

Antonio Martín Durán (1 de 1)
SECRETARIO-INTERVENTOR-TESORERO
Fecha Firma: 13/10/2017
HASH: 4f7e9af7c3045944b81ca06817c305e0

Antonio Martín Durán (1 de 1)
SECRETARIO-INTERVENTOR-TESORERO
Fecha Firma: 13/10/2017
HASH: 4f7e9af7c3045944b81ca06817c305e0

Asiento de Inscripción: INNOVACION DE LAS NNSS DE SIERRA DE YEGUAS ADAPTADAS A LA LOUA, PARA DELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B.

- Ámbito de ordenación: UE-R9B.
- Clase de planeamiento: General.
- Procedimiento de elaboración: Modificación.
- Número de expediente. 22/2014, Innovación-modificación para redelimitación UE-R9B.
- Promotor. Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.
- Órgano y fecha de aprobación. Pleno Municipal en sesión ordinaria de 28 de septiembre de 2017.

En Sierra de Yeguas, a 13 de octubre de 2017.

El Secretario-Interventor



Cód. Validación: 6X5W4A9SY6T5DZNHZW4LGGDN | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 33

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

D. ANTONIO MARTÍN DURÁN, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 28 de septiembre de 2017, adoptó acuerdo por mayoría absoluta, el cual dice como a continuación consta:

“4. ACUERDO DEL PLENO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Visto que la unidad de ejecución UE-R9B nace del desarrollo del PERI-R9, que separa en dos unidades de ejecución su desarrollo, la UE-R9A Y UE-R9B. La tramitación del PERI-R9 fue aprobada definitivamente, por acuerdo de pleno con fecha 19 de Octubre de 2012, y publicada en el BOP de la provincia, número 19, de 29 de enero de 2013, e inscrito en el registro autonómico, con número de registro 5531. Dado que la calificación de esta unidad de actuación como residencial no obedece al uso que de ese suelo se está haciendo, como se ha visto, desde mediados de los años 80 y que además esta unidad de ejecución limita con un cauce privado, que no está incluido en ninguna unidad de ejecución. Para que ese cauce pueda llegar a ser un sistema general viario, debería estar incluido en alguna unidad de ejecución, por ello la finalidad perseguida por la presente modificación es múltiple, por un lado se persigue redelimitar la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) en toda la superficie, incluyendo la superficie del cauce, modificando el sistema de actuación de cooperación a compensación y cambiando el uso residencial a industrial (1ª y 2ª categoría) y por otro lado se quiere dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9 la edificación que se encuentra en avenida de fuente piedra, por estar en suelo urbano directo

Considerando que por Providencia de Alcaldía de fecha 5 de noviembre de 2013 se encargó la elaboración y redacción del proyecto de innovación mediante modificación de las NNSS para la redelimitación de la UE-R9B de Sierra de Yeguas a los servicios técnicos municipales y dicho proyecto de modificación fue presentado en este Ayuntamiento el 25 noviembre de 2013 por Dª Mª Luisa Vílchez Guerrero.

Visto que con fecha 5 de noviembre de 2013 se emitió Informe de Secretaría en el que se señalaba la legislación aplicable y el procedimiento a seguir durante la tramitación de la modificación propuesta y el informe técnico fue emitido en fecha 25 noviembre de 2013, en virtud del cual no fué preciso solicitar informes de las Administraciones sectoriales preceptivos y vinculantes previos a la aprobación inicial.

Considerando que con fecha 27 de marzo de 2014 se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas la *“Innovación mediante modificación de las NNSS de Sierra de Yeguas adaptadas a la LOUA, para redelimitar la unidad de ejecución UE-R9B y cambiar la calificación de residencial a industrial y el sistema de actuación de cooperación a compensación”* y la misma fue sometida al trámite de información pública mediante los correspondientes anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 69 de fecha 10 de abril de 2014, en el Diario Sur de fecha 22 de abril de 2014 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Durante dicho trámite de información pública se presentó, dentro de plazo, una alegación por D. José Luis de los Ríos Díaz en

Antonio Martín Durán (1 de 2)
SECRETARIO-INTERVENTOR-TESORERO
Fecha Firma: 09/10/2017
HASH: 4f7e8a7c3045944b81ca06817c305e0

