

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el Juzgado y a tenor de lo dispuesto en el artículo 49.1 y 2 de la Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo núm. 759/2009, procedimiento derechos fundamentales.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para que esta notificación sirva de emplazamiento a cuantos aparezcan como interesados en él a fin de que puedan personarse como demandados en el plazo de nueve días, en el modo previsto en el artículo 49.1 y 2 de la citada Ley Jurisdiccional.

Málaga, 14 de octubre de 2009.- El Delegado, Antonio Manuel Escámez Pastrana.

CONSEJERÍA DE SALUD

RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2009, de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud, de delegación de competencias en la Dirección Gerencia del Distrito de Atención Primaria Guadalquivir para la firma de convenio.

La Ley de Salud de Andalucía (Ley 2/98, de 15 de junio) establece las competencias sanitarias que corresponden a la Administración Local y a la Administración de la Junta de Andalucía y permite y promueve la colaboración entre las mismas. En concreto en su art. 38 plantea la colaboración de los Ayuntamientos y la Administración Sanitaria de la Junta de Andalucía en la remodelación, equipamiento, conservación y mantenimiento de centros y servicios sanitarios.

El art. 14 del Decreto 171/2009, de 19 de mayo, por el que se establece la Estructura Orgánica Básica de la Consejería de Salud y del Servicio Andaluz de Salud, atribuye a esta Dirección Gerencia las competencias genéricas en materia de contratación administrativa, entre las que se incluyen las relativas al establecimiento de convenios de colaboración con otras instituciones.

No obstante, el art. 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, permite la delegación del ejercicio de determinadas competencias en otros órganos cuando razones de oportunidad o conveniencia así lo aconsejen.

En virtud de lo expuesto,

RESUELVO

Delegar en el titular de la Dirección Gerencia del Distrito de Atención Primaria Guadalquivir, de la provincia de Córdoba, el ejercicio de las competencias necesarias para suscribir convenio de colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba para cesión de uso, conservación y mantenimiento de bien inmueble.

En los acuerdos que se adopten en virtud de esta delegación deberá hacerse constar la oportuna referencia a esta Resolución.

Sevilla, 6 de octubre de 2009.- El Director Gerente, José Luis Gutiérrez Pérez.

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y PESCA

ORDEN de 21 de octubre de 2009, por la que se fijan los precios públicos de publicaciones editadas por esta Consejería.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 145.2 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos, y previo informe favorable de la Consejería de Economía y Hacienda,

DISPONGO

Artículo único. Los precios públicos que han de regir para las publicaciones editadas por la Consejería de Agricultura y Pesca, relacionadas en el Anexo que se acompaña a la presente Orden, quedan fijados en la cuantía que, asimismo, se indica.

Sevilla, 21 de octubre de 2009

CLARA E. AGUILERA GARCÍA
Consejera de Agricultura y Pesca

ANEXO

PUBLICACIONES	PRECIO/EJEM. (con IVA)
- La Imagen del Vino de Jerez. Historia Gráfica de las Bodegas de Jerez de la Frontera siglos XIX y XX.	45 €
- Manual de especies para la forestación de tierras agrarias en Andalucía.	10 €
- Fabricación y Refinación de los Aceites Vegetales. Explicación de Alfarge y Prensa. Instrucción para Mejorar la Fabricación de los Aceites de Oliva.	18 €
- Bienestar Animal en el Transporte	12 €
- Producción Ecológica de gallinas ponedoras.	4 €
- La pesca en el Golfo de Cádiz: el aprovechamiento de los recursos marinos en la costa onubense (siglos XV-XX).	5 €
- Aplicación de Biocidas para la Higiene Veterinaria. Nivel Cualificado.	34 €
- El Jabugo. V Congreso Mundial del Jamón.	62 €
- V Congreso Mundial del Jamón (pendrive USB)	30 €
- Mecanización del cultivo y de la recolección del olivar.	25 €
- XXXIV Symposium de Cunicultura de la Asociación Española de Cunicultura. Sevilla, 4 y 5 de junio de 2009.	24 €
- La Inspección de la Calidad Alimentaria.	10 €

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 13 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Guadix, en terrenos Calle Pino Corcoles.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Guadix y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Cataloga-

dos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Guadix en terrenos Calle Pino Corcoles, promovido por doña Carmen Raya Sánchez y Herederos de don Antonio Hernández Requena,

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Guadix: Expediente de Modificación PGOU en terrenos C/ Pino Corcoles, promovido por doña Carmen Raya Sánchez y Herederos de don Antonio Hernández Requena. Ref.: 1.022/2002/4.

Examinado el expediente de Modificación al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Guadix aprobado por el Ayuntamiento en fecha 30 de octubre de 2008 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones Sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.2.c.1.º de la LOUA y 13.2.a) del Decreto 525/2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo por haberse cumplimentado el Acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 de marzo de 2008

Segundo. Esta Resolución se publicará en el BOJA, según lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA, una vez se haya procedido al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, así mismo se notificará al Ayuntamiento de Guadix e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 13 de octubre de 2009.- La Delegada, P.S.R. (D. 21/85), el Secretario General, Alfonso R. López Romero.

A N E X O

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

El Municipio de Guadix tiene vigente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por Resolución de 27 de junio de 2002.

La Revisión del Plan General incorporo, la parcela que después se describirá, como suelo urbano consolidado, dado que en desarrollo de las previsiones del anterior Plan General del año 1989, se había desarrollado la Unidad de Actuación núm. 4, y se había ejecutado totalmente la urbanización, teniendo la misma la condición de solar.

