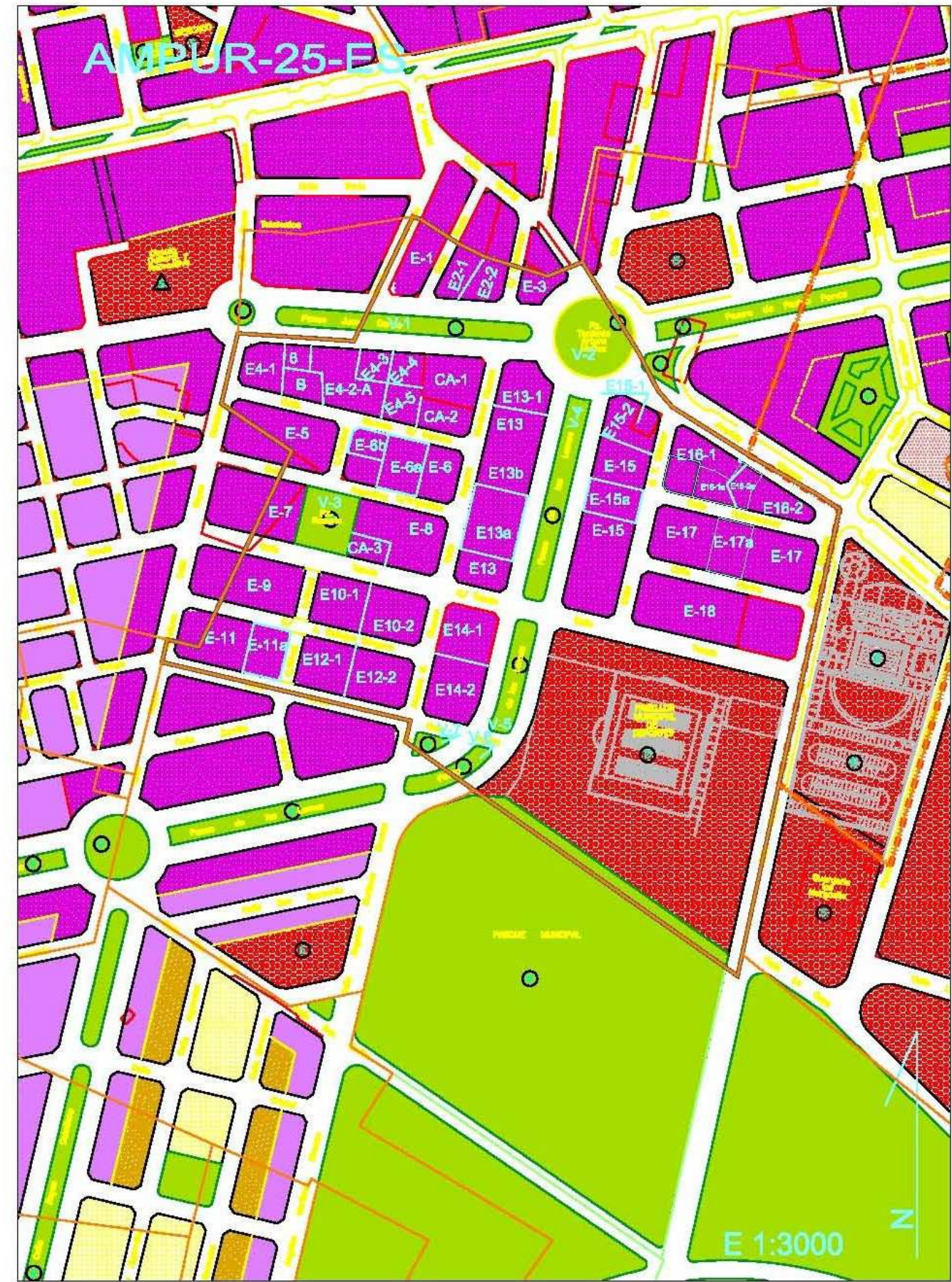
CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 25-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. Uds.	ORDENANZAS					TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMIGENEIZADOS					
				C1	C2	C3	AD	Resid. Unit.	COEFICIENTES DE HOMIGENEIZACIÓN	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN.SS.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U.	Diferencia				
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
E1	689,00	3.485,00	7	689,00				1,00	1,07	0,57	0,71	0,28357	2.734	2.734	0	0	
E2-1	420,90	2.104,50	4	420,90				1,040,00	580,17	1,224,83			1.823	1.823	0	0	
E2-2	462,56	2.312,56	7	462,56				1,926,63	349,347	715,15			2.346	2.346	0	0	
E3	372,80	1.975,84	4	372,80				910,00	309,424	796,42			1.674	1.674	0	0	
E4-1	738,00	3.690,00	7	738,00				1,820,00	612,54	1.257,46			3.195	3.195	0	0	
E4-2-A	917,66	4.588,30	23	917,66				2,890,00	761,6578	836,64			4.191	4.191	0	0	
E4-2-B	250,00	1.025,00	0	250,00				290,00	207,5	557,50			867	867	0	0	
E4-2-C	251,84	1.334,75	0	251,84				0,00	208,0272	1.125,72			887	887	0	0	
E4-3/A/5	1.074,00	5.892,20	10	1.074,00				2,600,00	891,43	2.200,78			4.813	4.813	0	0	
E4 (C.A.)1	838,21	4.447,81	32	838,21				2,860,00	666,5443	891,27			3.916	3.916	0	0	
E4 (C.A.)2	500,10	2.050,41	0	500,10				0,00	415,063	1.635,33			2.218	2.218	0	0	
E5	1.309,20	6.397,72	12	1.309,20				3,120,00	1.086,636	1.161,00			4.948	4.948	0	0	
E6	884,27	3.696,51	8	884,27				2,210,00	742,2441	714,26			3.413	3.413	0	0	
E6a	686,73	2.815,58	3	686,73				1,690,00	569,9858	555,61			2.808	2.808	0	0	
E6b	300,00	1.230,00	3	300,00				650,00	249	331,00			1.203	1.203	0	0	
E7	648,00	2.666,80	6	648,00				1,430,00	537,84	688,56			2.403	2.403	0	0	
E8	1.271,70	5.213,97	12	1.271,70				3,120,00	1.085,911	1.036,46			4.844	4.844	0	0	
E8 (C.A.)3	353,28	1.448,37	3	353,28				780,00	283,2058	375,16			1.453	1.453	0	0	
E9	1.052,80	4.316,48	10	1.052,80				2,470,00	873,824	972,68			3.952	3.952	0	0	
E10-1	924,00	3.782,40	6	924,00				0,00	766,92	3.021,48			2.548	2.548	0	0	
E10-2	831,00	3.407,10	8	831,00				1,820,00	689,73	767,37			3.127	3.127	0	0	
E11	755,48	3.097,51	7	755,48				1,820,00	627,0567	650,45			2.864	2.864	0	0	
E11a	580,11	2.419,45	6	580,11				1,430,00	489,7913	489,66			2.407	2.407	0	0	
E12-1	966,43	4.044,36	12	966,43				3,225,62	816,7369	0,00			4.103	4.103	0	0	
E12-2	768,57	3.151,14	10	768,57				2,513,23	837,9131	0,00			3.197	3.197	0	0	
E13	1.329,90	6.646,50	12	1.329,90				3,330,00	1.103,817	2.165,68			5.800	5.800	0	0	
E13b	714,80	3.574,00	7	714,80				1,560,00	583,284	1.420,72			3.502	3.502	0	0	
E13a	1.084,10	5.420,50	10	1.084,10				2,600,00	899,803	1.920,70			5.315	5.315	0	0	
E13-1	619,30	3.098,50	20	619,30				2,582,48	514,018	0,00			3.133	3.133	0	0	
E14-1	882,71	4.413,56	7	882,71				1,820,00	732,6493	1.860,96			3.668	3.668	0	0	
E14-2	977,10	4.865,50	12	977,10				3,120,00	810,993	954,51			4.811	4.811	0	0	
E15	2.094,48	10.472,45	19	2.094,48				4,940,00	1.738,4267	3.794,02			8.971	8.971	0	0	
E15a	643,40	3.217,00	6	643,40				1,560,00	534,022	1.122,98			2.840	2.840	0	0	
E15-1	193,00	791,30	2	193,00				520,00	160,19	1.111,11			755	755	0	0	
E15-2	680,60	3.403,00	7	680,60				1,820,00	564,888	1.018,10			3.007	3.007	0	0	
E16-1a	1.153,03	4.727,42	10	1.153,03				2,730,00	957,0148	1.040,41			4.354	4.354	0	0	
E16-1b	389,18	1.585,68	4	389,18				910,00	323,0277	362,65			1.565	1.565	0	0	
E16-2a	463,92	1.902,07	4	463,92				1,040,00	395,0536	477,02			1.725	1.725	0	0	
E17	2.024,71	8.301,31	20	2.024,71				5,200,00	1.855,4718	210,71			897	897	0	0	
E17a	563,75	2.311,38	6	563,75				1,430,00	467,9125	413,46			2.458	2.458	0	0	
E18	2.764,74	11.335,43	26	2.764,74				6,630,00	2.294,7342	2.410,70			10.466	10.466	0	0	
TOTAL EDIF.	34.699,77	156.352,48	372	34.699,77				84.869,95	28.900,81	42.881,72			143.087	143.087	0	0	
V-1	969																
V-2	963,3																
V-3	1024																
V-4	1183,2																
V-5	652,8																
V-6	234,6																
V-7	152,9																
TOTAL ESP.LI	5190,9																
g	18222,9																
TOTAL SIPS	18222,9																
TOTAL EQUIP.	23422,5																
VIALES	26237,22																
TOTAL UNIDAD	84.359,78																

*En caso de incrementar la edificabilidad en usos residenciales respecto de la procedente de las NN.SS., se deberá incrementar también la dotación de aparcamientos a razón de una plaza por cada 130m².

**Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en viviendas familiar ó colectiva, estará afectado de este coeficiente.

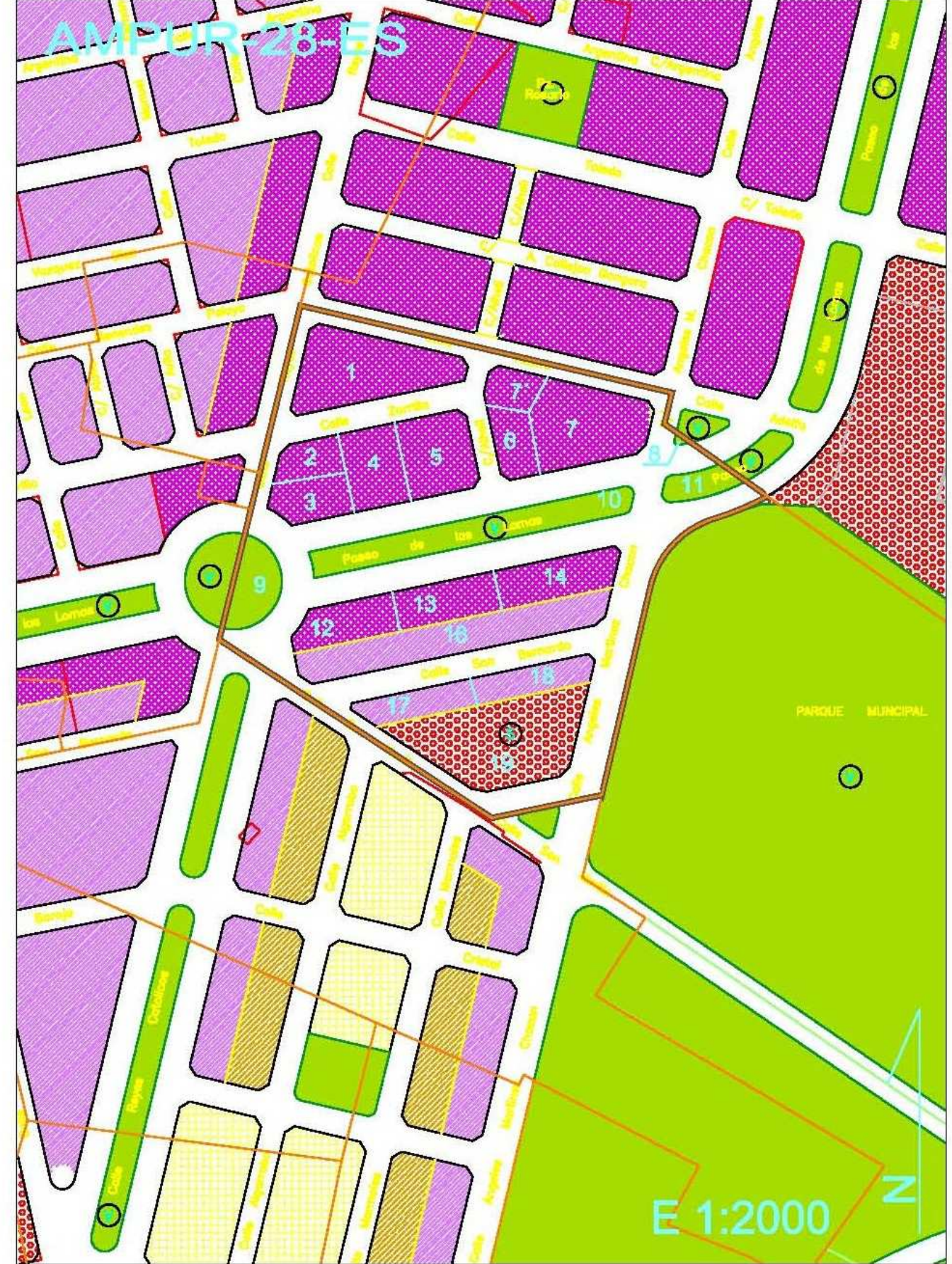
La parcela E13b deberá ceder 1.004,57 m² de D-C-A1 previo a la obtención de licencia