Jose María González Gallardo (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 09/10/2017
HASH: ec9eb0d4737903005838f073da550297

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT195WSWSZ5XSFDDAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 33



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

representación de Haza de los Prados con n.º de registro de entrada: 2811. El informe técnico 71/14-ML contestaba a dicha alegación, siendo su tenor literal el siguiente:

“De técnico municipal
a Sr. Alcalde: Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

INFORME TÉCNICO
ALEGACIONES A INNOVACIÓN EN UE-R9B
REF: 72 / 14 - ML

SOLICITANTE	Haza de los Prados S.L. C.I.F.: B-92185719, representante: Don José Luis de los Ríos Díaz. NDNI: 24.746.203-C
ASUNTO	Alegación a la “Innovación-modificación de elementos de las NNSS adaptadas a la LOUA, con objeto de redelimitar la unidad de ejecución UE-R9B”
UBICACIÓN	unidad de ejecución UE-R9B del planeamiento de Sierra de Yeguas
FECHA	23 de Mayo de 2014, registro de entrada nº:2811

La técnico que suscribe ha examinado la documentación presentada, y tiene a bien informar lo siguiente:

Con fecha 1 de Abril de 2014 se aprobó inicialmente la “Innovación mediante modificación de las NNSS de Sierra de Yeguas adaptadas a la LOUA, para redelimitar la unidad de ejecución UE-R9B y cambiar la calificación de residencial a industrial y el sistema de actuación de cooperación a compensación”, por acuerdo del Pleno de fecha 27 de marzo de 2014. Fue publicado en el boletín nº 69 del 10 de abril de 2014.

Esta unidad de ejecución nace de la tramitación del PERI UE-R9. Aprobado definitivamente, por acuerdo de pleno, con fecha 19 de octubre de 2012 y publicado en el BOP de la provincia, el día 29 de enero de 2013, nº 19. Fue inscrito en el registro autonómico con nº 5531.

A. La alegación presentada solicita reformular la dotación de equipamiento aprobada en el PERI UE-R9, y se basan en los siguientes argumentos:

- 1- La UE-R9A durante el transcurso de la tramitación del PERI común para ambas unidades de ejecución asumió una zonificación donde se ubicaba el 100% de la superficie de cesión destinada a Equipamientos, creemos que es de rigor reformular los m² de cesión de equipamiento ante las nuevas condiciones de la Unidad de ejecución UE-R9B.
- 2- Este PERI calculaba la reserva para dotaciones de áreas libres y de equipamiento basad en los ratios vigentes por la LOUA en función de los m² de techo residencial. En concreto se proyectaban 1.290 m² de zonas verdes divididas en 769 m² para la UE-R9A y 521 m² para la UE-R9B, y en cuanto al equipamiento se proyectaba una superficie de 747 m² ubicados íntegramente en la unidad de ejecución UE-R9B.
- 3- La situación de la parcela de equipamiento, según el PERI tramitado: “... se centraliza en la UE-R9A para no dispersar la superficie de equipamiento entre las dos sub-unidades de ejecución y se apoya en el inmediato desarrollo de la unidad A, con propietario mayoritario.....”.
- 4- La nueva calificación propuesta de residencial a industrial, arrojaría un ratio distinto de equipamientos ya que los estándares urbanísticos para sectores de suelo urbanizable y urbanos no consolidados de uso industrial definen una superficie de equipamiento $\geq 4\%$ de la superficie total del sector. Este valor aplicado a la nueva superficie de la unidad de ejecución UE-R9B (3.779 m²) arrojaría un valor mínimo de 151,16 m².
- 5- El cómputo global propuesto supondría asumir los m² de equipamiento provenientes del uso residencial:
 - a. $30 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ t residencial} \rightarrow 4.273,20 \text{ m}^2\text{t}/100 = 42,732$
 $42,732 \times 30 = 1.281,96 \text{ m}^2 \text{ equipamiento.}$

Si se restan las áreas libres definidas en el PERI para esta subunidad que son 769 m², obtenemos el equipamiento derivado del techo residencial:

$$1.281,96 - 769 = 512,96 \text{ m}^2 \text{ de equipamiento}$$

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT196WS3WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 33