El uso global, que el Plan General asigno al solar que después se definirá como ámbito de esta innovación es el de Terciario y como pormenorizado el hotelero, con una edificabilidad de 4 m²/m² y con un altura máxima de 4 plantas.

El resto del suelo urbano consolidado que perteneció a la Unidad de Actuación núm. 4, del anterior Plan General, tiene uso residencial, salvo una parcela que había sido objeto de modificación de uso residencial a comercial, y que la Revisión del Plan General mantuvo, que es donde actualmente se ubica un supermercado de la cadena «Mercadona».

Las parcelas de uso residencial se han ido edificando, sin embargo, la parcela con uso hotelero, sigue sin implantarse la edificación necesaria para el desarrollo del uso.

2. Promotor.

La presente innovación del Plan General, mediante modificación puntual se redacta por encargo del actual propietario de la parcela, que es doña María del Carmen Raya Sánchez, con DNI 74.584.760-S y domicilio en C/ Obispo Rincón, núm. 18, de Guadix, y los Herederos de don Antonio Hernández Requena.

3. Objeto.

El presente documento de innovación, mediante modificación de la Revisión del Plan General, se plantea con objeto producir la transformación de uso global Terciario en suelo urbano consolidado a uso global Residencial.

Con este objeto, y atendiendo a las determinaciones de la Revisión del Plan General, se procede a:

- Delimitar el ámbito de innovación, efectuada en un apartado posterior y reflejado en la documentación gráfica.
- Transformación del uso global Terciario, pormenorizado hotelero, a uso global Residencial, pormenorizado residencial plurifamiliar, tipología Manzana Compacta (MC).
- Programación temporal para la implantación del nuevo uso.

4. Estructura de la propiedad.

El terreno incluido en el ámbito de la innovación pertenece a una sola parcela de la que son titulares doña María del Carmen Raya Sánchez, y los Herederos de don Antonio Hernández Requena.

Se trata de la finca registral núm. 26.577, que consta, en el Registro de la Propiedad de Guadix, con la siguiente descripción:

«Urbana: Solar número 1 que ocupa la totalidad de la manzana 1, cuya forma es irregular y que esta integrado dentro del ámbito del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 4, de Guadix, sita en la Ramblilla del Patrón o del Piojo y Eras Altas de Santa Ana o Eras Altas. Tiene una superficie edificable de mil cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados. Linda: Noroeste, con la Avenida Medina Olmos; Sureste, con calle de nueva apertura del P.P. núm. 0; Suroeste y Noroeste, con zona verde y Rambla "embovedada" del Patrón.»

5. Situación y ámbito de innovación.

Dentro del núcleo urbano de Guadix la parcela se sitúa en la calle Pino Corcoles, encuadrada al sureste del mismo, en las inmediaciones de la carretera vieja de Almería, en la confluencia de la Rambla del Patrón con la Avenida Medina Olmos.

Se trata de una parcela que a su vez conforma la manzana en la que se sitúa, junto con una franja de zona verde, siendo sus linderos:

- Noreste: Avenida Medina Olmos.
- Sureste: Calle Pino Corcoles.
- Suroeste y Noroeste: Zona verde y Rambla embovedada del Patrón.

El ámbito de la innovación es el delimitado por los linderos indicados en el párrafo anterior y recogido en la documentación gráfica del presente documento.

6. Justificación de la innovación (conveniencia, oportunidad y legitimación).

La conveniencia de la presente innovación mediante modificación puntual se deriva de la necesidad de lograr una mejor ejecución de la planificación atendiendo a la contrastada demanda de vivienda y a la oportunidad de sustituir el actual uso hotelero, que a pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General no se ha implantado, debido, como se acredita seguidamente, a la evolución que ha tenido este sector en el Municipio de Guadix y su Comarca desde la aprobación del Plan General.

Desde la aprobación del Plan General se han producido una serie de actuaciones en el campo hotelero que modifican sustancialmente la baja capacidad hotelera con la que se contaba anteriormente.

Antes del año 2002, Guadix contaba según el propio documento de la Memoria del Plan General con 222 plazas hoteleras ubicadas en las categorías más bajas. Por ello el Plan General trata de potenciar la oferta hotelera en una mayor calidad y con un aumento de dichas plazas.

El desarrollo económico y urbanístico de los últimos años nos ha marcado una pauta en cuanto a las tendencias del mercado turístico que ha ido acompañado de un incremento sustancial de las plazas hoteleras de la ciudad, que está ocasionando unos desajustes estructurales en el sector tradicional de la hostelería Accitana. Este incremento de las plazas hoteleras ha supuesto que se pase de una baja calidad y corta oferta de alojamiento a una mayor calidad y variedad de la oferta de camas.

El sector hotelero de Guadix ha pasado de tener tres hoteles tradicionales de baja categoría y varias pensiones a contar con una amplia variedad de hoteles de cuatro y tres estrellas que junto a la nueva oferta de alojamiento turístico en cuevas y aparta-cuevas han superado con mucho la expectativa de idoneidad del equipamiento hotelero previsto en los estudios del Plan General. Se ha pasado de 222 camas iniciales a las más de 956 camas entre las actualmente en servicio y las que se van a poner en el mercado en fechas próximas.

