

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

Las razones principales por las que se redacta la modificación puntual son:

1. ADECUACION A LA REALIDAD FISICA EXISTENTE.

En el largo periodo de tiempo transcurrido desde la redacción del proyecto de urbanización (1992) y la recepción definitiva de las obras (2007), se producen cambios en el entorno como la remodelación del campo de Fútbol de Santo Domingo, colindante con el AMPUR-5-SD, y la ordenación del tráfico en los accesos a las instalaciones deportivas para facilitar su fluidez en momentos punta.

Por esta razón, de acuerdo con el Ayuntamiento se modificó el trazado de la calle Aquiles, entroncando al eje de la rotonda de la avenida Oasis .

Esta modificación produjo un cambio en la geometría de las manzanas colindantes, que ha determinado la realización de una medición topográfica actual.

Estas modificaciones que afectan a las alineaciones contenidas en el P.G.O.U. son el primer motivo de la redacción de la Modificación Puntual.

2. MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA.

Las determinaciones del P.G.O.U. sobre los AMPUR afectados, en concreto las fichas de cada unidad determinan los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad de las parcelas, estimando una proporción de edificabilidad destinada a actividades económicas en planta baja de los edificios.

En las parcelas edificadas del AMPUR-4-SD y situadas en el interior de la unidad no se ha agotado el parámetro de edificabilidad, por lo que se ha realizado un estudio sobre la futura implantación de edificaciones en las distintas manzanas, del que se desprende que las manzanas interiores (sin fachada a la avenida Oasis) el uso predominante es el residencial, siendo el uso comercial muy limitado, y como consecuencia de ello sobra edificabilidad.

Con objeto de intentar materializar al máximo el aprovechamiento previsto, se propone reajustar la edificabilidad entre las distintas manzanas de forma que el sobrante de las manzanas interiores se asigne a las parcelas fachadas a la Avenida Oasis; en las que sí es posible en un futuro la implantación de una planta baja de uso comercial

2.2. MARCO LEGAL VIGENTE.

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como la Ley 2/2012, de 30 de enero, que modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así, en el citado texto legal se establece que:

“Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. *La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observado iguales determinaciones y procedimientos regulados por su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1b y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorización potestativa, y los planes de sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle. La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.*
2. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:*
 - a) *De ordenación:*
 1. *La nueva ordenación deberá 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 regulados en esta Ley . en este sentido, las nuevas soluciones propuestas para la infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en esta.*

2. *Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.
En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesaridad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.
En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.*
3. *Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*
4. *Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.*
5. *Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que éste prevea y de los nuevos servicios que demande, o en su caso, por equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).*
6. *En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)*

b) *De documentación:*

- *El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.*

c) *De procedimiento:*

1. *La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2C de esta Ley.*
2. *Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1 a). B), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).*
3. *En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.*
4. *La consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35. Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adaptación de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases del*

régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de innovación. La consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorables del municipio interesado.

Artículo 37. *Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.*

1. *Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
2. *La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.*

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de sostenibilidad, cuando esta determine, por si misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de de la superficie de los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17. Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanística deberá integrar la de los restantes usos globales.

3. *Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.*

Artículo 38. *Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.*

1. *Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.*
2. *El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley., sino la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a reglas propias del instrumento de planeamiento a la que correspondan, por su rango o naturaleza.*
3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivado y justificadamente.*
4. *Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento integro.*

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel”

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan a las determinaciones de carácter estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual de planeamiento general de carácter pormenorizado.

2.3. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Las modificaciones se concretan en:

- A) **Corrección de alineaciones y geometría de las parcelas a la realidad física existente.** Estos cambios se han producido por la modificación de la calle Aquiles, que en su tramo entre la calle Aristóteles y Avenida Oasis se modificó su trazado, girando su directriz de modo que se centrará con la rotonda existente en Avenida Oasis.

Estas modificaciones han provocado una pequeña disminución en la superficie total de las parcelas de usos residencial, no afectando a las parcelas de equipamientos ni a las parcelas de espacios libres.

- B) **Redistribución del techo edificable entre las distintas parcelas.**

Se aumenta el techo edificable de las parcelas con fachada a la Avenida Oasis y se disminuye el techo de algunas parcelas interiores. De forma que el techo edificable y el aprovechamiento total de cada unidad permanece inalterable.

- C) **Modificación de la ordenanza de aplicación.**

Las parcelas con fachada a la avenida Oasis que actualmente están incluidas en la ordenanza a ZC₃ (manzana cerrada subzona 3). Se cambian a la ordenanza de manzana cerrada subzona 2 (ZC₂).