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 28-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS								
				C1	C2	C3	AD	Resd.Piur.	IAE.Bajo	IAE.Piso*	Colectiva	Resed.Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia				
	m ²	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.		
1 (3)	1.348,54	5.663,87	9	1.348,54				1,00	1,07	0,97	0,79	0,71	5.015	5.015	5.015	5.015	0	0	0	
2 (3)	418,83	1.757,83	0	418,83				2.210,00	0,00	1.119,29	2.334,58		1.655	1.655	1.655	1.655	0	0	0	
3 (1) y (3)	501,75	2.756,45	9	501,75				2.340,00	416,45	416,45	1.410,45		2.786	2.786	2.786	2.786	0	0	0	
4 (1)	531,57	2.651,20	9	531,57				2.210,00	441,20				2.648	2.648	2.648	2.648	0	0	0	
5 (2)	761,10	3.881,71	13	761,10				3.250,00	631,71				3.684	3.684	3.684	3.684	0	0	0	
6	477,39	2.401,27	0	477,39				0,00	396,23	2.005,04			1.964	1.964	1.964	1.964	0	0	0	
7 (2)	1.033,28	4.846,08	10	1.033,28				2.600,00	857,62	1.388,46			4.312	4.312	4.312	4.312	0	0	0	
7*	336,00	1.411,20	0	336,00				1.950,00	0,00	278,88	1.132,32		1.208	1.208	1.208	1.208	0	0	0	
12	758,63	3.944,88	8	758,63				3.640,00	629,66	1.365,21			3.405	3.405	3.405	3.405	0	0	0	
13	758,63	4.269,66	14	758,63				3.640,00	629,66	1.365,21			4.315	4.315	4.315	4.315	0	0	0	
14 (2) y (3)	317,37	1.953,42	7	317,37				1.680,00	268,42				1.972	1.972	1.972	1.972	0	0	0	
16 (C.A.)***	1.446,24	5.061,84	14	1.446,24				3.510,00	1.200,38	351,46			4.997	4.997	4.997	4.997	0	0	0	
17 (3)	460,00	1.610,00	0	460,00				0,00	381,80	1.228,20			1.519	1.519	1.519	1.519	0	0	0	
18 (1)	460,00	1.610,00	1	460,00				260,00	381,80	968,20			1.222	1.222	1.222	1.222	0	0	0	
TOTAL EDIF.	9.609,03	43.819,41	91	7.242,79	2.366,24			23.660,00	7.975,49	12.183,92			40.702	40.702	40.702	40.702	0	0	0	
8	15,24																			
9	508,94																			
10	1.215,69																			
11	267,22																			
TOTAL ESP.LL.	2.006,99																			
19 (Centro Salud)	1.833,70																			
TOTAL SIPS	1.833,70																			
TOTAL EQUIP.	3.840,69																			
VIALES	10.346,28																			
TOTAL UNIDAD	23.796,00																			

*Cualquier uso que se pretenda realizar en las plantas altas, distinto del de residencial en vivienda familiar o colectiva, estará afectado de este coeficiente.
 **En caso de incrementar la edificabilidad en usos residenciales respecto de la procedente de las NN.SS., se deberá incrementar también la dotación de aparcamientos a de una plaza por cada 130 m2 construidos de aumento en uso residencial familiar.
 ***En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad
 (1) Modificado el número de viviendas por E.D. promovido por Construcciones Périgola aprobado el 6/04/2.000.
 (2) Modificado el número de viviendas por E.D. promovido por Construcciones Périgola aprobado el 5/02/2.001.
 (3) Modificado el número de viviendas por E.D. promovido por Playa de San Miguel aprobado el 2.001.



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 13-S

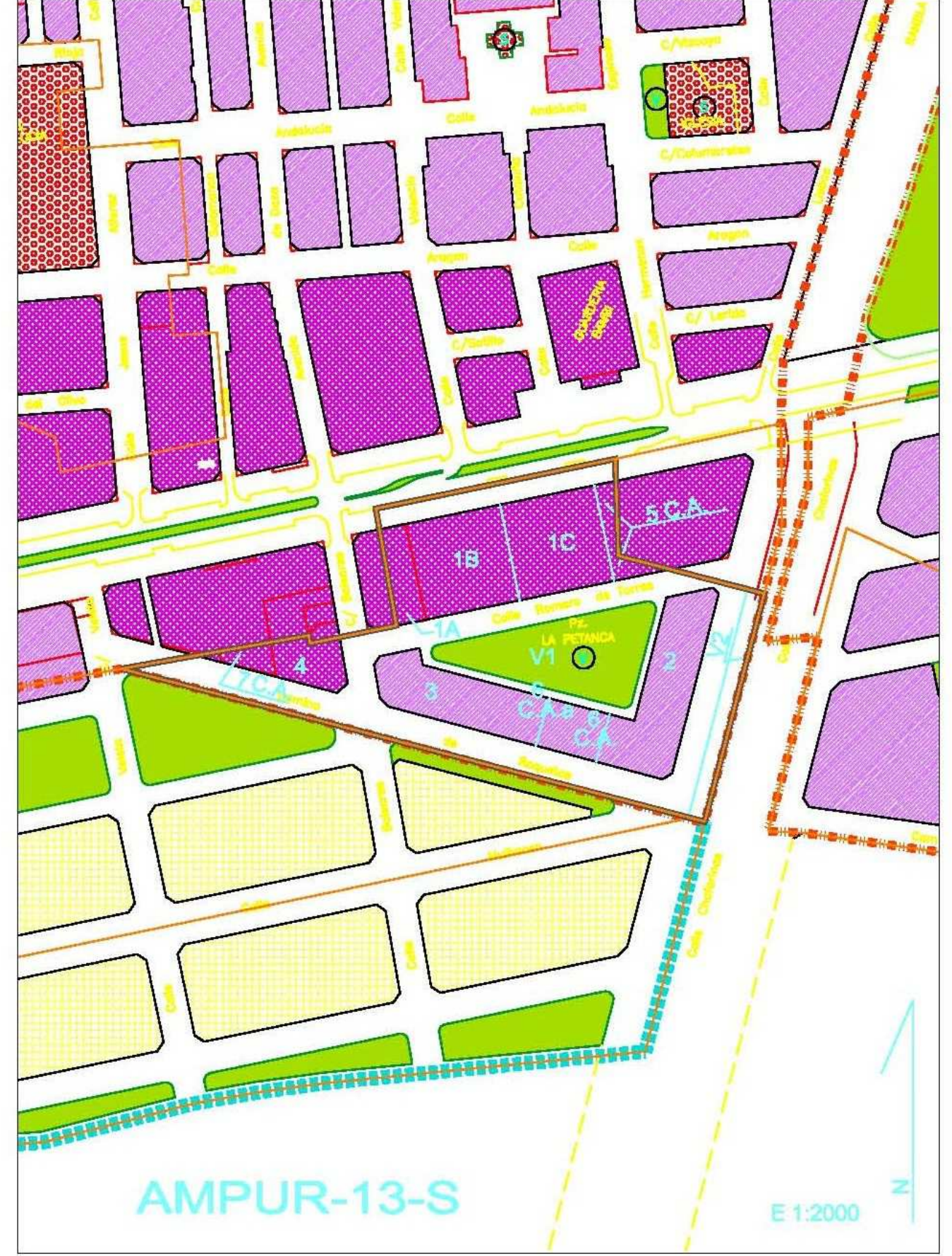
PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. ^{**} Uds.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS					
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Resid.Plurif. m ²	A.E.Bajo m ²	A.E.Piso m ²	Colectiva m ²	Resid.Unif. m ²	COEFIC. LOCALIZ. 0,21345	COEFIC. LOCALIZ. 0,21345	Patrimonializable de las NN.SS u.a.h.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. u.a.h.	Diferencia u.a.h.
1A	394,30	1.693,89	6	394,30				790,00	319,97	594,92			1.456	1.456	0		
1B ^{***}	1.403,61	6.150,21	31	1.403,61				4.030,00	1.165,00	955,21			6.152	6.152	0		
1C ^{***}	1.403,61	6.150,21	14	1.403,61				1.920,00	1.165,00	3.165,21			5.960	5.960	0		
2	1.561,41	5.543,01	24		1.561,41			3.120,00	1.295,97	1.127,04			5.153	5.153	0		
3	1.125,22	3.994,53	18		1.125,22			2.340,00	993,93	720,60			3.898	3.898	0		
4	315,78	1.926,28	5	315,78				650,00	262,10	414,18			1.167	1.167	0		
5 C.A. (*)	277,10	1.163,82	4	277,10				520,00	229,99	413,93			1.003	1.003	0		
6 C.A. (*)	207,00	794,95	3		207,00			390,00	171,81	173,04			673	673	0		
6 C.A. (*)a	213,00	756,15	4		213,00			520,00	176,79	58,96			770	770	0		
7 C.A. (*)	327,94	1.377,35	5	327,94				650,00	272,19	455,16			1.202	1.202	0		
TOTAL EDIF.	7.218,97	23.880,29	114	4.112,94	3.106,83	0,00	0,00	14.920,00	5.991,75	3.963,54	0,00	0,00	27.434	27.434	0		
V1	2.179,57																
Zona Ramba V2	436,58																
TOTAL ESP.LL.	2.616,15																
DOC.																	
TOTAL DOC.	0,00																
TOTAL DOTACIONES	2.616,15																
VIALES	5.284,88																
TOTAL UNIDAD	15.120,00																

*Parcelas a permutara las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

***Corresponde a un Estudio de Detalle aprobado el 1/04/2002

NOTA: En la fachada al bulevard le corresponde una altura máxima de 16+3 y plantas B+4+A