Hoy en día son hoteles de referencia los ubicados junto al área de servicio de la Autovía A-92, Hotel Abades (Reina María), en el interior del casco urbano, el Hotel Carmen, el Hotel Mulhacén, el Aparta-Cuevas Pedro Antonio de Alarcón y el Hotel Cuevas del Abuelo Ventura, y dentro del casco histórico nos encontramos con el recientemente ampliado y modernizado Hotel Comercio. Junto a estos hoteles han surgido una serie de alojamientos de carácter troglodita que actualmente cuentan con una gran demanda turística.

Hay que reseñar los nuevos complejos que están actualmente tramitándose ante el Ayuntamiento de Guadix, que van dotados con una amplia oferta hotelera. De igual modo toda la Comarca de Guadix y su entorno próximo a sufrido un aumento espectacular en la construcción de nuevas zonas hoteleras tanto en la oferta tradicional de hotel como en alojamientos rurales y el actualmente más demandado de complejos hoteleros en cuevas. También han surgido nuevas áreas de servicio junto a las Autovías tanto la de Baza-Granada (área de Gor, con dos hoteles, el área en la Peza, el área de Diezma,

etc.), como en la de Guadix-Almería, (área de la Calahorra, área de Dólar, etc.), ellas unidas a la construcción de hoteles de cierta envergadura y calidad como el Hotel el Castillo en la Calahorra, el Hotel Señorío de Rías de Diezma, el Hotel el Patio de Lugros, Las Cuevas del Tío Tobas en Alcadia, etc.

La situación descrita se recoge en el cuadro siguiente, que refleja la evolución e incremento de los establecimientos hoteleros del Municipio y su Comarca:

CAPACIDAD HOTELERA DE LA CIUDAD DE GUADIX

DENOMINACION	CLASIFICACION	Numero de camas		
		A la aprobación del PGOU	Posterior al PGOU	En tramite actualmente
HOTEL COMERCIO	Hotel ****	80		44
HOTEL CARMEN	Hotel ***	64		
HOTEL MULHACEN	Hotel **	66		
CUEVAS PEDRO ANTONIO ALARCON	Aparta cuevas	65		
JEAN & JULIA TARTAS	Cuevas	11		
MARIA	Cuevas	6		
CORTIJO ALMAZARA DE PAULENCA	Cuevas	14		
EL RETIRO	Pensión	20		

ABADES	Hotel ****		92	
CUEVAS ABUELO VENTURA	Hotel Apartacuevas ***		31	
CUEVAS TAJO DEL POLLO	Cuevas		10	

CUEVAS DEL ABUELO JOSE	Cuevas			36
CUEVAS LA TALA	Cuevas			41
MONSERRAT ROJAS LEON	Cuevas			16
PROMOCIONES INMOBILIARIAS EL CAMARATE	Hotel			40
MANUEL SALES CRUZ	Cuevas			84
NAZARI SUN RESORT	Hotel			46
GUADIX GOLF	Hotel			100
	Aparta hotel			90

TOTALES		326	133	497
---------	--	-----	-----	-----

De otra parte, según los estudios de mercado realizados para este sector la demanda de nuevas plazas hoteleras se sitúan junto a las vías rápidas de comunicación cercanas al municipio, en alojamientos rurales o en cuevas, y en hoteles ubicados en edificios emblemáticos del centro histórico.

El crecimiento del sector en los últimos años ha provocado que se pase de una alta ocupación de los antiguos establecimientos a una ocupación que según datos de la oficina comarcal de información y turismo y del sector hotelero consultado, en la ciudad de Guadix, no supere en la mayoría de los casos más del 40%. Este dato puede llegar a ser preocupante a nivel económico ya que algunos establecimientos pueden tener dificultades para mantenerse abiertos con estas tasas tan bajas de ocupación. La baja ocupación actual unida a la próxima puesta en servicio de una gran cantidad de nuevos alojamientos hoteleros hace que el mercado hotelero no necesite sobreprotección por parte del Plan General.

Por otro lado, el solar, objeto de esta innovación, no cuenta con una serie de requisitos mínimos para la instalación de un complejo hotelero moderno ya que sus dimensiones de superficie y su configuración, no permiten un desarrollo funcional que permita zonificar, dentro de este solar, un área para el edificio y unas zonas contiguas de esparcimiento para piscinas, jardines, terrazas, etc., que son los servicios y estándares mínimos demandados para la creación de modernas instalaciones hoteleras.

Por lo que respecta a la legitimación, debemos acudir a las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Or-

denación Urbanística de Andalucía, y al propio documento del Plan General de Guadix.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía da cobertura legal a esta propuesta, concretamente, cuando en el artículo 36, incluido, en su Título I, Capítulo IV, sección Quinta, regula el régimen de innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, recogiendo en su primer apartado que ésta innovación puede llevarse a cabo mediante revisión o modificación.

El artículo 31 de la citada Ley reconoce legitimación a los particulares para formular y presentar propuestas y peticiones de modificaciones del Plan General.

Por su parte, la Revisión del Plan General, en el Título III «Ordenanzas», Capítulo VIII «Ordenanza reguladora de las transformaciones de uso y tipología», artículo 72 «Normas de regulación de las transformaciones de uso y tipología», recoge que podrán plantearse operaciones de transformación de las tipologías o usos previstos en suelo urbano por las presentes normas urbanísticas en las siguientes condiciones:

Transformación de usos. Podrán sin embargo tramitarse un expediente de transformación de uso para modificar los usos globales del suelo urbano consolidado y los usos característico y pormenorizado asignados, sin afectar al resto de las condiciones establecidas, respetando además las siguientes:

- No podrán alterarse los usos establecidos con carácter vinculante para los distintos ámbitos de desarrollo urbanístico en las fichas de condiciones urbanísticas.