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

- 6- Sumando ambas superficies obtenemos una dotación de equipamiento de 664,12 m², frente a los 747 m² proyectados bajo las condiciones de PERI, aprobado de uso global residencial que proponemos se vuelva a reflejar su materialización íntegra en la UE-R9A.
- B. Solicitan que ".....esta reformulación **que puede ser asumida dentro de la presente innovación-modificación**.....De este modoesta reformulación **compensaría parcialmente la clara minusvaloración** a la que se ve sometida nuestra pieza de uso residencial ya ordenada a la hora de insertar un suelo industrial adosado al residencial"

Con base en lo expuesto se responde a la alegación:

En el punto 1.4 de la memoria del PERI definitivamente aprobado, en la descripción de los usos se describe perfectamente las edificaciones existentes, especificándose claramente la existencia de carpinterías, talleres y almacenes. Todos usos industriales de 1ª y 2ª categoría. **En ella se especifica además que están en explotación, y que se encuentran en buen estado de conservación.**

En el punto 1.10 de conclusiones de la memoria del PERI definitivamente aprobado, se utiliza el hecho de la existencia de establecimientos de usos comerciales existentes como fundamento de la propuesta para dividir en dos la unidad de ejecución UE-R9. Se dice textualmente: **"...el grado de consolidación de la franja este de la UE con el establecimiento de usos comerciales existentes en la actualidad, hacen muy difícil si no imposible llevar a cabo el desarrollo de esta pieza de suelo...."**.

Con base en lo expuesto anteriormente y a mi entender, la promotora, cuando solicitó la tramitación del PERI, conocía perfectamente el uso y la existencia de las edificaciones existentes, es más, fue el pretexto que se utilizó para la obtención de la separación en dos unidades de ejecución. En ese momento el uso "industrial de 1ª y 2ª categoría" no suponía ningún problema.

Por otra parte el uso industrial de 1ª y 2ª categoría es **USO COMPATIBLE** con el uso residencial. Con lo que, en la tramitación del PERI también se podría haber planteado el cambio de uso de residencial a industrial, y en esa tramitación se podría haber propuesto lo que se propone en esta alegación. El no haberlo hecho indica que no se veía como un problema la existencia de esas edificaciones y su actividad. No se ve minusvaloración que se deba compensar, al conocer perfectamente su existencia en el momento de su tramitación.

El cambio de uso que se propone en la innovación-modificación del UE-R9B trata de normalizar unas edificaciones y un uso, existentes desde antes del año 2001, cuando se realizó la revisión de las NNSS, aprobadas en el año 2003. Cuando se tramitó la revisión de las normas esa zona YA ESTABA CONSOLIDADA, tal y como la tenemos a día de hoy.

A mi entender, y por lo expuesto anteriormente, la alegación no procede.

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y a los efectos oportunos, en Sierra de Yeguas, a 9 de Junio de 2014.

LA TÉCNICO MUNICIPAL
Fdo.: M^a Luisa Vélchez Guerrero
Arquitecta Col: 559 C.O.A.Málaga"

A los efectos de proseguir con la tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias municipales, y considerándose que no era preciso realizar una aprobación provisional conforme al apartado B.1 de la Instrucción 1/2004 de la secretaría general de ordenación del territorio y urbanismo sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, por cuanto no se efectuaba cambio alguno al rechazarse las alegaciones formuladas y entenderse innecesario realizar alteraciones de la Innovación inicialmente aprobada, es por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Secretaría, con fecha 19 de junio de 2014, se elevó al Pleno de fecha 26 de junio de 2014 la siguiente propuesta de resolución:

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT196WSWSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 33



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

“PRIMERO. Desestimar las alegaciones formuladas por D. José Luis de los Ríos Díaz en representación de Haza de los Prados (R.E 2811), por los motivos indicados en el informe técnico, por cuanto la presente Innovación trata de normalizar unas edificaciones y un uso, existentes desde antes del año 2001, la promotora, cuando solicitó la tramitación del PERI, conocía perfectamente el uso y la existencia de las edificaciones existentes, es más, fue el pretexto que se utilizó para la obtención de la separación en dos unidades de ejecución, sin que en ese momento el uso “industrial de 1ª y 2ª categoría” fuese ningún problema, y por que no se ve minusvaloración que se deba compensar, al conocer perfectamente su existencia en el momento de su tramitación. Notificar al interesado el presente acuerdo.

SEGUNDO. Solicitar informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, que será preceptivo y previo a la aprobación definitiva. El informe se emitirá en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo.