2.3.1. MODIFICACIONES EN EL AMPUR -4-SD

- A) **Corrección de alineaciones y geometría de las parcelas a la realidad física existente.**

Cambian las superficies de las parcelas nº 4, nº 6 y nº 7

CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS

AMPUR 4-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²
	4	S: 1865.00 m ²
	5	S: 3543.50 m ²
	6	S: 4541.00 m ²
	7	S: 3646.00 m ²
	8	S: 2712.50 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²
TOTAL EDIF.		S: 20796.90 m ²
ESP. LIB.	2 A.JUEGO	S: 1860.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 1860.00 m ²
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m ²
	TOTAL DOC.	S: 13937.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 15797.00 m ²
VIALES		S: 13.326.10 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49920.00 m ²

(MODIFICADO)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²
	4	S: 1903.39 m ²
	5	S: 3543.50 m ²
	6	S: 4238.00 m ²
	7	S: 3532.67 m ²
	8	S: 2712.50 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²
	TOTAL EDIF.	
ESP. LIB.	2 A.JUEGO	S: 1860.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 1860.00 m ²
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m ²
	TOTAL DOC.	S: 13937.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 15797.00 m ²
VIALES		S: 13704.04 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49920.00 m ²

B) Redistribución del techo edificable entre las distintas parcelas.

En el AMPUR 4-SD se aumenta el techo edificable en la parcela nº 7 y se disminuye en la parcela nº 3 según el siguiente cuadro.

AMPUR 4-SD (SEGUN PGOU VIGENTE)

PARCELAS		SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²	S: 6732.65 m ²
	4	S: 1865.00 m ²	S: 3543.50 m ²
	5	S: 3543.50 m ²	S: 6732.65 m ²
	6	S: 4541.00 m ²	S: 8627.90 m ²
	7	S: 3646.00 m ²	S: 6927.40 m ²
	8	S: 2712.50 m ²	S: 5153.75 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²	S: 1796.26 m ²
	TOTAL EDIF.	S: 20796.90 m ²	S: 39514.11 m ²

MODIFICADO

PARCELAS		SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²	S: 6023.95 m ²
	4	S: 1903.39 m ²	S: 3543.50 m ²
	5	S: 3543.50 m ²	S: 6732.65 m ²
	6	S: 4238.00 m ²	S: 8627.90 m ²
	7	S: 3532.67 m ²	S: 7636.10 m ²
	8	S: 2712.50 m ²	S: 5153.75 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²	S: 1796.26 m ²
	TOTAL EDIF.	S: 20418.96 m ²	S: 39514.11 m ²

C) Modificación de la ordenanza de aplicación.

La parcela nº 7 se modifica. La ordenanza a manzana cerrada subzona 2 ; ZC2

2.3.2. MODIFICACIONES EN EL AMPUR -5-SD

A) Corrección de alineaciones y geometría de las parcelas a la realidad física existente.

Cambian las parcelas N^o2, N^o3, N^o4, N^o5, N^o6, N^o8

CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS

AMPUR-5-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3560.46 m ²
	3	S: 3560.46 m ²
	4	S: 3277.00 m ²
	5	S: 2280.00 m ²
	6	S: 2376.00 m ²
	8	S: 3652.00 m ²
TOTAL		S: 18705.92 m ²
ESP. LIB.	7 A.JUEGO	S: 2615.00 m ²
	1 A.JUEGO	S: 1408.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 4023.00 m ²
SIPS	9 ADMTVO.	S: 8659.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 12682.00 m ²
VIALES		S: 18082.08 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49470.00 m ²

(MODIFICADO)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3419.14 m ²
	3	S: 3360.67 m ²
	4	S: 3264.41 m ²
	5	S: 2551.05 m ²
	6	S: 2486.22 m ²
	8	S: 3118.06 m ²
TOTAL		S: 18199.55 m ²
ESP. LIB.	7 A.JUEGO	S: 2615.00 m ²
	1 A.JUEGO	S: 1408.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 4023.00 m ²
SIPS	9 ADMTVO.	S: 8659.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 12682.00 m ²
VIALES		S: 18588.45 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49470.00 m ²

B) Redistribución del techo edificable entre las distintas parcelas.

En el AMPUR -5-SD se aumenta el techo edificable en las parcelas n^o 2, 3 y 5 y se disminuye en las parcelas n^o 4,6y 8 según el siguiente cuadro.

AMPUR-5-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

PARCELAS		SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3560.46 m ²	S: 6764.87 m ²
	3	S: 3560.46 m ²	S: 6764.87 m ²
	4	S: 3277.00 m ²	S: 6226.30 m ²
	5	S: 2280.00 m ²	S: 4332.00 m ²
	6	S: 2376.00 m ²	S: 4514.40 m ²
	8	S: 3652.00 m ²	S: 8231.16 m ²
	TOTAL	S: 18705.92 m ²	S: 36833.61 m ²

MODIFICADO

PARCELAS		SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3419.14 m ²	S: 8205.94 m ²
	3	S: 3360.67 m ²	S: 8065.61 m ²
	4	S: 3264.41 m ²	S: 5549.50 m ²
	5	S: 2551.05 m ²	S: 6122.52 m ²
	6	S: 2486.22 m ²	S: 4226.57 m ²
	8	S: 3118.06 m ²	S: 4663.47 m ²
	TOTAL	S: 18199.55 m ²	S: 36833.61 m ²

C) Modificación de la ordenanza de aplicación.