- Se consideraran, en todo caso, vinculantes para sus parcelas los usos dotacionales públicos salvo que se reordenen los ámbitos y se mantengan las superficies dotacionales en otra localización.

- Los usos dotacionales de carácter privado podrán edificarse justificadamente siempre que el cambio de uso quede compensado por la previsión de otra localización para el uso dotacional con características similares, en el mismo ámbito de desarrollo urbanístico, de tal forma que no se produzca la eliminación de tales reservas de uso.

- El nuevo uso global habrá de resultar compatible con los de los ámbitos contiguos, justificando para ello el mantenimiento del carácter de la zona en el conjunto de la ciudad integrada y las incidencias en el entorno.

- En el caso de transformación de los usos característicos establecidos en los ámbitos de actuaciones sistemáticas o por el planeamiento de desarrollo, los nuevos usos pormenorizados o característicos han de pertenecer al mismo uso global.

- Los usos consolidados incompatibles con el pretendido, en el ámbito de transformación, no podrá suponer más de un 30% de la superficie construida posible.

- El expediente de transformación de uso global se tramitará según el procedimiento previsto para los Planes Especiales.

- Las transformaciones de usos deberán respetar la ubicación de los espacios libres y no podrán suponer aumento de edificabilidad.

En un apartado posterior se justificara el cumplimiento de los requisitos exigidos, tanto por la Ley Urbanística de Andalucía como por el Plan General de Guadix.

7. Planeamiento vigente.

De acuerdo con el Plan General, y como ya se ha recogido anteriormente, al solar objeto de esta innovación se le asignan las siguientes condiciones urbanísticas:

- Uso global: Terciario.
- Uso pormenorizado: Hotelero (H).

Las Ordenanzas del Plan General disponen que dentro del uso terciario genérico se distinguen las variedades de usos siguientes:

Hostelería: comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas.

De acuerdo con la documentación gráfica del Plan General y el cuadro de condiciones de aprovechamiento de las tipologías edificatorias, las condiciones de aprovechamiento de esta parcela son las siguientes:

- Tipología: No se determina.
- Edificabilidad: *
- Ocupación: No se determina.
- Altura máx.: 4p/14m.
- Retranqueos: No se determinan.
- Parcela mínima: No se determina.
- Fachada mínima: No se determina.

* Ver página 7 de Adenda.

De acuerdo con estas determinaciones este solar tiene, actualmente, una edificabilidad máxima, de uso hotelero, de 5.780 m².

8. Características de la parcela.

La parcela tiene forma irregular alargada, que terminada con un apéndice orientado al suroeste.

La superficie según el Registro de la Propiedad es de 1.445 m².

Los usos que existen y en la zona son usos residenciales tanto plurifamiliares como unifamiliares, con la exención de la parcela de uso terciario-comercial.

La configuración topográfica de la parcela es plana, contando con una ligera inclinación hacia el noreste.

En el interior de la parcela no existe ningún tipo de edificación ni instalación, esta totalmente exenta y libre de servidumbres.

La parcela esta delimitada en todos sus linderos por calles, salvo al noroeste y al suroeste que es una franja de zona verde, por lo que se trata de un solar.

Por lo que respecta a los suministros de servicios públicos como tal solar dispone de todos y en proporción suficiente para la implantación, tanto del actual uso como del propuesto, ya que como se expuso antes, la parcela proviene de la ejecución de la antigua unidad de ejecución núm. 4 del Plan General de 1998.

9. Conclusiones de la información urbanística.

De lo anteriormente expuesto se extraen las siguientes conclusiones:

- El objeto de la innovación es ajustado a las previsiones normativas vigentes.

- Se trata de suelo urbano consolidado, con la consideración de solar, por lo que no necesita de ningún acto de planificación, gestión o ejecución previa a la edificación.

- El solar, como tal dispone de todos los servicios y con las características necesarias para la implantación del uso proyectado.

- El solar esta exento de edificaciones, construcciones o instalaciones que impidan o dificulten la implantación del nuevo uso.

- El nuevo uso proyectado para el solar es el predominante en la zona donde se sitúa el mismo.

- La actual oferta hotelera del municipio y de la comarca excede de la demanda actual y tiene capacidad para atender en un largo plazo la futura, amen de las nuevas instalaciones en proyecto o en ejecución.

- El solar, objeto de este cambio de uso, se encuentra situado en uno de los extremos de la ciudad, fuera del casco histórico, no está en la zona de cuevas, ni tampoco en la zona

próxima a la Autovía, por lo que no reúne los requisitos de ubicación que el sector turístico-hotelerero exige para su implantación.

- La superficie, configuración y aprovechamiento urbanístico del solar, hoy en día, no es la idónea para el uso asignado por el Plan General, ya que no reúne los requisitos solicitados por el sector.

10. Justificación del cumplimiento de las exigencias legales.

- Justificación atendiendo a la legislación urbanística.

Como se ha dicho anteriormente, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, mediante dos procedimientos distintos, revisión o modificación, según que tipo de determinaciones de los mismos se estén alterando.

Por revisión de los instrumentos de planeamiento, se entiende, 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.

Esta 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.

Y la modificación la define la Ley por exclusión de lo que no es revisión, y así, señala, que toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior (se refiere a la revisión) se entenderá como modificación.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Siguiendo la clasificación anterior y teniendo en cuenta, los criterios para su distinción, el objeto y ámbito de la presente innovación tenemos que concluir que nos encontramos ante una modificación puntual del Plan General.

Reglas particulares previstas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la innovación.