TERCERO. Recibido el informe de la Consejería, remítase el expediente a Secretaría para la emisión del informe-propuesta.

CUARTO. Con los informes anteriores se elevará al Pleno en la próxima sesión que se celebre.”

No obstante en el citado pleno y tras estas manifestaciones de los Sres. Concejales se dejó el asunto sobre la mesa:

- D. Rafael B.: Es el único promotor que tiene intención de iniciar una actuación en breve en Sierra de Yeguas, por eso en vez de mandarla a la Consejería podríamos dejar el asunto sobre la mesa para atender al interesado que no se sienta desoido en su alegación. Mejor es tener una reunión y luego traerlo a pleno.
- Sr. Alcalde: No estoy en desacuerdo, pero nosotros nos regimos por los técnicos municipales, por lo que debemos atenernos a lo que nos digan.
- D. Rafael B.: Te puedo dar otras posibilidades, mejor es valorar lo que quieren hacer.
- Sr. Alcalde: El podía haber efectuado una propuesta en su alegación y no lo hizo y no ha pedido ninguna reunión a este Alcaldía.
- Dentro de treinta días vamos a estar en la misma tesitura y el informe técnico va a ser el mismo.
- Si queréis lo dejamos sobre la mesa. Pero cuando él tramitó el peri sabía que la UE-R9b no sería residencial porque tenía consolidado el uso industrial.
- D. Rafael B.: Yo defiendo a un promotor que cumple y colabora.
- D. Salvador O.: Estamos de acuerdo con el planteamiento técnico y sabemos que si se desarrolla es gracias a una persona que ha decidido tirar para adelante, lo que dará licencias, trabajo y será positivo. Ahora bien, intentar hablar con el promotor puede ser positivo, pues existen intereses municipales en juego.
- Sr. Alcalde: No me consta ninguna reunión solicitada por ese promotor. Si queréis reunión, que se haga reunión.
- D. José Mª G.: Hay que defender los intereses del pueblo de Navahermosa y Sierra de Yeguas, pues cien metros arriba o abajo puede afectar mucho. No obstante, si esta modificación podía afectar a un promotor se podía haber buscado una reunión con él, que por lo visto no se ha solicitado. La finalidad es que no se perjudique el promotor, ni tampoco el pueblo. Es el propio promotor el que puede estar poniéndose la zancadilla a sí mismo, pues él va en contra de las reglas que él mismo puso. Si se puede dar la oportunidad de escuchar al interesado, incluso si se puede tener una reunión con la Consejería para ver las opciones existentes.
- Sr. Alcalde: La voz cantante la va a llevar la Consejería y el informe de los técnicos competentes.
- D. Salvador O.: Los políticos tenemos que dar su sitio a la gente. No estamos bien enterados de lo que estamos hablando. Si el hombre no hubiese alegado, ese paso hay que darlo. Lo que hace la Consejería es la aprobación definitiva de lo que finalmente decida el Ayuntamiento. Por una reunión no va a pasar nada, y se puede ganar.
- D. Rafael B.: He sido yo el que ha hablado con José Luis y me ha manifestado su intención de mantener una reunión.
- Sr. Alcalde: A ese hombre le interesa desarrollar porque tributan al ibi sus inmuebles.
- D. José Fdez.: Cuando uno compre tendrá que asesorarse en el Ayuntamiento antes de comprar, y si se ha informado previamente, tiene que saber cuáles eran las opciones que tenía.
- Sr. Alcalde: Si el suelo era residencial la aportación era mayor y en este caso era inferior.
- D. Fco. José S.: La UE-R9A soporta la mayoría de cesiones de todo el sector.
- Sr. Alcalde: Si quieren se mantiene la reunión.
- D. Salvador O.: Él sabe lo que compró, pero a todos debe tratarse por igual.
- Sr. Alcalde: Para la deliberación y deja el asunto sobre la mesa.