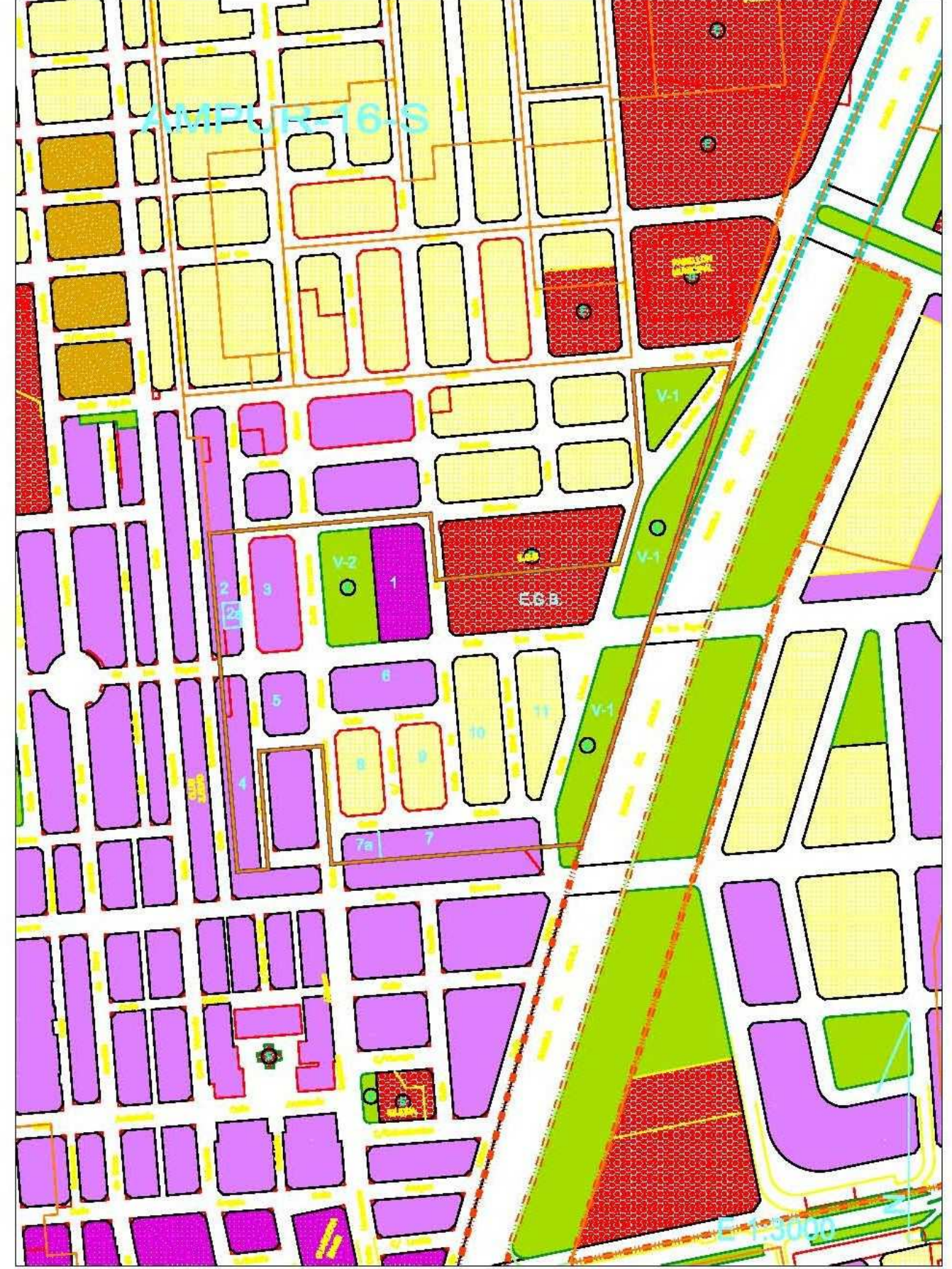


CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 16-S

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS						APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		Diferencia u.a.h.	
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Resd.Plant 1,00 m ²	A.E.Bajo 1,07 m ²	A.E.Piso 0,57 m ²	Colectiva 0,79 m ²	Resd.Until 0,71 m ²	COEFC. LOCALIZ. 0,37500	Patrimonializable procedente de las NN.SS u.a.h.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. u.a.h.		
1	1.879,00	7.881,80	38	1.879,00				4.940,00	1.599,57	1.382,23					7.407	7.407	0
2	659,33	2.307,66	10		659,33			1.300,00	547,24	480,41					2.149	2.149	0
2a	1.29,67	453,85	2		129,67			260,00	107,63	86,22					453	453	0
3	1.582,00	5.537,00	24		1.582,00			3.120,00	1.313,06	1.103,94					5.158	5.158	0
4	1.237,00	4.329,50	16		1.237,00			2.080,00	1.028,71	1.222,79					3.879	3.879	0
5	828,50	2.899,75	16		828,50			2.080,00	687,66	132,10					2.988	2.988	0
6	1.457,00	5.099,50	28		1.457,00			3.640,00	1.209,31	250,19					5.079	5.079	0
7	1.352,90	4.735,15	19		1.352,90			2.470,00	1.122,91	1.142,24					4.326	4.326	0
7a	333,10	1.185,85	5		333,10			650,00	276,47	239,38					1.176	1.176	0
8	1.158,00	2.200,20	6		1.158,00		1.158,00								1.572	1.572	0
9	1.158,00	2.200,20	6		1.158,00		1.158,00								1.572	1.572	0
10	2.057,00	3.908,30	11		2.057,00		2.057,00								2.782	2.782	0
11	1.785,00	3.353,50	9		1.785,00		1.785,00								2.385	2.385	0
TOTAL EDIF.	15.596,50	46.082,25	190	1.879,00	7.579,50	0,00	6.138,00	20.540,00	7.850,56	6.029,50	0,00	11.962,20	0,00	40.884	40.884	0	
V1	5.390,00																
V2	1.664,00																
TOTAL ESP.LL.	7.054,00																
EGB	2.944,00																
TOTAL DOC.	2.944,00																
TOTAL DOTACIONES	9.998,00																
VIALES	14.555,50																
TOTAL UNIDAD	40.150,00																

**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTA: Las transferencias para compensar el exceso de aprovechamiento sobre el patrimonializable se realizarán con el coeficiente correspondiente a la parcela 7 (2,4747)



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 19-S

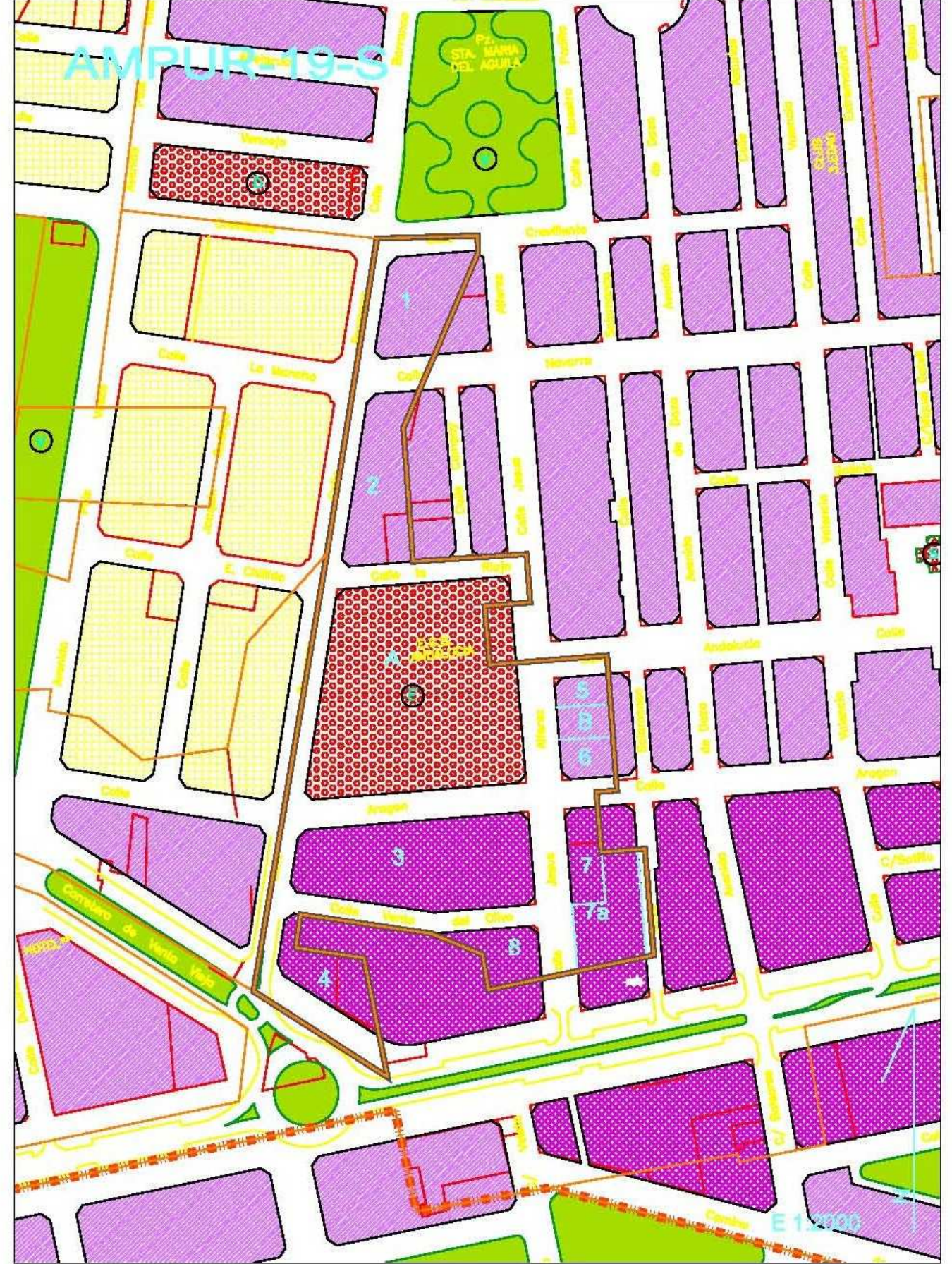
PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. ** U.S.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMIGENEIZADOS				
				C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	AD m ²	Resd Plurif. m ²	A. E. Bajo m ²	A. E. Piso m ²	Colectiva m ²	Resd Unif. m ²	COEFIC. LOCALIZ. 0,27397	Patrimonializable procedente de las NN.SS u.a.h.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. u.a.h.	Diferencia u.a.h.
1	1.073,00	3.755,50	16		1.073,00			2.080,00	1,07	890,59	784,91		3.747	3.747	0	
2	1.406,00	4.921,00	18		1.406,00			2.340,00	1,07	1.166,98	1.414,02		4.398	4.398	0	
3	2.775,44	11.656,85	44	2.775,44			5.720,00	2.303,62	0,57	3.633,23			10.264	10.264	0	
4	602,42	2.530,16	9	602,42			1.170,00	500,01	1,00	860,16			2.492	2.492	0	
5	282,28	987,98	4		282,28		520,00	234,29	1,00	233,69			905	905	0	
6	319,80	1.119,30	4		319,80		520,00	265,43	1,00	333,87			995	995	0	
7	516,55	2.169,51	9	516,55			1.170,00	428,74	1,00	570,77			1.956	1.956	0	
7a	821,63	3.450,85	15	821,63			1.950,00	681,95	1,00	818,89			3.258	3.258	0	
8	554,30	2.328,06	10	554,30			1.300,00	460,07	1,00	567,99			2.117	2.117	0	
B.C.A.(*)	160,00	560,00	2		160,00		260,00	132,80	1,00	167,20			488	488	0	
TOTAL EDIF.	8.511,42	33.479,21	131	5.270,34	3.241,08	0,00	17.030,00	7.064,48	0,00	9.384,73	0,00	0,00	30.631	30.631	0	
DO U	EGBA	5.524,45														
DO U	TOTAL DOC	5.524,45														
DO U	TOTAL DOTACIONES	5.524,45														
VIALES		7.174,13														
TOTAL UNIDAD		21.210,00														

*Parcelas permutada a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: En la fachada al bulevard le corresponde una altura máxima de 16+3 y plantas B+4+A

Las transferencias para compensar el exceso de aprovechamiento sobre el patrimonializable se realizarán con el coeficiente correspondiente a la parcela 1 (2,3346)



4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2º)1º. De la LOUA, la nueva ordenación habrá de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación reguladas en esta ley.

La presente innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal. Incluye una serie de modificaciones de distinta índole, pero que se consideran necesarias su inclusión en el vigente PGOU.