Las reglas particulares que prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para las innovaciones de planeamiento se contienen fundamentalmente, en el artículo 31 y siguientes y atendiendo al objeto de la presente modificación, vamos a considerar las siguientes:

De Ordenación: 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 la Ley.

Se trata de una regla que no afecta a la modificación, ya que con ella no se está realizando una nueva ordenación del ámbito que nos ocupa, porque entre otros aspectos, por sus reducidas dimensiones no sería posible, nos encontramos ante un mero cambio de uso de un solar resultante de la ordenación prevista y ejecutada en su día, además, de no implicar aumento de la edificabilidad del solar.

No obstante, los principios y fines de la actividad urbanística los recoge la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en sus primeros artículos, la modificación que se plantea, amén de lo dicho en el párrafo anterior, se enmarca perfectamente dentro de los fines establecidos, dado que no se alteran ninguna previsión del Plan General vigente, a excepción del uso, viniendo ello, precisamente a dar cumplimiento a esos fines, permitiendo que se satisfaga una de las primeras exigencias de la ordenación urbanística, como es su ejecución. Como se ha expuesto anteriormente el uso asignado a la parcela, por la situación de la misma, por sus dimensiones y por la evolución que el sector hotelero ha tenido en el municipio y

su comarca desde la aprobación del Plan General, no es adecuado, por lo que su implantación no se ha producido a pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General y posiblemente sino se produjera el cambio de uso proyectado no se producirá, manteniéndose de forma indefinida el solar si edificarse.

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 equipamiento en la proporción que suponga el aumento de la población que esta prevea y de los nuevos servicios que demande.

Como ya se ha dicho, se trata de un solar, resultante de la antigua unidad de actuación núm. 4, por lo que dispone de todos los servicios de suministro de energía, agua, telefonía, etc. teniendo los mismos características suficientes para atender el nuevo uso a implantar, (no olvidemos que el uso hotelero requiere unos módulos y estándares de estos suministros superiores al uso residencial).

De otra parte, con esta modificación no se produce ningún incremento de la edificabilidad del solar, por lo que no se va a producir aumento de la población en términos absolutos, si bien, si tendrá un carácter de permanencia que ahora no tiene. En consecuencia, no va haber mas demanda de servicios, si bien como veremos a continuación, las exigencias legales de algunos estándares, son mayores en el uso terciario que en el residencial, y las restantes, tales como colegios, centros sanitarios, infraestructuras de comunicaciones, etc., sin perjuicio de que la superficie afectada por el cambio es muy reducida, se encuentran sobradamente cubiertas en la zona. Así tenemos, por lo que respecta a dotaciones educativas, que en un radio de 300 metros aproximadamente, existen tres colegios, por lo que respecta a dotaciones sanitarias, además de los centros de salud y especialidades del municipio, en estas fechas se va a inaugurar un centro hospitalario de alta resolución, en cuanto a comunicaciones el solar es colindante con la Avenida Medina Olmos, por lo que a espacios libres respecta, además, de los propios de la zona, resultantes del desarrollo de la unidad de ejecución de la que resulto este solar, a unos 50 metros se encuentra el parque periurbano de mayor superficie del municipio, denominado «el vivero», teniendo en cuenta, además, que el estándar mínimo de superficie para espacios libres, en el uso terciario esta entre un 14 y un 20% de la superficie y para uso residencial en un 10%.

Por lo que respecta a aparcamientos las exigencias que para el uso terciario se requieren son, también superiores a las del uso residencial, estando para uso terciario entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable y para el uso residencial entre 0,5 y 1 metros cuadrados de techo edificable. Además, de las plazas privadas que se construyan en el solar.

De documentación: El contenido documental será adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

El contenido de los Planes debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, etc.

Siguiendo estas reglas, la presente modificación se articula en los siguientes términos:

- Memoria informativa y justificativa.
- Ordenanza edificatoria aplicable.
- Planos de información.
- Planos de cambio de uso.

De procedimiento: Los aspectos relativos a los tramites procedimentales para la aprobación de las modificaciones del Plan General, así como la competencia para sus aprobaciones

se regulan en el artículo 31 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento que dispone, que las modificaciones de los Planes Generales se ajustarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en éstos preceptos para la tramitación y aprobación de la presente modificación.

Justificación de las exigencias del Plan General.

Las Ordenanzas del Plan General define el uso residencial, como aquel que se establece en términos de característico y propio de la ciudad integrada. Por tanto dicho uso se entiende como compatible con los demás en la medida que para cada caso se establece en la tabla de compatibilidades de uso, de forma que la calificación de uso residencial admite con frecuencia un uso mixto, aunque predominantemente residencial, según dicha tabla y las categorías y condiciones de compatibilidad que el Plan señala.

El uso global residencial, lo pormenoriza, entre otros, en familiar y dentro de él, el residencial plurifamiliar, definiéndolos en los siguientes términos:

Residencial familiar: toda estructura o edificio o parte de los mismos destinados a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal. Y dentro de este se considera la siguiente situación:

Residencial plurifamiliar: se consideran edificaciones de uso residencial plurifamiliar las que acogen varias viviendas en el mismo edificio con acceso común desde el exterior, siendo susceptibles de albergar otros usos distintos que, en caso de no ser residenciales o despachos profesionales, habrán de localizarse en plantas completas distintas de las viviendas o al menos con acceso independiente o incomunicadas de estas, salvo cuando lo permitan las condiciones de compatibilidad.