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT195WSWSZ5XS5FDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 33



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Visto que posteriormente el Sr. Alcalde consideró que la mejor opción para los intereses municipales era aceptar la alegación formulada por D. José Luis de los Ríos Díaz en representación de Haza de los Prados (R.E 2811), por lo que con fecha 22 de julio de 2014 dictó Providencia ordenando a los servicios técnicos municipales la modificación de la innovación de la UE-R9B, de forma que incluyera las cuestiones solicitadas en la alegación. Con fecha 15 de septiembre se presenta la Innovación de la UE-R9B y de la UE-R9A, en la que ya tienen reflejo las modificaciones solicitadas en la alegación aludida y se adopta acuerdo plenario el 25 de septiembre de 2014 de aprobación provisional, remitiéndose el expediente a la Consejería de Medio Ambiente para la evacuación del informe preceptivo.

El 23 de enero de 2015 se recibe el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con referencia: EM-SY-29, donde se pone de manifiesto, que parte de la modificación planteada se encuentra en suelo no urbanizable.

Mediante Providencia de Alcaldía de 17 de abril de 2015, se puso de manifiesto que dado que la modificación planteada se encuentra en suelo no urbanizable, con lo que la tramitación sería mucho más complicada y teniendo en cuenta, que si esa calle no conecta la Avenida de Fuente de Piedra con la calle del Cementerio, no tiene sentido ampliar la unidad de ejecución, es por lo que se ordenó por parte de la Alcaldía que se redactase por los Servicios técnicos **una nueva Innovación de la UE-R9B**, con nueva redelimitación de la unidad de ejecución UE-R9B, con base en los parámetros del PERI UE-R9 aprobado definitivamente, con el objetivo de excluir la edificación existente con fachada a la Avenida de Fuente Piedra y el cambio del sistema de actuación, en esa innovación no se debía tener en cuenta la alegación admitida anteriormente, pues NO SE VA A MODIFICAR el uso principal de la unidad de ejecución, siendo el uso el que tiene actualmente: RESIDENCIAL.

Considerando que con fecha 17 de abril de 2015 se presentó por los servicios técnicos esa nueva innovación denominada "INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) PARA REDELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B" (versión abril 2015).

Visto que en sesión de fecha 29 de abril de 2015 adoptó Acuerdo plenario de aprobación provisional del tenor literal siguiente:

"PRIMERO. Aprobar provisionalmente la "INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) PARA REDELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B" (versión abril 2015).

SEGUNDO. Abrir un plazo de información pública por período de un mes, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Municipio.

TERCERO. Tras la exposición pública y si no se producen alegaciones, solicitar informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, que será preceptivo y previo a la aprobación definitiva. El informe se emitirá en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo.

CUARTO. Recibido el informe de la Consejería, remítase el expediente a Secretaría para la emisión del informe-propuesta.

QUINTO. Con los informes anteriores se elevará al Pleno en la próxima sesión que se celebre."

Considerando que el trámite de información pública del acuerdo de aprobación provisional de la "INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) PARA REDELIMITAR

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT196WS3WSZ5XSFDADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 33



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B" (versión abril 2015), se llevó a cabo mediante los correspondientes anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 64 de fecha 27 de mayo de 2015 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

Visto que Con fecha 23 de septiembre de 2015 y nº de registro de entrada 5.685 se recibe informe desfavorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, lo que motiva la apertura del expediente 76/2016, para dar una solución parcial a las pretensiones de la Innovación, que a su vez recibió informe desfavorable de la Consejería el 29 de noviembre de 2016, registro de entrada nº 6.6630. Posteriormente, en reunión mantenida con los técnicos de la Consejería el 4 de julio de 2017 se consiguen aclarar los extremos por los que se informó desfavorablemente la Innovación del expediente 22/2014 y con fecha 17 de agosto de 2017 y nº de registro de entrada 3.705 se recibe informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, siendo su tenor literal:

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 33

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Málaga

SU/fajr

INFORME QUE EMITE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE MÁLAGA EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE: "MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SIERRA DE YEGUAS, RELATIVA A LA UE-R9B (EM-SY-29)"

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 15/01/2005 tiene entrada en esta Delegación Territorial el expediente de referencia a fin de que se emita informe preceptivo en cumplimiento de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo a la aprobación definitiva del mismo.

SEGUNDO.- Tras la correspondiente tramitación administrativa de dicho expediente, con fecha 14/08/2017 se emite informe del Servicio de Urbanismo en el que literalmente se manifiesta:

ANTECEDENTES

El 17-dic-2002 se aprobaron las NNSS de planeamiento urbanístico de Sierra de Yeguas.
El 26-abr-2012 se aprobó la adaptación parcial de dichas NNSS a la LOUA.