1º.- Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

La nueva ordenación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

- A. La adecuación de los artículos correspondientes a las situaciones de fuera de ordenación, trata de adaptar sus determinaciones a la regulación de la LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística, posibilitando la utilización de los edificios en situación legal de fuera de ordenación o asimilados a fuera de ordenación, en suelos urbanos, urbanos no consolidados o urbanizables.
- B. La nueva regulación de los artículos que afectan a las transferencias de aprovechamiento urbanístico, amplía su ámbito de aplicación a los suelos urbanos consolidados procedentes de unidades por ejecución de planeamiento en las parcelas de destino y permite la obtención de suelo dotacional o zona verde de los ámbitos de dotaciones complementarias en suelo urbano.
- C. La posibilidad de concesión de vados para paso de vehículos a través de aceras, en calles en las que coexisten el tráfico peatonal y rodado, establece una regulación que favorece la circulación y la movilidad de los ciudadanos.
- D. Hacer productivos suelos actualmente sin uso para implantación de invernaderos, siempre que sean autorizados con carácter provisional y con todas las garantías de la ley, supone un beneficio económico para el municipio en general y en especial para todas las actividades derivadas del sector agrícola, generador de empleo y bienestar a la población.
- E. La compatibilidad del uso docente en las parcelas calificadas en el PGOU como SIPS, supone que en caso de ser preciso por las necesidades escolares, dichas parcelas puedan ser utilizadas también para uso docente. Y con ello se existe una mayor oferta de parcelas disponibles para dicho uso, lo cual beneficia a la población escolar.
- F. La adaptación de los artículos de las ordenanzas que son contrarias a la nueva regulación de las telecomunicaciones motivada por la entrada en vigor de la Ley 9/2014 de telecomunicaciones, consiste en permitir siempre que se cumplan el resto de parámetros urbanísticos, la nueva implantación de antenas de telefonía móvil en las cubiertas de los edificios residenciales, condicionando dicha autorización a la integración de dichos elementos en el diseño exterior de la edificación.
- G. La publicidad exterior en solares y terrenos sin construir, sufre modificaciones en las ordenanzas con la finalidad de permitir su implantación aún cuando dichos terrenos no se encuentren vallados, estableciendo además una regulación más detallada para su autorización, lo que beneficiará en una mejora en la ordenación de dichos elementos.
- H. Los vallados en viviendas unifamiliares aisladas se pretende queden unificados con los artículos modificados de las ordenanzas de los sectores de la costa. Se amplía en este ámbito también los usos admisibles en zonas residenciales de viviendas unifamiliares adosadas, con aquellos de carácter privado pero que prestan un servicio público a la población, que suponen una garantía para el mantenimiento de la salud de las personas, en concreto las consultas médicas y las farmacias, que por su carácter de actividad económica de escasa entidad se consideran compatibles con el uso residencial en agrupación.
- I. Respecto a la delimitación del ámbito de suelo urbano no consolidado SUT-4-S, se ha apreciado la existencia de errores en la poli línea que lo envuelve, dichos errores consisten en no incluir dentro de su delimitación zonas privadas que es preciso obtener, en concreto una franja de aproximadamente 6 metros de ancho hasta la actual carretera que une Santa María del Águila con las Norias. A la vista de estos errores se procede a su corrección, sin que la superficie total del ámbito modificaciones sustanciales.

J. Las fichas de suelo urbano consolidado, procedentes de ámbitos de planeamiento antecedente están incompletas en el vigente PGOU, aprovechándose la presente modificación para su inclusión.

2º.- Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Del contenido del documento se deduce que la modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo de ninguno de los ámbitos afectados por los cambios previstos, a excepción del SUT-4-S que sufre un incremento no significativo incrementándose también las dotaciones.

En consecuencia se mantiene con la presente innovación, la proporción actual de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Tampoco se desafecta el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, por lo que no es preciso establecer medidas compensatorias por este motivo.

4.2.- Conveniencia y oportunidad.

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redundará en una mejora de la actividad pública urbanística.

La nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

5.- RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

1º.- OBJETIVO Y FINALIDAD:

Ámbito: SUT-4-S, AMPUR-1-EN-ES, AMPUR-26-EN, AMPUR-30-EN, AMPUR-33-EN, AMPUR-34-EN, AMPUR-35-EN, AMPUR-36-EN, AMPUR-12-ES, AMPUR-19-ES, AMPUR-21-ES, AMPUR-25-ES, AMPUR-28-ES, AMPUR-13-S, AMPUR-16-S y AMPUR-19-S.

Objeto: Completar artículos de la normativa y ordenanzas que se indican a continuación, así como corrección de delimitación del SUT-4-S e inclusión de fichas, todo ello según se relaciona a continuación:

- a) Art. 5.2.1., Art. 5.2.2., Art. 5.2.3 de la normativa respecto a las determinaciones modificadas en relación a los edificios en situación de fuera de ordenación.
- b) Art. 2.3.11. y Art. 2.3.12. de la normativa respecto a las determinaciones modificadas sobre las transferencias de aprovechamiento.
- c) Art. 3.2.38. de la normativa en relación a las nuevas determinaciones sobre paso de vehículos a través de aceras.
- d) Art. 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable, concretando en el sistema general Alcor los suelos donde se permiten instalaciones provisionales de invernaderos.
- e) Art. 9.4.4. apartado 2, sobre sustitución de usos dotacionales.
- f) Artículo 9.7.1. sobre definición y normativa de aplicación al uso agropecuario, en relación a la concreción de los derechos que atribuye el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, conforme al artículo 50 de la LOUA.
- g) Artículo 3.8.20. de las ordenanzas de edificación, sobre condiciones de la publicidad exterior, concretándose los lugares donde pueden implantarse en solares y edificios en construcción.

- h) Art. 3.8.28 y Art. 3.4.16. de las ordenanzas en relación a las modificaciones introducidas sobre construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.
- i) Artículos correspondientes a las ordenanzas de edificación de los ámbitos OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM y OE-4-GV (Paraíso al Mar), en donde se modifican las condiciones de los vallados perimetrales y se establecen usos compatibles.
- j) En el SUT-4-S el objeto de la modificación es corregir un error en la delimitación, de modo que todo el suelo dotacional se obtenga de forma gratuita como cesiones, incluyendo así una franja de suelo privado entre la carretera provincial actual y la unidad.
- k) Respecto a las fichas de AMPUR que ahora se incluyen, el objeto es que conste en el vigente PGOU los aprovechamientos urbanísticos de ámbitos de suelo urbano que procede de planeamientos anteriores, en suelos que cuentan con planeamiento y reparcelación aprobados.

Finalidad: Adaptación a nueva normativa, adecuación a situaciones urbanísticas nuevas y corrección de errores del documento PGOU vigente.

2º.- DETERMINACIONES:

- a) Adaptar el contenido de los artículos de los edificios en situación de fuera de ordenación a la LOUA y al Reglamento de Disciplina Urbanístico de Andalucía.
- b) Modificar los artículos referentes a transferencias de aprovechamiento, posibilitando su aplicación a todos los ámbitos de suelo urbano consolidado.
- c) Completar artículo referente a pasos de vehículos a través de aceras, contemplando la posibilidad de autorización de vados de vehículos en calles con coexistencia de tráfico peatonal y rodado.
- d) El sistema general Alcor tiene una superficie importante, se concretan las zonas donde se permite la instalación provisional de instalaciones agrícolas en invernaderos. También se concretan las condiciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, para que dichas instalaciones puedan ser autorizadas, que exigen en todo caso que no cuenten

con proyectos de reparcelación aprobados y quede acreditado que no dificulta la ejecución del planeamiento.

- e) Hacer compatibles los usos docentes en parcelas de equipamiento calificadas como sistemas de interés público y social (SIPS).
- f) Modificar artículos que afectan a las construcciones e instalaciones que se sitúan en las cubiertas de los edificios residenciales, eliminando la prohibición de instalación de antenas de telefonía móvil, en coherencia con la nueva Ley 9/2014 de telecomunicaciones.
- g) Regulación de la publicidad exterior, permitiendo su autorización en solares y terrenos con independencia de si están o no vallados.
- h) Regulación de los vallados de parcelas de viviendas unifamiliares aisladas en sectores de la Ensenada de San Miguel y establecimiento de usos compatibles en ordenanzas de viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas.
- i) Modificación de la delimitación del SUT-4-S.
- j) Incorporación al PGOU de las fichas de unidades de suelo urbano consolidado siguientes: AMPUR-1-EN-ES, AMPUR-26-EN, AMPUR-30-EN, AMPUR-33-EN, AMPUR-34-EN, AMPUR-35-EN, AMPUR-36-EN, AMPUR-12-ES, AMPUR-19-ES, AMPUR-21-ES, AMPUR-25-ES, AMPUR-28-ES, AMPUR-13-S, AMPUR-16-S, AMPUR-19-S

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

6.1.- Estudio Económico.

Los objetivos del estudio económico financiero es establecer la programación y evaluación de los proyectos de inversión pública, centrándose en la satisfacción colectiva o pública de la población. Este debe contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, para el suelo urbano y urbanizable.

- La determinación del carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de tales obras, concretando los organismos públicos que sumen dicha inversión.

6.1.1.- Evaluación económica de las determinaciones de la innovación del PGOU.

Las actuaciones incluidas en la presente innovación desde el punto de vista económico tienen el siguiente contenido:

- Modificaciones de artículos de normativa y ordenanzas, cuya aplicación no conlleva inversión económica.

- Inclusión de fichas resumen de unidades de suelo urbano con planeamiento anterior aprobado. Constituyen ámbitos que se encuentran urbanizados y no requieren inversiones económicas.

- En cuanto a la delimitación del ámbito SUT-4-S, la inversión económica para su urbanización es de 517.200 Euros, corresponde su ejecución a la iniciativa privada, en concreto a los propietarios del ámbito.

6.1.2.- Otros Costes.

No han sido previstos.

6.2.- Estudio Financiero.

Todos los costes de Planeamiento y Urbanización del SUT-4-S corresponden proporcionalmente a su coeficiente de propiedad a los propietarios del Sector y de los Sistemas Generales.

El valor de los terrenos podría garantizar la gestión de los recursos financieros precisos para su transformación.

7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ÍNDICE

7.1.- ANTECEDENTES

7.2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

7.2.1.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO

- 7.2.1.1.- Ejecución de la urbanización
- 7.2.1.2.- Construcción de equipamientos públicos

7.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

- 7.3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- 7.3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS
 - 7.3.2.1.- Infraestructuras viarias
 - 7.3.2.2.- Zonas verdes públicas
 - 7.3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable
 - 7.3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento
 - 7.3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico
 - 7.3.2.6.- Infraestructura telefonía
- 7.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS
 - 7.3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos
- 7.3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA
 - 7.3.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI
 - 7.3.4.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO
 - 7.3.4.3.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- 7.3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

7.4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

7.5.- CONCLUSIONES

7.1.- ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo 15.4 del TRLRHL determina:

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la **implantación** y el **mantenimiento** de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

7.2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La modificación incluida en el presente documento afecta íntegramente a las siguientes determinaciones del PGOU:

- Modificaciones de artículos de normativa y ordenanzas.
- Inclusión de fichas resumen de unidades de suelo urbano con planeamiento anterior aprobado.
- Modificación de la delimitación del ámbito SUT-4-S, incorporando una franja entre el límite actual y la carretera de Las Norias.

7.2.1.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO.

7.2.1.1. Ejecución de la urbanización

El documento no incluye actuaciones urbanizatorias como consecuencia de los nuevos contenidos incorporados.

7.2.1.2. Construcción de equipamientos públicos

El documento no incluye construcción de equipamientos como consecuencia de los nuevos contenidos incorporados.

7.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a

obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

7.3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El presente documento no incluye nuevas determinaciones que impliquen un incremento en cuanto a la implantación de infraestructuras. Tan solo la nueva delimitación del SUT-4-S supone un incremento de $12.930-12.409= 521$ m².

La inclusión de dicha porción dentro del ámbito citado, supone que la obtención del suelo será gratuita y por otro lado la ejecución de la infraestructura correrá a cargo de los promotores de dicha unidad.

En consecuencia no supone ningún coste para el Ayuntamiento.

7.3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

7.3.2.1. □ Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Las modificaciones de normativa y ordenanzas e inclusión de fichas de unidades de suelo urbano con planeamiento anterior aprobado, no suponen incremento de costes en las tareas de mantenimiento viarias ordinarias, tales como son los firmes de la calzada y aceras, o el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

7.3.2.2.- Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Las modificaciones incluidas en el presente documento no suponen incremento de costes en las tareas de mantenimiento de estas zonas.

7.3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

7.3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

7.3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

7.3.2.6.- Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

7.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

7.3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

7.3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Los ingresos que va a percibir la administración local a través de impuestos, tales como el

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Las modificaciones del presente documento no suponen incremento de ingresos para las haciendas públicas por los conceptos indicados.

7.3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos que no existe impacto sobre la Hacienda Local.

GASTOS

00 €/año

INGRESOS

00 €/año

Por lo tanto, el Balance económico no supone gasto alguno para la Hacienda Pública Local.

7.4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento de innovación, no se producen cambios en los usos establecidos por el planeamiento general.

7.5.- CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Innovación nº 15 del PGOU de El Ejido, es favorable ya que el balance económico es positivo porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible.

Por lo tanto, el presente documento de Innovación nº 15 del PGOU, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

El Ejido, Almería, Junio de 2016.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Bernardo Arcos Fornieles

8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

8.1.- INFORMES SECTORIALES.

El presente documento tiene carácter no estructural, por no afectar a las determinaciones con dicho carácter relacionadas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento solo afectan a los contenidos de ordenación pormenorizada por desarrollo del planeamiento parcial, que han sido incluidos en el vigente PGOU.