El Plan General de Guadix prevé la posibilidad y el procedimiento para la transformación del uso global en suelo urbano consolidado, que es el caso que a nosotros nos ocupa, mediante Plan Especial, sin embargo, los servicios jurídicos municipales consideran que el presente cambio de uso debe realizarse por el procedimiento de modificación puntual del Plan General.

El Plan General, cuando prevé que el cambio de uso global se realice mediante Plan Especial, establece unos requisitos que deben cumplirse y justificarse para que pueda operar el cambio que se proyecte, a pesar de que el procedimiento que se sigue para la presente modificación no es la de un Plan Especial, en este apartado se justifica que la presente propuesta cumple, también, con los requisitos señalados.

- No podrán alterarse los usos establecidos con carácter vinculante para los distintos ámbitos de desarrollo urbanístico en las fichas de condiciones urbanísticas.

El Plan General no asigna el uso hotelero al ámbito objeto de la modificación con carácter vinculante, siendo posible su alteración.

- Se consideraran, en todo caso, vinculantes para sus parcelas los usos dotacionales públicos salvo que se reordenen los ámbitos y se mantengan las superficies dotacionales en otra localización.

Nos encontramos con un solar que tiene asignado uso Terciario y dentro de él hotelero, por tanto, esta exigencia no afecta a la modificación planteada.

- Los usos dotacionales de carácter privado podrán edificarse justificadamente siempre que el cambio de uso quede compensado por la previsión de otra localización para el uso dotacional con características similares, en el mismo ámbito de desarrollo urbanístico, de tal forma que no se produzca la eliminación de tales reservas de uso.

Nos encontramos en la misma situación que el requisito anterior, no afecta a la presente modificación.

- El nuevo uso global habrá de resultar compatible con los de los ámbitos contiguos, justificando para ello el mantenimiento del carácter de la zona en el conjunto de la ciudad integrada y las incidencias en el entorno.

El nuevo uso global que la modificación asigna al solar es, el Residencial.

Como se ha recogido anteriormente, nos encontramos en una zona con uso predominante residencial, como puede verse en la documentación gráfica del Plan General y en la incorporada a esta modificación, por lo que la compatibilidad es total.

- En el caso de transformación de los usos característicos establecidos en los ámbitos de actuaciones sistemáticas o por el planeamiento de desarrollo, los nuevos usos pormenorizados o característicos han de pertenecer al mismo uso global.

Este requisito, tampoco resulta de aplicación a la modificación que se plantea, estamos ante suelo urbano consolidado, con la consideración de solar. Tratándose, además, de una transformación de uso global.

- Los usos consolidados incompatibles con el pretendido, en el ámbito de transformación, no podrá suponer más de un 30% de la superficie construida posible.

Como quedó expuesto anteriormente el solar objeto de modificación, carece de instalación o construcción alguna, por lo que no se dan las premisas para que pueda concurrir este requisito. Ni siendo, tampoco, los usos consolidados de las zonas colindantes incompatibles.

- El expediente de transformación de uso global se tramitará según el procedimiento previsto para los Planes Especiales.

Anteriormente se ha hecho referencia a esta previsión, en el sentido, de que la presente transformación de uso se lleva a término mediante modificación del Plan General.

- Las transformaciones de usos deberán respetar la ubicación de los espacios libres y no podrán suponer aumento de edificabilidad.

Dos exigencias nos presenta este apartado, por lo que respecta a la primera de ellas, «respeto a la ubicación de los espacios libres», no se produce ninguna alteración en este sentido, en el ámbito de la modificación no existe ningún espacio libre al tratarse de un solar edificable en su totalidad y la franja de zona verde que es límite en uno de sus linderos, no resulta afectada por esta modificación, por lo que se mantiene en todos sus aspectos.

Por lo que respecta, al segundo, «no podrá suponer aumento de edificabilidad», aunque al tramitarse el cambio de uso mediante modificación del Plan General, y no mediante Plan Especial, no sería necesario cumplir este requisito, al igual que los anteriores, no obstante, se cumple y se mantiene la edificabilidad del solar, en consecuencia, dado que ahora el Plan General le asigna una edificabilidad de 4 m²/m², que multiplicado por la superficie del solar (1.445 m²s) arroja una edificabilidad máxima de 5.780 m²t, ésta es la edificabilidad máxima que se podrá materializar en el solar de uso residencial.

ORDENANZAS

El nuevo uso que se asigna, con la actual modificación del Plan General, al solar es Residencial Plurifamiliar, Manzana Compacta, siendo sus determinaciones las que para este uso y tipología establece el Plan General, en el Capítulo VI denominado «Ordenanza reguladora de las tipologías edificatorias».

La manzana Compacta (MC), es aquella manzana edificada en altura dentro y a partir de la alienación y la rasante oficial de las calles a que haga frente, existiendo en ella, por tanto, sólo patios pequeños llamados «de luces o de parcela». La disposición y composición de la edificación destinada al uso residencial serán tales que cumplan las condiciones de relación con el espacio exterior accesible a través y desde las calles perimetrales.

Las condiciones de parcela mínima son: En el suelo urbano consolidado será aquella que respete las alineaciones, rasantes y la estructura de la propiedad reflejada en el parcelario catastral existente en el momento de la aprobación del Plan General. En el resto del suelo urbano la parcela mínima deberá contar con un frente de fachada mayor de 4 m. lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 80 m². Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

La ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela en todas las plantas.

La altura será la determinada en los planos de ordenación del P.G. para este solar es de 4 plantas.