En las parcelas nº 2, nº3 y nº 5, se modifica la ordenanza aZC2 (manzana cerrada subzona 2)

2.4. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIONES PROPUESTAS.

ALINEACIONES.

Las alineaciones se ajustan a la realidad física existente, produciendo pequeñas correcciones de superficie en las parcelas de uso residencial. Las dimensiones de las calles y las superficies dotacionales no se modifican. Este ajuste de alineaciones está provocado por la modificación de la C/ Aquiles en su conexión con la rotonda de la Avenida del Oasis, para mejorar la conexión entre la zona deportiva (estadio municipal) y la Avenida del Oasis .

EDIFICABILIDAD.

El reajuste de edificabilidad es necesario para reubicar el exceso de edificabilidad sobrante de las manzanas interiores (sin fachada a Avda. Oasis). Debido a la geometría de las manzanas con bastante fondo al implantar una edificación para uso residencial con un fondo máximo según la normativa, se generan unos patios interiores que son muy convenientes para esta edificación, pero que en general en las manzanas edificadas no agotan la edificabilidad asignada.

Para materializar la edificabilidad asignada al AMPUR, se hace un reajuste transfiriendo la edificabilidad sobrante de las parcelas interiores, a las manzanas con fachada a la avenida Oasis.

La razón es que en dicha avenida es factible la edificación residencial con una planta baja de uso comercial que puede ocupar la totalidad de la planta. Así mismo en las parcelas con fachada a la Avenida Oasis se aumenta en una planta la altura de la edificación, cambiando la ordenanza de manzana cerrada C₃, (ZC₃) con Planta Baja + 1 Planta , a la ordenanza (ZC₂) con Planta Baja+ 2 Plantas, con objeto de:

- a) Poder materializar la edificabilidad transferida de las parcelas interiores descritas anteriormente.
- b) Mejorar la calidad estética de las futuras edificaciones, por estar situadas en la principal vía de acceso al núcleo urbano de El Ejido.
El artículo 11.2.2. del P.G.O.U. establece unas exigencias mínimas estéticas y de calidad aplicables a las subzonas (ZC₁ y ZC₂) que no son exigibles en la zona ZC₃

2.5.JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.36.2.a) DE LA LOUA SOBRE REGIMEN DEL INNOVACION DE LA ORDENACION ESTABLECIDA POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, REGLAS DE ORDENACION:

La nueva ordenación deberá 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 la ordenación regulados en esta Ley. En ese sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

A continuación se exponen las justificaciones que avalan las mejoras que supone la modificación para el bienestar de la población y el cumplimiento de las reglas y estándares de la ordenación.

- Mejora la funcionalidad del trazado viario, corrigiendo el nudo de intersección de la C/ Aquiles con la avenida Oasis, haciéndolo más operativo y fluido para el tráfico. Se mejora la incorporación desde la C/ Aquiles a la Avenida Oasis. Esto es importantes porque el estadio municipal de fútbol de Santo Domingo, situado en terrenos colindantes tiene como vía de salida la C/ Aquiles.
- Mejora en la adecuación funcional mediante la cualificación de las manzanas; de forma que las situadas en la fachada a la Avenida Oasis tenga más edificabilidad y una altura de planta baja + 2 plantas; y a las manzanas situadas en el interior se les reduzca la edificabilidad. (esto no produce ningún incremento del aprovechamiento urbanístico, ni afecta a las dotaciones).

Con esto se pretende que las actividades comerciales se sitúen en la fachada a la Avenida Oasis, propiciando que la zona interior con viales estrechos y menor densidad de tráfico sea de uso residencial.

2.6. DESARROLLO Y GESTION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Se redactara un proyecto de reparcelación con objeto de regularizar las parcelas existentes, según las determinaciones contenidas en las fichas modificadas de las dos unidades (AMPUR-4-SD Y AMPUR-5-SD)

El objeto del proyecto de reparcelación será la concreción de las modificaciones contenidas en el presente documento y afectará a las parcelas que se han modificado su geometría o su aprovechamiento. No se incluirá en el proyecto de reparcelación, las parcelas de equipamiento y espacios libres, ni las parcelas nº 1, nº5 y nº8 del AMPUR 4-SD que se encuentran parcialmente edificadas y no están afectados por la modificación.

2.7. FICHAS MODIFICADAS.