Se requieren los siguientes informes sectoriales:

- De la persona titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, conforme establece el Art. 13.3.e. del Decreto 36/2014.

8.2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Respecto a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de planes y programas regulada en el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, se ha consultado y analizado dicho Decreto y en especial en contenido del artículo 40.2. y 40.3. de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental según la nueva redacción dada en el Art. 22 de dicho decreto ley, considerándola innecesaria el técnico redactor del presente documento, por su contenido de carácter no estructural sino pormenorizado, que además la modificación no altera el uso del suelo ni posibilita la implantación de actividades que deban someterse a evaluación de impacto ambiental, ni afecta al suelo no urbanizable, ni a elementos o espacios que requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, ni se modifican usos en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir zona o sector.

Que por todo ello se considera, salvo superior criterio de los técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, no sujeto a tramitación de evaluación ambiental estratégica.

9.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas.

Normativa.-

Art. 5.2.1., Art. 5.2.2. y Art. 5.2.3., actuales y modificados.

ACTUALES.

Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) Fuera de ordenación absoluta, totalmente incompatibles: Que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones inferiores a 1 metro, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
- b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

- a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.
- c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios licencias de apertura de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.
- d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento.

- e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.
- g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

3. En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente. Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

Art. 5.2.1., Art. 5.2.2. y Art. 5.2.3 - MODIFICADOS.

Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.

Las **construcciones, edificios e instalaciones, así como los usos y actividades existentes** con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, **y que fueron construidas con licencia municipal quedarán en situación legal de fuera de ordenación.**

Los actos de uso del suelo y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística, por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, quedaran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación,

Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) Fuera de ordenación absoluta, totalmente incompatibles: Que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el

planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones inferiores a 1 metro, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

- b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable, siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

- a) Sólo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.
- b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.
- c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para ejercicio de actividad económica nuevas o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio. En el caso de afección a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia.
Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.
- d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.
- g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente. Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

Art. 2.3.11. y Art. 2.3.12., actuales y modificados.

ACTUALES.

Artículo. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.

1.- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico, como instrumento de adquisición de los excesos de aprovechamiento sobre el Medio del Área de Reparto o sobre el Objetivo en los suelos urbanos consolidados, no incluidos en Áreas de Reparto, pueden ser:

- a) Transferencias voluntarias, en cualquiera de los supuestos posibles se aplicarán las reglas siguientes:
- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo, no está obligado a adquirir el exceso, ni total ni parcialmente, salvo que existan las condiciones mínimas de edificación indicadas en el punto b) de este mismo apartado 1.
 - El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo o incluso en la que no sea posible materializar ningún aprovechamiento por estar afectada la misma a un uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar su aprovechamiento. Podrá transferir los aprovechamientos no materializados sobre la parcela al Ayuntamiento mediante acuerdo entre ambas partes o, en ausencia de acuerdo, el propietario será expropiado por el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la legislación urbanística.
 - En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofertas de transmisión o adquisición de aprovechamientos con antelación suficiente para permitir que la licencia de edificación se obtenga simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos objetivos y subjetivos.
- b) Transferencias forzosas, en los supuestos en que el Plan General o cualquier planeamiento de desarrollo, establezca unas condiciones de volumen o alturas, con el carácter de mínimas, cuyo cumplimiento obligue a materializar en la parcela un aprovechamiento superior al subjetivo.

2.- Las formas posibles de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable (L.O.U.A) son las siguientes:

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios, con cesión al Ayuntamiento de la parcela dotacional origen de la transferencia.

- b) Adquisición directa al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para un proyecto de edificación determinado.
- c) Cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela dotacional no incluida en unidades de ejecución necesaria para compensar el exceso de aprovechamiento que requiere un proyecto de edificación determinado.

Artículo. 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

- 1.- El suelo de cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de uso público señaladas en la propia parcela, mediante la modalidad de auto-acumulación del aprovechamiento. Cuando éstas no existiesen o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta.
- 2.- La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Las parcelas no pueden pertenecer a unidades de ejecución.
 - b) La parcela origen de la transferencia debe estar destinada a uso público, viario o dotacional, y tener disponible aprovechamiento transferible.
 - c) En la parcela destino de la transferencia debe ser posible materializar el aprovechamiento transferido por ser inferior al aprovechamiento medio del Área de Reparto en el que se encuentra, al aprovechamiento objetivo.
 - d) El derecho al aprovechamiento que se transfiere, ha de ser adquirido efectivamente por el propietario de la parcela en la que se materialice dicho aprovechamiento.
 - e) La parcela origen de la transferencia, ha de ser cedida totalmente al Ayuntamiento aunque su aprovechamiento no sea transferido íntegramente, pudiendo reservarse su propietario el resto de aprovechamiento no transferido para otras transferencias posteriores.
 - f) Las parcelas origen y destino de la transferencia deber estar incluidas en la misma clase de suelo.
- 3.- En los proyectos de edificación que incluyan la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo y sean conformes a la ordenación urbanística, cuyos promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el previsto en aquel, quedará en suspenso el plazo para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a partir de la notificación de la Administración de esta circunstancia al promotor, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber adquirido los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite la adquisición de los aprovechamientos, se procederá a denegar la licencia de obras.
- 4.- El otorgamiento de licencia a proyectos de edificación en parcelas en las que la ordenación urbanística establezca condiciones mínimas de volumen o altura que requieran la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo, estarán sujetos a las mismas reglas establecidas en el punto 3 de este artículo, en el caso de que los promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para el cumplimiento de las condiciones mínimas de edificación.
- 5.- El Ayuntamiento Pleno podrá acordar el establecimiento de zonas de igual valor económico y coeficientes de ponderación de las condiciones de parcela para homogeneizar los aprovechamientos.

Art. 2.3.11. y Art. 2.3.12. - MODIFICADOS.

Artículo. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.

- 1.- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico, como instrumento de adquisición de los excesos de aprovechamiento sobre la edificabilidad asignada a la zona de ordenanza del Art. 10.1.5, en los suelos urbanos consolidados directos o con ordenación específica, pueden ser:
 - a) Transferencias voluntarias, en cualquiera de los supuestos posibles se aplicarán las reglas siguientes:

- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo, no está obligado a adquirir el exceso, ni total ni parcialmente, salvo que existan las condiciones mínimas de edificación indicadas en el punto b) de este mismo apartado 1.
 - El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo o incluso en la que no sea posible materializar ningún aprovechamiento por estar afectada la misma a un uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar su aprovechamiento. Podrá transferir los aprovechamientos no materializados sobre la parcela al Ayuntamiento mediante acuerdo entre ambas partes o, en ausencia de acuerdo, el propietario será expropiado por el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la legislación urbanística.
 - En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofertas de transmisión o adquisición de aprovechamientos con antelación suficiente para permitir que la licencia de edificación se obtenga simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos objetivos y subjetivos.
- b) Transferencias forzosas, en los supuestos en que el Plan General o cualquier planeamiento de desarrollo, establezca unas condiciones de volumen o alturas, con el carácter de mínimas, cuyo cumplimiento obligue a materializar en la parcela un aprovechamiento superior al subjetivo.

2.- Las formas posibles de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable (L.O.U.A) son las siguientes:

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios, con cesión al Ayuntamiento de la parcela dotacional origen de la transferencia.
- b) Adquisición directa al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para un proyecto de edificación determinado.
- c) Cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela dotacional no incluida en unidades de ejecución necesaria para compensar el exceso de aprovechamiento que requiere un proyecto de edificación determinado.

Artículo. 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

- 1.- El suelo de cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de uso público señaladas en la propia parcela, mediante la modalidad de auto-acumulación del aprovechamiento. Cuando éstas no existiesen o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta.
- 2.- La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Las parcelas no pueden pertenecer a unidades de suelo urbano no consolidado o sectores.
 - b) La parcela origen de la transferencia debe estar destinada a uso público, viario o dotacional, zonas verdes o Dotaciones Complementarias (D.C.) y tener disponible aprovechamiento transferible.
 - c) En la parcela destino de la transferencia debe ser posible materializar el aprovechamiento transferido por ser inferior la edificabilidad asignada de la zona de ordenanza donde se encuentra, a la edificabilidad consumida por la actuación urbanística.
 - d) El derecho al aprovechamiento que se transfiere, ha de ser adquirido efectivamente por el propietario de la parcela en la que se materialice dicho aprovechamiento.
 - e) La parcela origen de la transferencia, ha de ser cedida totalmente al Ayuntamiento aunque su aprovechamiento no sea transferido íntegramente, pudiendo reservarse su propietario el resto de aprovechamiento no transferido para otras transferencias posteriores.
 - f) Las parcelas origen y destino de la transferencia deber estar incluidas en suelo urbano en la situación del apartado b) anterior.

- 3.- En los proyectos de edificación que incluyan la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo y sean conformes a la ordenación urbanística, cuyos promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el previsto en aquel, quedará en suspenso el plazo para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a partir de la notificación de la Administración de esta circunstancia al promotor, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber adquirido los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite la adquisición de los aprovechamientos, se procederá a denegar la licencia de obras.
- 4.- El otorgamiento de licencia a proyectos de edificación en parcelas en las que la ordenación urbanística establezca condiciones mínimas de volumen o altura que requieran la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo, estarán sujetos a las mismas reglas establecidas en el punto 3 de este artículo, en el caso de que los promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para el cumplimiento de las condiciones mínimas de edificación.
- 5.- El Ayuntamiento Pleno podrá acordar el establecimiento de zonas de igual valor económico y coeficientes de ponderación de las condiciones de parcela para homogeneizar los aprovechamientos

Art. 3.2.38., actual y modificado

ACTUAL.

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

1. El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el artículo 3.2.37 de las presentes Normas.
2. No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:
 - a) Coincidiendo con los pasos de peatones.
 - b) En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas.
 - c) En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo.
 - d) Cuando requieran atravesar parterres, zonas verdes o ajardinadas.
3. Se exceptúan de la norma anterior los siguientes casos:
 - a) Garajes o viviendas con garaje que contaran con licencia de obra situados en esquina o chaflanes.
 - b) Las viviendas unifamiliares que contaran con licencia de obra y que por la situación del garaje respecto a la esquina no pueda ser autorizado el paso de vehículos por darse los supuestos de los apartados a) o b) del artículo anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento al estudio del caso concreto para dar la solución más adecuada.
4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.
5. Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga

fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.

6. La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.
7. En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 mts. y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 mts. y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobreancho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobreancho no podrá ser superior al 67% del ancho del hueco.
8. En calles en las que la distancia entre el bordillo en el que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior 6,50 mts., y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.
9. No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.
10. Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.
11. Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.
12. Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo, ni siquiera el de su titular.
13. Los pasos de uso horario solo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.
14. Lo dispuesto en los apartados anteriores, no impedirán el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siempre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.
15. Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:
 - a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.
 - b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local.
 - c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.
 - d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.
 - e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.
 - f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.

- g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en el apartado 14 e).
- h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.
16. La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quién delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el apartado 20 de este mismo artículo.
17. Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:
- Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.
 - Pintura del bordillo en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.
 - Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:
 - Redondeo o achaflanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.
 - Vados, construidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:
 - Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.
 - Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y descarga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.
 - Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.
 - En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.
 - Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.
 - Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.
 - Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza. En caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.
 - Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.

h) Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando con la instancia las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.

i) El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido podrá establecer mediante Ordenación Especial, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten de forma determinada la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejan esta medida.

18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:

- Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.
- Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.
- Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.
- Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.
- En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

Art. 3.2.38. - MODIFICADO.