El resto de determinaciones necesarias o aplicables para la implantación y funcionamiento del uso residencial, serán las establecidas por el Plan General.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

No hablamos de Plan de Etapas, porque como ya ha quedado expuesto, se trata de un solar y por tanto no es necesario ningún desarrollo urbanístico, si bien, tiene virtualidad en cuanto a los plazos para la edificación del mismo y atendiendo a ello, se establece la siguiente programación temporal para la materialización de la edificación.

Así, una vez cumplido el procedimiento para la aprobación de la modificación puntual y producida ésta habiendo quedado establecido el nuevo uso residencial para el solar, se procederá a redactar el proyecto de edificación y se presentará al Ayuntamiento para su autorización, mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras.

Los plazos para solicitar la licencia, serán los establecidos por el Plan General para las parcelas de suelo urbano consolidado con la consideración de solar y comenzará su cómputo desde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual.

Los plazos para el inicio y conclusión de las obras de edificación de las viviendas serán, igualmente, las establecidas por el Plan General para este tipo de licencias.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero de la modificación del Plan General es el documento preciso para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de la parcela y sus conexiones con los exteriores, evaluando la viabilidad financiera de la operación.

La presente modificación, al tener por objeto el cambio de uso de un solar, no tiene ninguna repercusión de esta naturaleza, teniendo la parcela, como se ha dicho, la condición de solar y no siendo necesario el establecimiento, ni la mejora o ampliación de ningún servicio o conexión, por lo que no es necesario la formulación de Estudio Económico Financiero.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

La innovación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadix, para el cambio de uso global Terciario a Residencial, a instancia de doña María del Carmen Raya Sánchez y los Herederos de don Antonio Hernández Requena, fue aprobada por el pleno municipal del Ayuntamiento de Guadix, con fecha de 18 de enero de 2007 y remitido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en resolución de fecha 31 de marzo de 2008, suspende la aprobación definitiva de la modificación núm. 4 del Plan General en tanto no se subsanen las siguientes deficiencias:

- Establecimiento de las medidas compensatorias por el aumento de población.
- Establecimiento de edificabilidad para vivienda de protección oficial.
- Disminución de la edificabilidad prevista.

2. Promotor.

La presente Adenda a la Innovación del Plan General se redacta por encargo de doña María del Carmen Raya Sánchez, con DNI 74.584.760-S y domicilio en C/ Obispo Rincón, núm. 18, de Guadix, y los Herederos de don Antonio Hernández Requena.

3. Objeto.

El presente documento se plantea con objeto de subsanar y/o justificar las deficiencias recogidas en el segundo punto de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que pueda ser aprobada definitivamente la Innovación del Plan General, núm. 4, de Guadix.

Con este objeto, y atendiendo a los requerimientos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a:

- Calcular el aumento de población y establecer las medidas compensatorias.
- Justificación de la no obligatoriedad del establecimiento del 30% de edificabilidad para vivienda de protección oficial.
- Cálculo de la edificabilidad total de los terrenos afectados.

4. Justificación de los requerimientos.

4.1. Medidas compensatorias por el aumento de población.

El artículo 36 de la LOUA establece:

«5.º) 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 equipamiento en la proporción que suponga el aumento de la población que esta prevea y de los nuevos servicios que demande.»

Para el cálculo del aumento de población se tiene en cuenta el artículo 4.12 de la ordenanza reguladora de la edificación del Plan General de Guadix, donde se establece lo siguiente:

«Densidad de vivienda y equivalencia con alojamiento colectivo.

Con carácter general se establece una equivalencia para el alojamiento colectivo, de forma que el alojamiento de cada persona equivale a 1/6 de vivienda y el número total permitido de personas para cada área de alojamiento colectivo será de 6 veces la densidad de vivienda por hectárea permitida por el Plan para dicha área.»

Si tenemos en cuenta que partimos de una parcela con una superficie de 1.445 m². y una edificabilidad asignada de 4.624 m². (3,2 m²/m² del total de la parcela), y que el ratio de superficie para una habitación doble en un hotel de estándar medio es de 40 m² obtendremos que el hotel podría albergar un total de 116 habitaciones dobles, lo que supondría un total de 232 personas alojadas.

Aplicando la equivalencia del artículo 4.12 de las ordenanzas del Plan General el número máximo de viviendas será un sexto de las personas alojadas en el hotel, por tanto 232/6 = 39 viviendas. Por tanto el aumento de población, teniendo una densidad media de 2,7 personas por vivienda, será de 105 residentes que aplicando el estándar estable-

cido en la LOUA de 5,00 m² por habitante, obtenemos una superficie total de 525 m², que sería destinada para sistemas generales.

Como se recogía en la memoria justificativa de la innovación, la parcela afecta es la resultante de la antigua unidad de actuación núm. 4 del plan General de Guadix de 1998, por lo que dispone de todos los servicios de suministro de energía, agua, telefonía, saneamiento, etc. teniendo los mismos características suficientes para atender el nuevo uso a implantar, ya que el uso hotelero requiere unos módulos y estándares de estos suministros superiores a los de uso residencial.