El 27-mar-2014 el Ayuntamiento aprobó inicialmente esta modificación de las NNSS de planeamiento urbanístico municipal de Sierra de Yeguas, relativa a la unidad de ejecución UE-R9B.

El 25-sep-2014 se aprueba provisionalmente dicha modificación, y se somete a información pública según consta en el BOP del 15-oct-2014.

El objeto de la modificación propuesta, publicado en dicho BOP es el siguiente:

- Redefinir o cambiar los límites de la unidad de ejecución UE-R9B.
- Cambiar el uso global de la UE-R9B de Residencial a Industrial.
- Cambiar el sistema de actuación de cooperación a compensación.
- Ajustar el equipamiento conforme al uso industrial propuesto.

El 15-ene-2015 se recibió el expediente en esta Delegación, requiriéndose el 23-ene-2015.

El 29-abr-2015 se aprueba provisionalmente un nuevo documento técnico de la modificación de las NNSS de Sierra de Yeguas, para redefinir la unidad de ejecución UE-R9B, publicada en el BOP del 27-may-2015.

El 13-jul-2015 se recibe nueva documentación técnica.

Con fecha 4 de julio de 2017 se mantiene reunión en el Servicio de Urbanismo sobre este expediente, en la que se aclaran los extremos por lo que se informó este expediente desfavorablemente.

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sierra de Yeguas, aprobadas definitivamente por acuerdo de la CPOTU en sesión celebrada el 17/12/2002 (BOP nº190, de 04/10/2013).
- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS. de Sierra de Yeguas, aprobada por el Ayuntamiento con fecha 26/04/2012 (BOP nº12, de 18/01/2013).

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El objeto de esta modificación del PGOU de Sierra de Yeguas, indicado en la documentación recibida, es el siguiente:

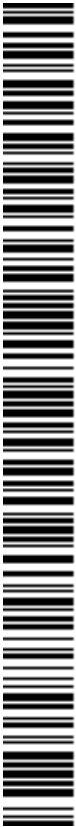


Avenida de la Aurora 47, Edif. Servicios Múltiples, 29071 Málaga
Teléfono 952048894 Fax 951038250

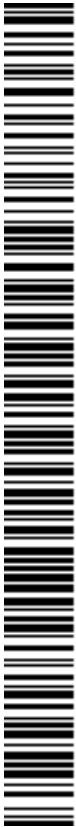
Código:640xu875NG0IU0ZtCC48ayqf3pYCLh Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://es050.juntadeandalucia.es/verifica/Firma/			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	16/08/2017
ID FIRMA	640xu875NG0IU0ZtCC48ayqf3pYCLh	PÁGINA	1/3

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT195W5WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 33

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Málaga

- Redefinir o cambiar los límites de la unidad de ejecución UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado.
- Dejar fuera la unidad de ejecución UE-R9B la edificación con fachada a la Avenida Fuente de Piedra.
- Introducir como uso compatible el uso industrial
- Cambiar el sistema de actuación de cooperación a compensación.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ordenación urbanística actual y en la modificación propuesta, se indican en el siguiente cuadro resumen.

UE-R9-B	Ficha urbanística actual, LOUA y Regl. De Planeamiento	Ficha propuesta
Sistema de actuación	Cooperación	Compensación
Uso global	Residencial, N2	=
Uso compatible	Comercial	Comercial, Industrial
Superficie total	3248 m2s	2952 m2s
Edificabilidad bruta máxima	0,60 m2t/m2s → 1948,80 m2t	0,60 m2t/m2s → 1771 m2t
Densidad máxima	45 viv/hectárea → 15 viv.	15 viv/hectárea
Espacios libres públicos	521 m2s > 10 %	=
Equipamientos y SIPS	Cesión incluida en la UE-R9A	=
Aparcamientos públicos, art.17	0,5 plazas/100 m2t	=
Nº mínimo de aparcamientos públicos + privados, art.17.3.	1 plaza/100 m2t de cualquier uso. 2 % para minusválidos	=

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

El expediente justifica el cumplimiento del artículo. 35.2.a.1º) de la LOUA en cuanto a la mejora que supondría la Modificación, para el desarrollo del ámbito en el que se emplaza la actuación. Desde un punto de vista urbanístico, no se observan objeciones técnicas a la modificación propuesta.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, se emite Informe Favorable de la Modificación de las NINS de Sierra de Yeguas (Málaga), relativa a la UE-R9B.