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

- El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el artículo 3.2.37 de las presentes Normas.
- No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:
 - Coincidiendo con los pasos de peatones.
 - En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas.
 - En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo.
 - Cuando requieran atravesar parterres, zonas verdes o ajardinadas.
- Se exceptúan de la norma anterior, **y en consecuencia se puede autorizar el paso de vehículos a través de aceras y calles peatonales**, en los siguientes casos:
 - Garajes o viviendas con garaje que contaran con licencia de obra situados en esquina o chaflanes.
 - Las viviendas unifamiliares que contaran con licencia de obra y que por la situación del garaje respecto a la esquina no pueda ser autorizado el paso de vehículos por darse los supuestos de los apartados a) o b) del artículo anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento al estudio del caso concreto para dar la solución más adecuada.
 - Cuando coexistan el tránsito peatonal y el tráfico rodado.**
- Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán

- autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.
5. Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.
 6. La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.
 7. En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 mts. y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 mts. y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobreechancho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobreechancho no podrá ser superior al 67% del ancho del hueco.
 8. En calles en las que la distancia entre el bordillo en el que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior a 6,50 mts., y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.
 9. No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.
 10. Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.
 11. Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.
 12. Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo, ni siquiera el de su titular.
 13. Los pasos de uso horario solo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.
 14. Lo dispuesto en los apartados anteriores, no impedirán el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siempre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.
 15. Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:
 - a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.
 - b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local.
 - c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.
 - d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.
 - e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.
 - f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.
 - g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en el apartado 14 e).
 - h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.
16. La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quién delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el apartado 20 de este mismo artículo.
17. Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:
- a) Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.
 - b) Pintura del bordillo en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.
 - c) Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:
 - Redondeo o achaflanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.
 - Vados, contruidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:
 - Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.
 - Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y descarga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.
 - Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.
 - En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.
 - d) Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.
 - e) Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.

- f) Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza. En caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.
- g) Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.
- h) Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando con la instancia las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.
- i) El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido podrá establecer mediante Ordenación Especial, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten de forma determinada la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejan esta medida.
18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:
- Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.
 - Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.
 - Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.
 - Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.
 - En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

Art. 7.1.4., actual y modificado

ACTUAL.

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

- El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).
- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.
- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.
- Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa:

Art. 7.1.4.. - MODIFICADO.

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

- El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).
- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.
- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.
- Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa. Los usos y obras provisionales no podrán autorizarse sobre los siguientes suelos urbanizables calificados como Sistemas Generales de espacios libres: SEL 1/I, SEL-2/I, SEL-2/II, S.G. Artos, S.G. equipamiento comunitario (hospital), S.G. Alcor al Este de la Av de la Costa solo en la franja comprendida entre el talud del Alcor y una línea paralela a la carretera de Matagorda a San Agustín situada a 40 metros de ésta.
- Siempre que no se alteren las condiciones establecidas en la ficha urbanística correspondiente, podrán incorporarse al desarrollo del sector, las franjas de terreno no expropiados titularidad privada, existentes entre la delimitación fijada en el PGOU y el suelo de dominio público actual, y que se aplicarán exclusivamente en los sectores delimitados como SUS-1-AC a SUS-11-AC en el borde que es colindante con la Avenida de la Costa y que por haber sido ocupados con las recientes obras de desdoblamiento de la carretera se encuentran formando parte de la misma, siempre que dicho porcentaje no suponga un incremento superior al 5% de la superficie total del mismo. La incorporación se efectuará de oficio o por solicitud y acreditación por parte de los propietarios cuyas propiedades fueron ocupadas.

Art. 9.4.4., actual y modificado

ACTUAL.

Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.

- Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.
- Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
- A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Art. 9.4.4. - MODIFICADO.

Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.
2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
 - Servicios de interés público y social, que podrá ser sustituido por el uso docente.
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Art. 9.7.1. actual y modificado**ACTUAL.**

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.
2. Este uso, salvo lo indicado en el punto siguiente, queda prohibido en los suelos clasificados de urbanos o urbanizables y se regulará por los preceptos del título octavo de estas normas.
- 3.- En cualquiera de las categorías de suelo urbanizable sin desarrollar, si no se dificulta la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, en sectores que aún no cuenten con ordenación pormenorizada aprobado, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:
 - Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitunel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.
 - No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.
 - Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existen viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.
- 4.- Podrán igualmente concederse licencias en la franja de suelo no urbanizable de 100 m paralelas a la línea de delimitación del suelo urbanizable, en la categoría de zonas de influencia a núcleos de población, En estos casos, será preciso que el suelo urbanizable colindante se encuentre sin urbanizar, debiendo los invernaderos

separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación y no existiendo viviendas asiladas a menos de 10 metros de distancia, según se regula en el Art. 8.3.10. de esta normativa. Cuando la línea de delimitación de suelo urbanizable y no urbanizable divida la parcela en dos, podrá autorizarse en precario la construcción de invernaderos que ocupen la totalidad de los terrenos, en las condiciones indicadas en este artículo.

Art. 9.7.1. - MODIFICADO.

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.
- 2.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los contenidos en el Art. 50 de la LOUA.
3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados que aún no hayan sido reparcelados, conllevará la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarios, y se regirá por los preceptos del título octavo de estas normas.
- 4.- Siempre que no se dificulta la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:
 - Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitunel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.
 - No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.
 - Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existen viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.
- 5.- Podrán igualmente concederse licencias en la franja de suelo no urbanizable de 100 m paralelas a la línea de delimitación del suelo urbanizable, en la categoría de zonas de influencia a núcleos de población, En estos casos, será preciso que el suelo urbanizable colindante se encuentre sin urbanizar, debiendo los invernaderos separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación y no existiendo viviendas asiladas a menos de 10 metros de distancia, según se regula en el Art. 8.3.10. de esta normativa. Cuando la línea de delimitación de suelo urbanizable y no urbanizable divida la parcela en dos, podrá autorizarse en precario la construcción de invernaderos que ocupen la totalidad de los terrenos, en las condiciones indicadas en este artículo.

Ordenanzas.

Art. 3.8.28 y Art. 3.4.16. actuales y modificados.

ACTUALES.

Artículo 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano.

1. Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio, todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.
2. En las zonas con ordenanza residencial, se prohíbe cualquier tipo de instalación de antenas de telefonía que pudieran situarse en las cubiertas de los edificios, a excepción de las antenas de captación de señales de TV, radioaficionados y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias. Se extiende esta prohibición a las que pudieran instalarse en solares sin edificar.
3. En las zonas con ordenanza de actividades económicas, se permite la instalación de cualquier tipo de antenas, con una limitación de altura de 30 metros medidos desde la base hasta el punto más alto de la antena. Los mástiles serán de tipo tubular, quedando expresamente prohibidos los de celosía o de estructuras triangulares.
4. Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

Artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada zona de ordenanza, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:
 - a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.
 - b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.
 - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación.
 - d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
 - e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Se exceptúan las antenas de telefonía, que no podrán situarse sobre las cubiertas de los edificios en zonas con ordenanza residencial.
 - f) Los lavaderos, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m² de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m² de superficie construida por cada 5 viviendas.
 - g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
2. En el caso de que existan áticos construidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste, todos los elementos indicados en los apartados anteriores, con la limitación de que la superficie total construida no

sea superior a 25 m² en el caso de que exista ascensor, o 12 metros en caso de que solo exista el hueco de escaleras, sin contar las construcciones indicadas en el apartado f).

3. En la zona de 3,00 m de retranqueos de la planta ático, solo se permiten las construcciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores y los remates de cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45° con la horizontal.

Art. 3.8.28 y Art. 3.4.16. - MODIFICADOS.

Artículo 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano.

1. Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio, todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.
2. En las zonas con ordenanza residencial, se permite la instalación de cualquier tipo de antena, incluidas las de telefonía, de captación de señales de TV, radioaficionados y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias, debiendo todos estos elementos integrarse en el diseño del edificio.
3. En las zonas con ordenanza de actividades económicas, se permite la instalación de cualquier tipo de antenas, con una limitación de altura de 30 metros medidos desde la base hasta el punto más alto de la antena. Los mástiles serán de tipo tubular, quedando expresamente prohibidos los de celosía o de estructuras triangulares.
4. Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

Artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada zona de ordenanza, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:
 - a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.
 - b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.
 - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación.
 - d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
 - e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. ~~Se exceptúan las antenas de telefonía, que no podrán situarse sobre las cubiertas de los edificios en zonas con ordenanza residencial.~~
 - f) Los lavaderos, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m² de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m² de superficie construida por cada 5 viviendas.
 - g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
2. En el caso de que existan áticos construidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste, todos los elementos indicados en los apartados anteriores, con la limitación de que la superficie total construida no sea superior a 25 m² en el caso de que exista ascensor, o 12 metros en caso de que solo exista el hueco de escaleras, sin contar las construcciones indicadas en el apartado f).

3. En la zona de 3,00 m de retranqueos de la planta ático, solo se permiten las construcciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores y los remates de cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45° con la horizontal.

Art. 3.8.20 actual y modificado.

ACTUAL.

Artículo 3.8.20. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos solo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.
2. Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de las fiestas locales.
4. Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el número precedente.

Art. 3.8.20 - MODIFICADO.

Artículo 3.8.20. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos o urbanizables solo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares o terrenos sin construir o en construcción. Las condiciones para su autorización serán las siguientes:
 - a) Se deberá presentar memoria suscrita por técnico competente, descriptiva y justificativa del elemento a instalar.
 - b) Los bastidores deberán ser de materiales y perfilaría adecuados al entorno. Se evitarán materiales que precisen mantenimiento o que se degraden con el paso del tiempo.
2. Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de las fiestas locales.
4. Cuando la obra en construcción o los solares donde se implante la publicidad se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el número precedente.

Artículos correspondientes a las ordenanzas de edificación de los ámbitos

OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM y Paraíso al Mar

ACTUALES.

OE-1-SM:

Ordenanza I:

g) Cerramientos de parcelas.

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

Ordenanza II:

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

OE-3-SM:

Ordenanza I:

g.1) Cerramientos de parcelas.

- 1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.
- 2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:
 - a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
 - b) A partir de dicha distancia podrá ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

Ordenanza II:

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicaran exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m²), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

OE-5-SM:

Ordenanza I:

g.1) Cerramientos de parcelas.

- 1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.
2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:
 - a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
 - b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

Ordenanza II:

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

OE-4-GV (Paraíso al Mar).

1.6.- PARCELAS UNIFAMILIARES (U).-

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7 y U.8, cuyas superficies son las contenidas en el cuadro resumen de la ordenación.

- Superficie parcela mínima: 500 m².
- Ocupación del edificio principal: 25 %
- Ocupación del edificio complementario: 10 %
- Ocupación máxima: 35 %.
- Edificabilidad máxima: 0,4667 m²c/m²s.
- Superficie máxima a edificar en manzana: la que consta en el cuadro resumen de la ordenación.
- Altura máxima del edificio: 7 m.

- Uso: Privado.
- N° máximo de viviendas: 76.
- Reparcelación: prohibida.
- Tapias: altura máxima 0,40 m. en fábrica y a 1 m. en transparencia.
- Separación de linderos: min. 4 m. ó el 80 % de la altura total.
- Condiciones estéticas: blanco en un 75%.
- Tipo de cubierta: del país.
- Vuelos máximos: 1,80 m. sin que éstos rebasen las distancias mínimas de las medianerías.
- Sótanos o semisótanos: permitidos, siempre que no se rebase la altura máxima de 7 m.
- Volados de cubierta máximo: 0,40 m.
- Se cumplirán todas las condiciones generales de edificación previstas en las Ordenanzas del Plan General.
- La planta baja estará a una cota mínima de 35 cm. del suelo.
- Se exigirá impermeabilización en la planta baja y en la cubierta.
- Se permitirá la construcción de terraza descubierta, no teniéndose en cuenta su superficie en el cómputo de las ordenanzas.
- La superficie a computar, se entenderá la que está cubierta por elemento macizo, aunque no esté cerrada en su contorno.

MODIFICADOS.

OE-1-SM:

Ordenanza I:

g) Cerramientos de parcelas.

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros con veinte centímetros (2,20 m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

Ordenanza II:

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos, admitiéndose también como uso compatible las consultas médicas y farmacias.

OE-3-SM:

Ordenanza I:

g.1) Cerramientos de parcelas.

- 1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a **0,80 metros** de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.
- 2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:
 - a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
 - b) A partir de dicha distancia podrá ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

Ordenanza II:

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicaran exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m2), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m2), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos, **admitiéndose también como uso compatible las consultas médicas y farmacias.**

OE-5-SM:

Ordenanza I:

g.1) Cerramientos de parcelas.

- 1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a **0,80 m** de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente.
2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:
 - a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
 - b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

Ordenanza II:

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) de parcela, el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m2), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos. **admitiéndose también como uso compatible las consultas médicas y farmacias.**

OE-4-GV (Paraíso al Mar).

1.6.- PARCELAS UNIFAMILIARES (U)-

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7 y U.8, cuyas superficies son las contenidas en el cuadro resumen de la ordenación.