De otra parte, y como ya se justificaba en la memoria de la innovación, con esta modificación no se produce ningún incremento de la edificabilidad de los terrenos, por lo que no se va a producir aumento de la población en términos absolutos, si bien, si tendrá un carácter de permanencia que ahora no tiene. En consecuencia, no va haber mas demanda de servicios, si bien las exigencias legales de algunos estándares, son mayores en el uso terciario que en el residencial, y las restantes, tales como colegios, centros sanitarios, infraestructuras de comunicaciones, etc., sin perjuicio de que la superficie afectada por el cambio es muy reducida, se encuentran sobradamente cubiertas en la zona. Así tenemos, por lo que respecta a dotaciones educativas, que en un radio de 300 metros aproximadamente, existen tres colegios, por lo que respecta a dotaciones sanitarias, además de los centros de salud y especialidades del municipio, así como un centro hospitalario de alta resolución, en cuanto a comunicaciones el solar presenta fachada a la Avenida Medina Olmos y a la calle Pino Corcoles que envuelve la parcela por tres de sus lados, por lo que a espacios libres respecta, además, de los propios de la zona, resultantes del desarrollo de la unidad de ejecución de la que resulta esta parcela, a unos 50 metros se encuentra el parque periurbano de mayor superficie del municipio, denominado «el vivero», teniendo en cuenta, además, que el estándar mínimo de superficie para espacios libres, en el uso terciario esta entre un 14 y un 20% de la superficie y para uso residencial en un 10%. Por lo que respecta a aparcamientos las exigencias que para el uso terciario se requieren son, también superiores a las del uso residencial, estando para uso terciario entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable y para el uso residencial entre 0,5 y 1 metros cuadrados de techo edificable. Además, de las plazas privadas que se construyan en el solar.

Por todo ello se propone que la superficie calculada, 525 m², para la compensación por el aumento de población se «monetarice», de forma que se pueda establecer una compensación económica para que el Ayuntamiento de Guadix pueda emplearla en la implementación o mejora los sistemas generales, dotaciones o equipamientos de la ciudad de Guadix.

Esta monetarización se funda en el cálculo del valor medio del suelo resultado del valor de mercado de zonas rústicas colindantes con el casco urbano donde el Plan General de Guadix prevé la ampliación de sistemas generales con uso de parque urbano, que se encuentran cercanas a la parcela objeto de esta innovación. Dicho valor medio se fija en 24.000 € por fanega de tierra de regadío lo que supone una cantidad de 9,60 €/m². Por otro lado, tomando como referencia la compra de suelo urbanizable efectuada por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para el desarrollo urbanístico, que se está realizando en la actualidad, en un plan parcial de este municipio (P.P.3.) donde la valoración y compra del suelo ha sido de 18 €/m². La compra de terrenos se efectuó hace cinco años, por lo que la cantidad de 18 €/m², actualizados al 6% anual nos da un valor de 24,09 €/m². Realizando la media entre los dos valores de suelo, el rústico y el urbanizable, obtendremos

un valor del suelo de 16,85 €/m². siendo por tanto la cantidad a aportar de:

$$16,85 \text{ €/m}^2 \times 525 \text{ m}^2 = 8.843,63 \text{ €}$$

Como garantía de esta compensación monetaria se aportará un aval bancario por importe de 8.843,63 € a favor del Ayuntamiento de Guadix, hasta que esta cantidad se materialice con la obtención de la licencia de obras de edificación.

4.2. Establecimiento de edificabilidad para vivienda de protección oficial.

La parcela objeto de esta innovación del Plan General de Guadix es un solar proveniente del desarrollo de una unidad de actuación núm. 4 del plan General de Guadix de 1998, contando con todos los servicios urbanos necesarios para su nuevo uso como residencial, como ya ha quedado reflejado en el apartado 4.1 de esta adenda, por ello dicho, solar está considerado como suelo urbano consolidado.

La innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Guadix, para el cambio de uso global Terciario a Residencial, a instancia de doña María del Carmen Raya Sánchez y los Herederos de don Antonio Hernández Requena, fue aprobada por el pleno municipal del Ayuntamiento de Guadix, con fecha de 18 de enero de 2007.

Por estos dos motivos, ser un solar en suelo urbano consolidado y haber tenido aprobación inicial antes del 20 de enero de 2007, consideramos que está justificado la no aplicación del establecimiento de edificabilidad para viviendas de protección oficial.

4.3. Establecimiento de la edificabilidad del solar.

Según se deduce de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la edificabilidad que se aplica a la parcela es de 3,2 m²/m² obteniéndose por tanto una edificabilidad neta total de 4.624 m², que serán los materializables en el solar resultante de esta innovación.

El nuevo uso que se asigna, con la actual modificación del Plan General, al solar es Residencial Plurifamiliar, Manzana Compacta, siendo sus determinaciones las que para este uso y tipología establece el Plan General, en el Capítulo VI denominado «Ordenanza reguladora de las tipologías edificatorias».

- La manzana Compacta (MC), es aquella manzana edificada en altura dentro y a partir de la alienación y la rasante oficial de las calles a que haga frente, existiendo en ella, por tanto, sólo patios pequeños llamados «de luces o de parcela». La disposición y composición de la edificación destinada al uso residencial serán tales que cumplan las condiciones de relación con el espacio exterior accesible a través y desde las calles perimetrales.

- Las condiciones de parcela mínima son: En el suelo urbano consolidado será aquella que respete las alineaciones, rasantes y la estructura de la propiedad reflejada en el parcelario catastral existente en el momento de la aprobación del Plan General. En el resto del suelo urbano la parcela mínima deberá contar con un frente de fachada mayor de 4 m lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 80 m². Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

- La altura será de 4 plantas.

- La ocupación y edificabilidad serán las resultantes de la aplicación de esta ordenanza de manzana compacta con una edificabilidad máxima de 4.624 m² adjudicada a este solar por la innovación del P.G.

- El resto de determinaciones necesarias o aplicables para la implantación y funcionamiento del uso residencial, serán las establecidas por el Plan General.