CONCLUSION

Vistas la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás de general aplicación, resuelvo:

Audi. de la Acacia 47. Edif. Servicios Municipales. 29011 Málaga
Teléfono 952746002 Fax 952746176

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

Código 640x0875NG01U0Z1CC40ayqf3pYCLh

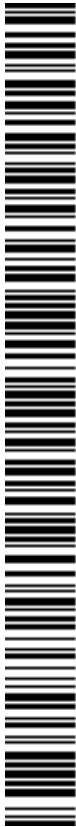
ADOLFO MORENO CARRERA

640x0875NG01U0Z1CC40ayqf3pYCLh

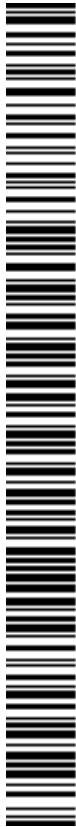
FIRMADO POR	FECHA	16/08/20
ID. FIRMA	PÁGINA	2/3

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT19SW3WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 33

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Málaga

- 1ª.- **Informar favorablemente** la modificación de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas (Málaga), relativa a la UE-R9B, de acuerdo con los antecedentes anteriores.
- 2ª.- Remitir el presente informe al Ayuntamiento, que deberá continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.
- 3ª.- Advertir al Ayuntamiento que, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá proceder a su **inscripción en el Registro de planeamiento** en los términos previstos en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.



Plaza de la Aurora 47. Edif. Servicios Municipales. 29071 Málaga
Teléfono 670948894 Fax 951038290

Código: 640xu875NG0TUUZtCC48ayqf3pYCLh
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	16/08/2017
ID. FIRMA	640xu875NG0TUUZtCC48ayqf3pYCLh	PÁGINA	3/3

Visto el informe de Secretaría, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, así como con los artículos 31.1.B) y 32.1.3.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Alcaldía somete al Pleno la adopción del siguiente

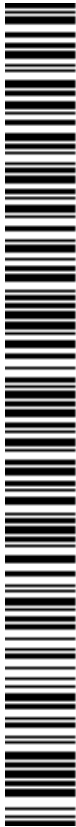
ACUERDO

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

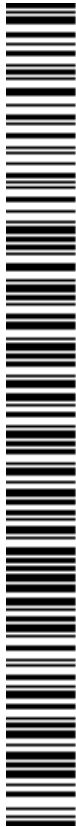
Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 10



Cód. Validación: 45Y6HR3PT19SW3WSZ5XSFADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 33



Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

PRIMERO. Aprobar definitivamente la innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, denominada "INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) PARA REDELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B" (versión abril 2015).

SEGUNDO. Inscribir en el Registro Administrativo Municipal la innovación mediante modificación del Plan General y remitir los documentos completos de la innovación al Registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, remitir al Registro Autonómico copia del resumen ejecutivo del citado instrumento de planeamiento.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, indicando los recursos procedentes contra el mismo.

CUARTO. Declarar concluso y archivar el expediente administrativo nº 76/2016 denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL EN AVDA FUENTE DE PIEDRA, S/N, PARA CAMBIO DE CATEGORIZACIÓN DE UNA PORCIÓN DE SUELO URBANO, conexo a la presente modificación, que recibió informe desfavorable de la Consejería y ha quedado sin objeto.

QUINTO. Notificar a los interesados. "

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. José M^a González Gallardo, en Sierra de Yeguas a (fecha firma electrónica).

Vº Bº

El Alcalde,

El Secretario,

Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

Plaza Andalucía, 1, Sierra de Yeguas. 29328 (Málaga). Tfno. 952746002. Fax: 952746176

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 7TE5CC3AXY9Z97D2PQ4F9YJ3T | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10

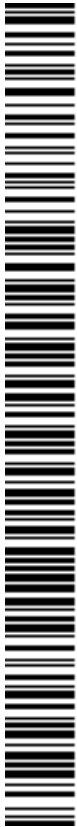


Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 33

Antonio Martín Durán (1 de 1)
SECRETARIO-INTERVENTOR-TESORERO
Fecha Firma: 13/10/2017
HASH: 4f7e9af7c3045944b81ca06817c305e0

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento “Innovación-Modificación de elementos de las NN.SS. adaptadas a la LOUA, para redelimitar la unidad de ejecución UE-R9B”, (formado por 15 páginas de memoria y 2 planos), fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 28 de septiembre de 2017.