- Superficie parcela mínima: 500 m2.
- Ocupación del edificio principal: 25 %
- Ocupación del edificio complementario: 10 %
- Ocupación máxima: 35 %.
- Edificabilidad máxima: 0,4667 m2c/m2s.
- Superficie máxima a edificar en manzana: la que consta en el cuadro resumen de la ordenación.
- Altura máxima del edificio: 7 m.
- Uso: Privado.
- N° máximo de viviendas: 76.
- Reparcelación: prohibida.
- Tapias: altura máxima **0,80 m.** en fábrica y a **1,4 m.** en transparencia.
- Separación de linderos: min. 4 m. ó el 80 % de la altura total.
- Condiciones estéticas: blanco en un 75%.
- Tipo de cubierta: del país.
- Vuelos máximos: 1,80 m. sin que éstos rebasen las distancias mínimas de las medianerías.
- Sótanos o semisótanos: permitidos, siempre que no se rebase la altura máxima de 7 m.
- Volados de cubierta máximo: 0,40 m.
- Se cumplirán todas las condiciones generales de edificación previstas en las Ordenanzas del Plan General.
- La planta baja estará a una cota mínima de 35 cm. del suelo.
- Se exigirá impermeabilización en la planta baja y en la cubierta.
- Se permitirá la construcción de terraza descubierta, no teniéndose en cuenta su superficie en el cómputo de las ordenanzas.
- La superficie a computar, se entenderá la que está cubierta por elemento macizo, aunque no esté cerrada en su contorno.

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

FICHA SUT-4-S. Actual y modificada.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.409	4.241	1,11800	18.615	16.753	1.861	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	19.980	161	200	-	18.615
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,61	19.980	161	200	-	18.615

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.241 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar C1	4.775	1,00	0,75	3.581
R.Plurifamiliar C2	14.062	1,00	1,00	14.062
R.Plurifamiliar A	1.144	1,00	0,85	972
-	-	-	-	-
TOTAL	19.980	-	-	18.615

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	1.109
Equipamientos	-
TOTAL	1.109
Viaro	5.719

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	.+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Santa Mª del Aguila, en continuidad con la estructura urbana existente.

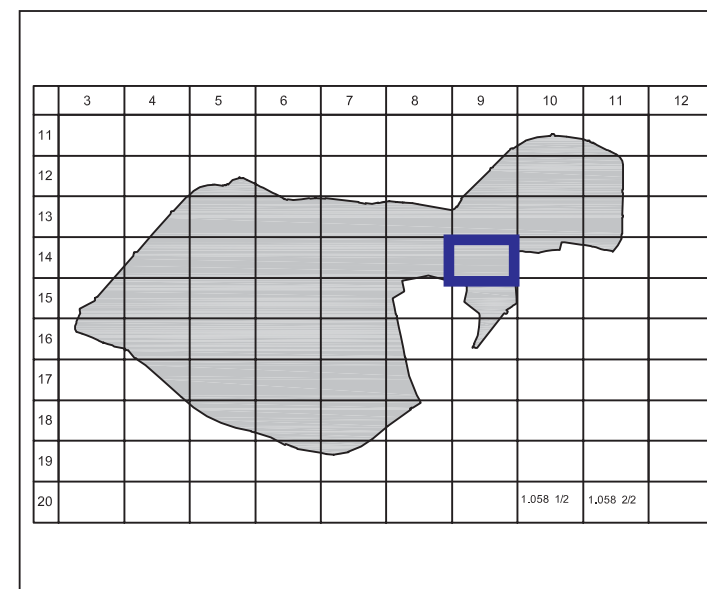
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alienados por el PGOU, en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

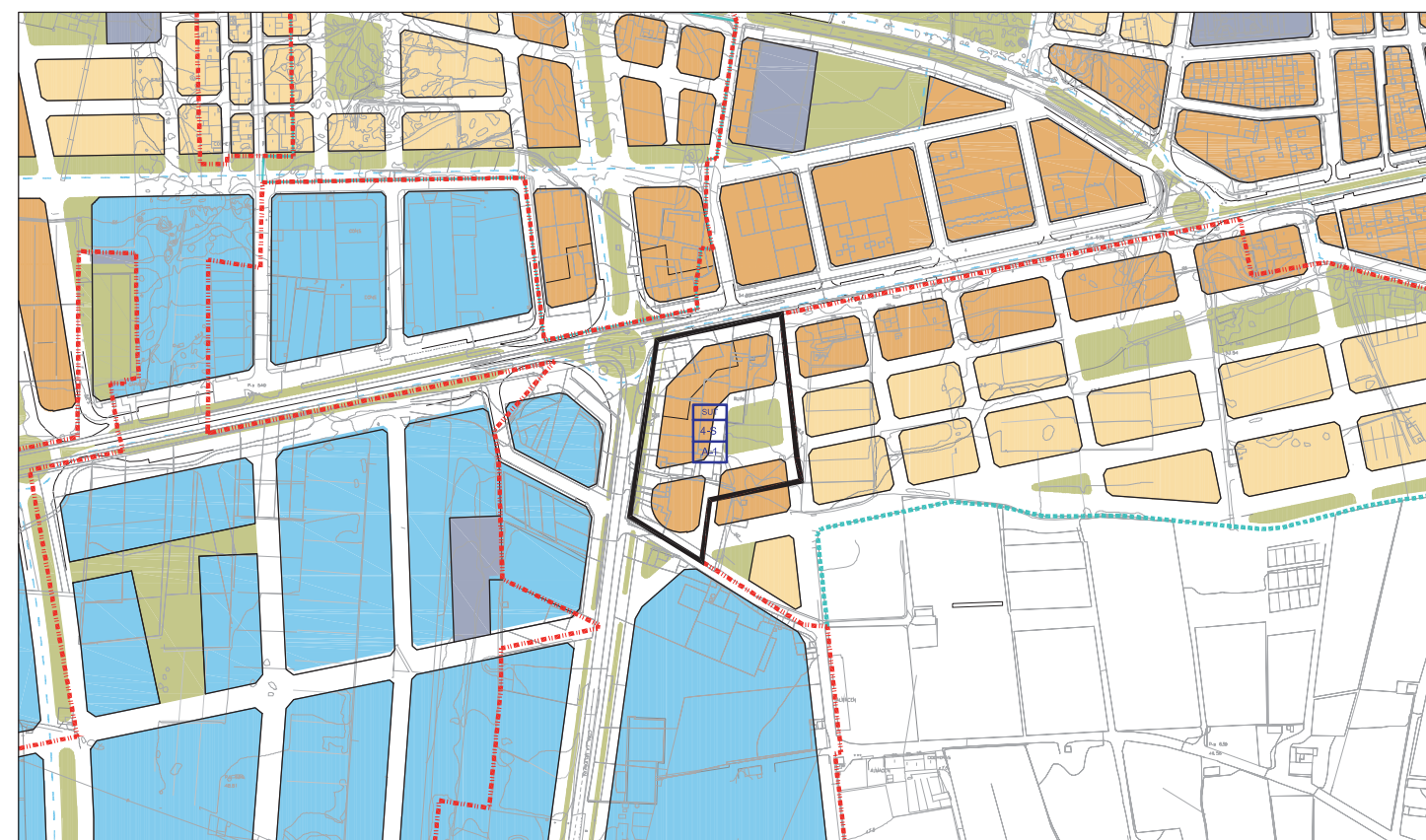
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viarío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los Sectores que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.930	4.241	1,11800	19.197	17.277	1.920	- 0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	20.946	155	200	-	19.197
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,62	20.946	155	200	-	19.197

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.241 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar C1	5.476	1,00	0,75	4.107
R.Plurifamiliar C2	12.939	1,00	1,00	12.939
R.Plurifamiliar A	2.531	1,00	0,85	2.151
-	-	-	-	-
TOTAL	20.946	-	-	19.197

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	1.163
Equipamientos	-
TOTAL	1.163
Viaro	6.240

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	.+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Santa Mª del Aguila, en continuidad con la estructura urbana existente.

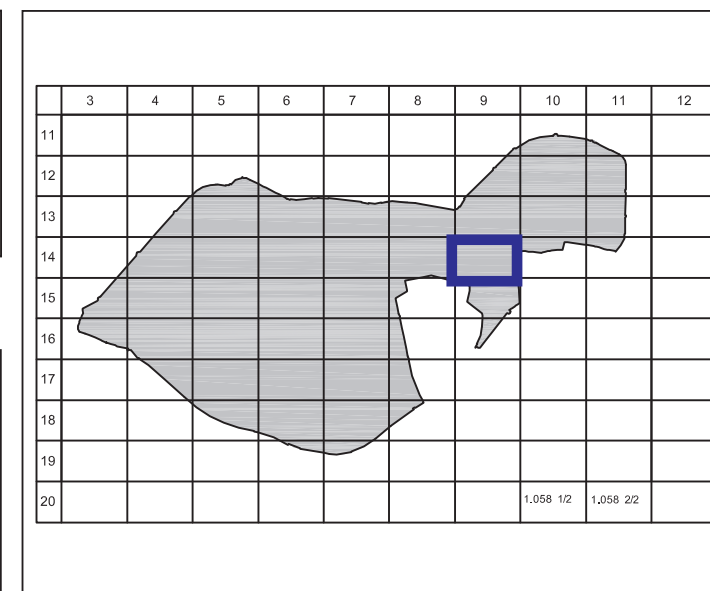
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alienados por el PGOU, en U.P. o Sectores que le afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

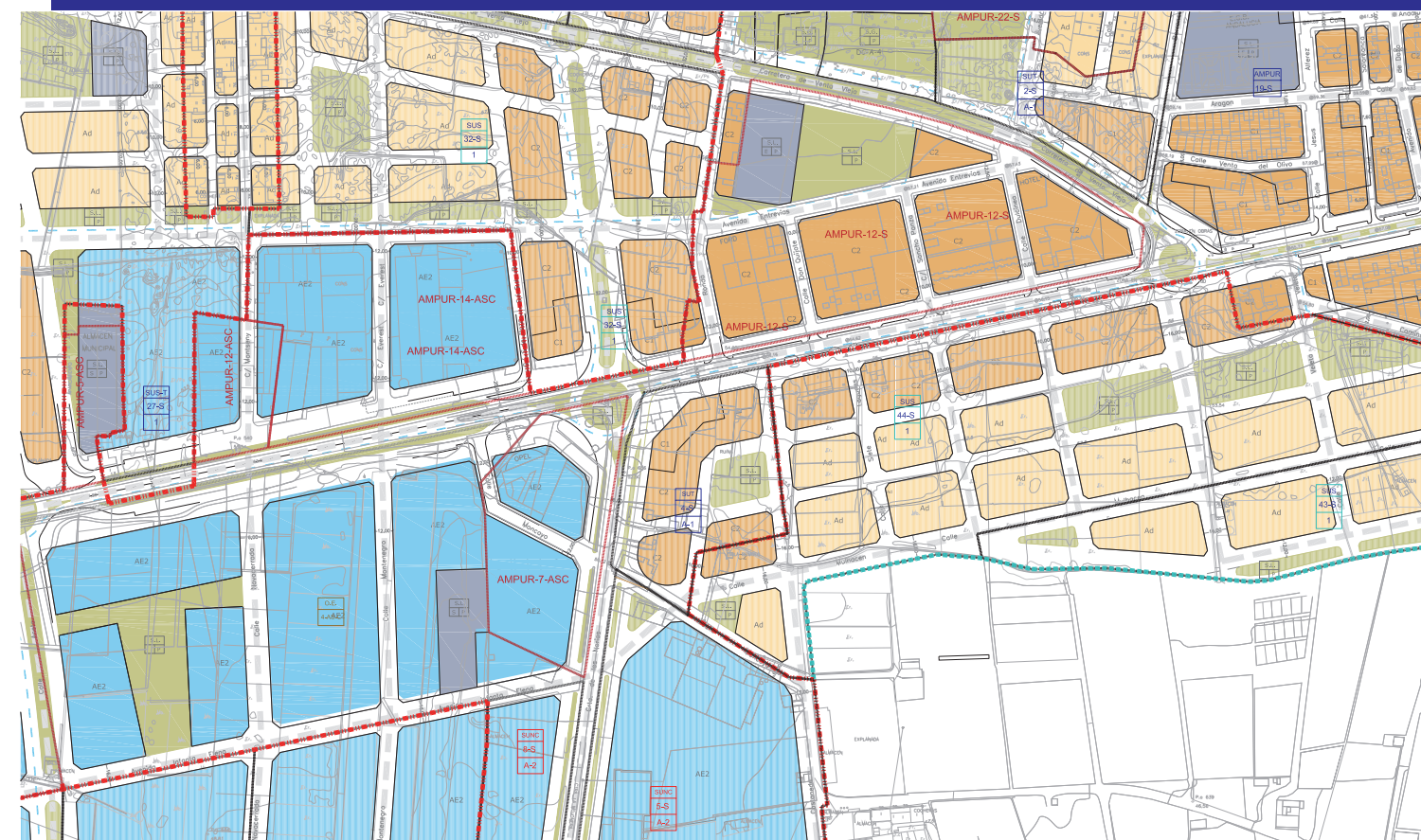
(* En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de los Sectores que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

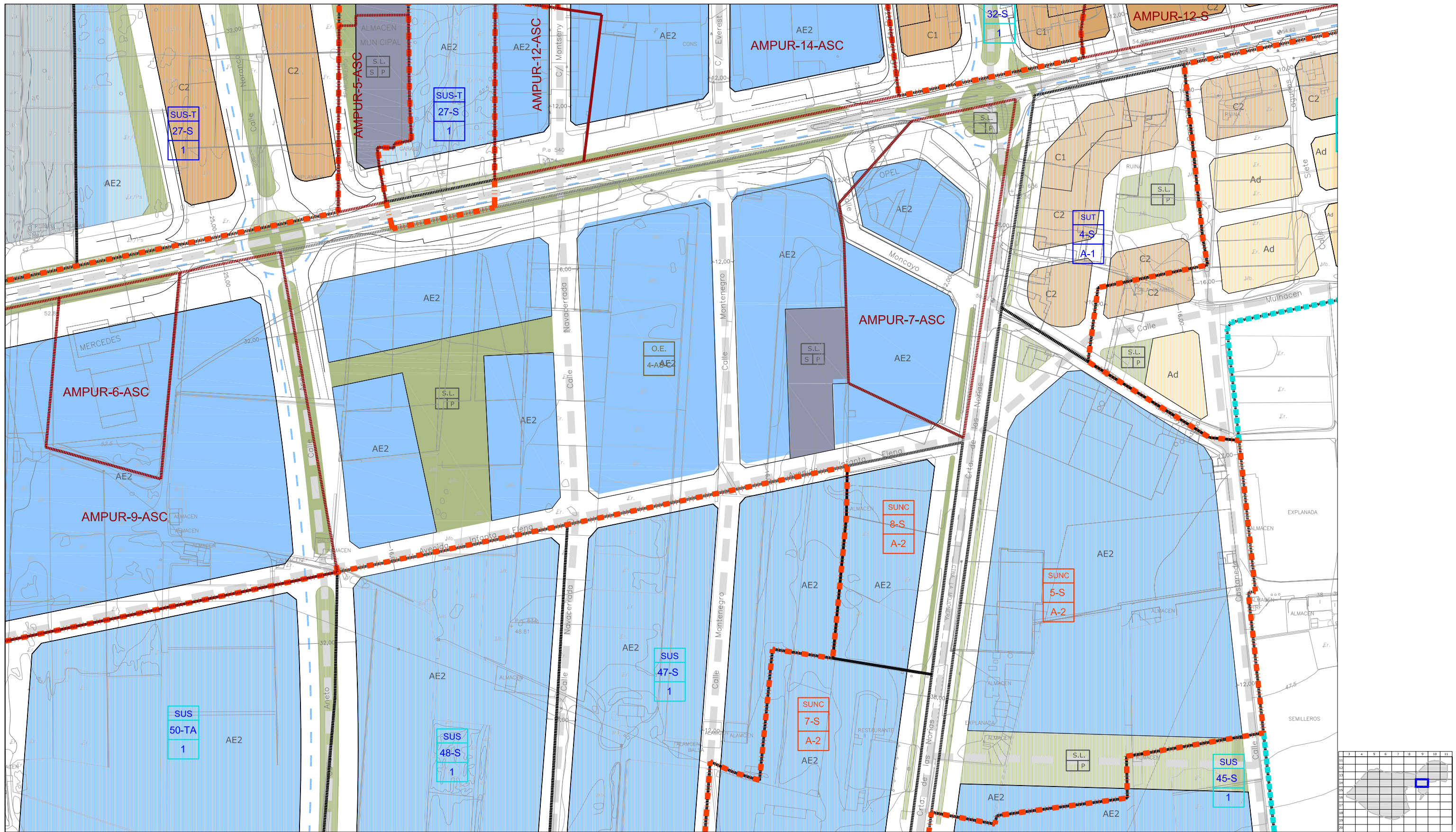
E:1/5000 N



VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.1. AUCME.

- Hoja 14-9 actual.
- Hoja 14-9 modificada.



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- Línea de delimitación de suelo urbano
 - Línea de delimitación de suelo urbanizable
 - Delimitación de suelo incluido en actuaciones sistemáticas

SUELO URBANO
 CONSOLIDADO (SUC)
 CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
 NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
 SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
 SUELO URBANO/URBANIZABLE
 EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

IDENTIFICACIÓN
 CLASIFICACIÓN
 DENOMINACIÓN
 ÁREA DE REPARTO

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - RIBERA DEL MAR
 - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 - CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
 - DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
 G.1.1 PROTECCIÓN GRADO 1
 G.2.2 PROTECCIÓN GRADO 2

C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
 M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO
 * EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

SUC SUNC/SUS
 MANZANA CERRADA C1 C2 C3
 C1 INTENSIDAD 1
 C2 INTENSIDAD 2
 C3 INTENSIDAD 3

SUC SUNC/SUS
 UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL21 CL22
 CL21 INTENSIDAD 1
 CL22 INTENSIDAD 2

SUC SUNC/SUS
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
 HOTELERO/TURÍSTICO/AT
 ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUC SUNC/SUS
 EDIFICACIÓN ABIERTA A
 UNIFAMILIAR Ad A1
 Ad. ADOSADA
 A1 AISLADA

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC SUNC/SUS
 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
 EQUIPAMIENTOS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 VIARIO Y COMUNICACIONES

SUC SUNC/SUS
 VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
 TRANSPORTE DE TRANVÍA
 CARRIL DE BICICLETAS
 ITINERARIO PEATONAL

SUC SUNC/SUS
 ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
 SOPORTALES Y PASAJES
 RASANTE Y ANCHO DE VIAL

IDENTIFICACIÓN
 S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 P. PÚBLICO
 PR. PRIVADA
 E. DOCENTE
 D. DEPORTIVO
 S.L.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

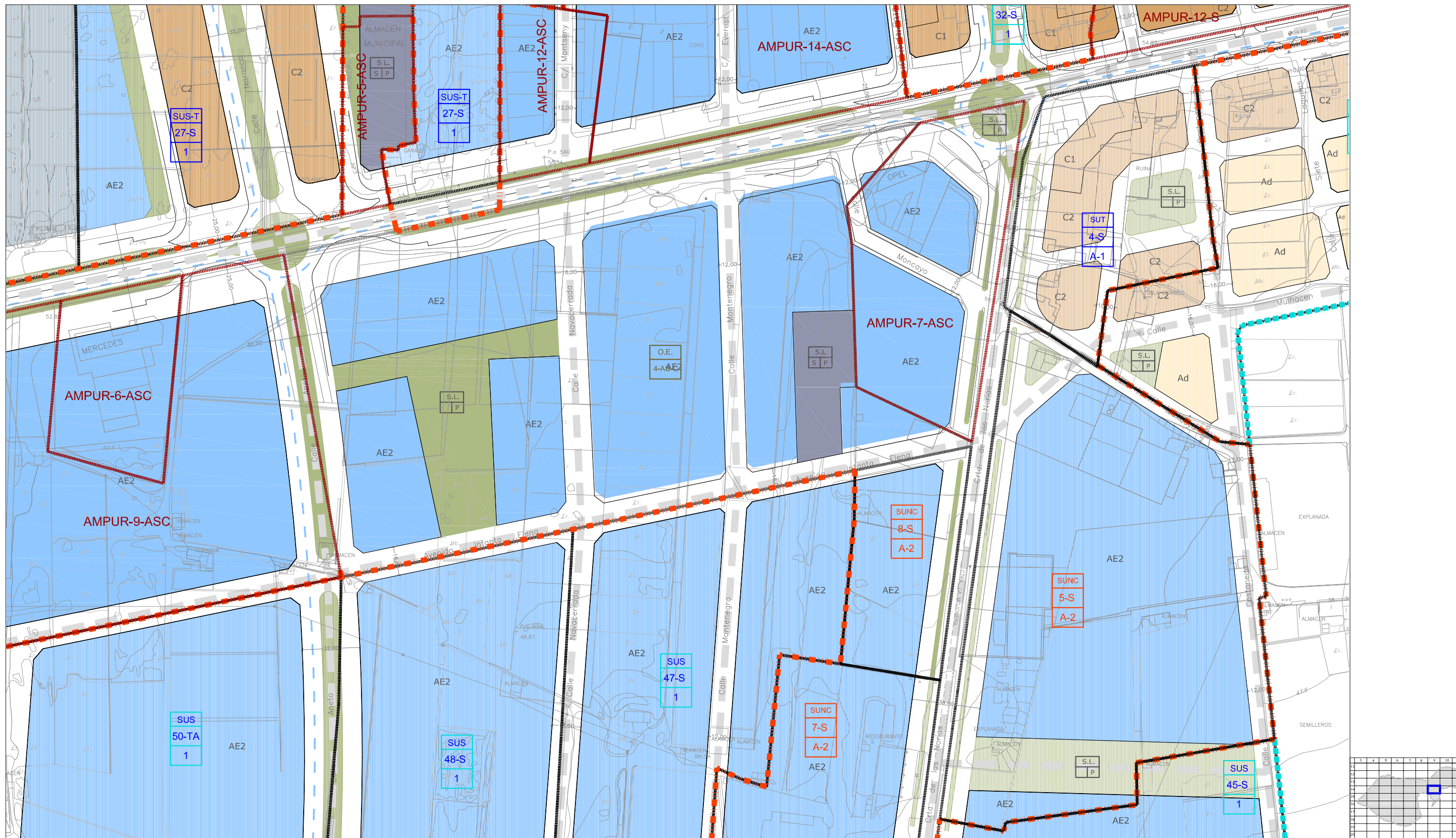
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN
A.U.C.M.E.

Hoja: 14-9 Escala: 1/2000

DOCUMENTO AD

15ª MODIFICACIÓN
REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN</p> <p>— — — — — LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO — — — — — LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE — — — — — DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS</p> <p>SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE NO CONSOLIDADO SUNC</p> <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T</p> <p>IDENTIFICACIÓN — — — — — CLASIFICACIÓN — — — — — DENOMINACIÓN — — — — — ÁREA DE REPARTO</p>	<p>AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN</p> <p>— — — — — DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE — — — — — RIBERA DEL MAR — — — — — SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. ← CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) — — — — — DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</p> <p>S.P. SIN PROTECCIÓN G.1 PROTECCIÓN GRADO 1 G.2 PROTECCIÓN GRADO 2</p> <p>C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO * EDIFICIO SINGULAR</p>	<p>CALIFICACIÓN DE SUELO USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS</p> <p>SUC SUNC/SUS</p> <p>MANZANA CERRADA C1 C2 C3 C1 INTENSIDAD 1 C2 INTENSIDAD 2 C3 INTENSIDAD 3</p> <p>EDIFICACIÓN ABIERTA A UNIFAMILIAR Ad Ai Ad ADOSADA Ai AISLADA</p> <p>SUC SUNC/SUS</p> <p>UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2 CLZ1 INTENSIDAD 1 CLZ2 INTENSIDAD 2</p> <p>ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2 HOTELERO/TURÍSTICO/AT ORDENANZAS SEGÚN PLANAMIENTO DE DESARROLLO</p>	<p>DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASAÑTES</p> <p>SUC SUNC/SUS</p> <p>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VIARIO Y COMUNICACIONES</p> <p>VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL</p> <p>ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA SOPORTALES Y PASAJES RASAÑTE Y ANCHO DE VIAL</p> <p>IDENTIFICACIÓN S.G. SISTEMA GENERAL S.L. SISTEMA LOCAL P. PÚBLICO PR. PRIVADA E. DOCENTE D. DEPORTIVO S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</p>	<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>LOCALIZACIÓN A.U.C.M.E.</p> <p>Hoja: 14-9 Escala: 1/2000</p> <p>DOCUMENTO AD</p> <p>15ª MODIFICACIÓN REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. EL EJIDO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO</p> <p>Documento modificado</p>
---	--	--	---	---