El Secretario,
D. Antonio Martín Durán



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 19

REGISTRO PLANEAMIENTO

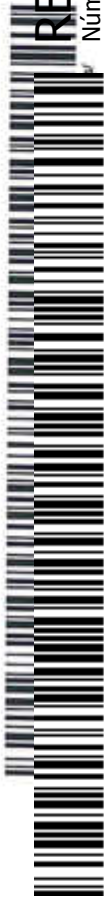
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Mª Luisa Vilchez Guerrero (1 de 1)
ARQUITECTA
Fecha Firm: 17/04/2015
HASH: 45231a0239dce3083a534dbd218ab72

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS
ADAPTADAS A LA LOUA DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)

PARA REDELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B

Arquitecta redactora: Mª Luisa Vilchez Guerrero
Promotor: Ayuntamiento de Sierra de Yeguas



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZXSXSFADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 33

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 19

ÍNDICE DE LA MEMORIA

- OBJETO DEL EXPEDIENTE.
 - ANTECENTES
- OBJETO DE LA MODIFICACIÓJN
 - CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN
 - DATOS DEL TERRENO
- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
 - DESCRIPCION DE LA PROPUESTA. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
 - CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA. NORMATIVA PARTICULAR
- RESUMEN EJECUTIVO
- Planos
 - Estado actual.
 - Estado propuesto.

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMS09KJ3CNF5Z9Y | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 19

MEMORIA

1- OBJETO DEL EXPEDIENTE

Las normas subsidiarias del municipio fueron publicadas incompletas en el BOP el día 10 de Marzo de 2003, y han sido publicadas completas en el BOPMA el día 4 de Octubre de 2013.

La Adaptación de las NNSS a la LOUA fue aprobada definitivamente en el pleno del 26 de Abril de 2012 y publicadas en el boletín nº 12 del 18 de Enero de 2013 del BOP de Málaga.

Las normas subsidiarias del municipio fueron una revisión de las aprobadas por la Comisión de Ordenación del Territorio y urbanismo de Málaga.

Este documento se tramita con objeto de redelimitar la Unidad de Ejecución UE-R9B, fundamentándose en la necesaria modificación del planeamiento vigente, para hacerlo coincidir con la realidad del municipio.

ANTECEDENTES

Se trata de una zona, que en las Normas Subsidiarias anteriores a las vigentes era **suelo urbano consolidado** en su totalidad.

En El año 2001, cuando se realizó la revisión de las NNSS, aprobadas en el año 2003, la zona que nos ocupa **YA ESTABA COLMATADA**, tal y como la tenemos a día de hoy.

La superficie de la unidad de ejecución corresponde a las referencias catastrales:

4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 19

Durante la vigencia de las NNSS anteriores se dieron licencias de obras y se construyeron edificaciones, que a día de hoy, han quedado en situación legal de fuera de ordenación, o asimilados, dependiendo que cómo se tramitaran, en su momento, las licencias en el municipio.

Con la tramitación de la posterior normativa, que es la vigente a día de hoy, se cambió la calificación a "suelo urbano no consolidado". Se desconocen los motivos de porqué en su momento fue considerado "suelo urbano consolidado", pues la unidad de ejecución carece de los servicios mínimos para ser considerado suelo urbano consolidado.

No obstante, la franja cuya fachada se encuentra en la Avenida de fuente de Piedra, se encuentra en suelo urbano consolidado de hecho, pues cumple con todos los suministros y cumple con el art. 45.1 de la LOUA de suelo URBANO CONSOLIDADO.

".....a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión...".

Se trata de la edificación existente en la finca de referencia catastral: 4507701UG3140N0001HM, con fachada a la Avenida de Fuente de Piedra.

Esta edificación está dotada de todos los servicios urbanísticos y a todos los efectos se encuentra en SUELO URBANO CONSOLIDADO.

ORTOFOTO AÑO 1985



REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Cod. Validación: 45Y6HR3P195WS3WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 33

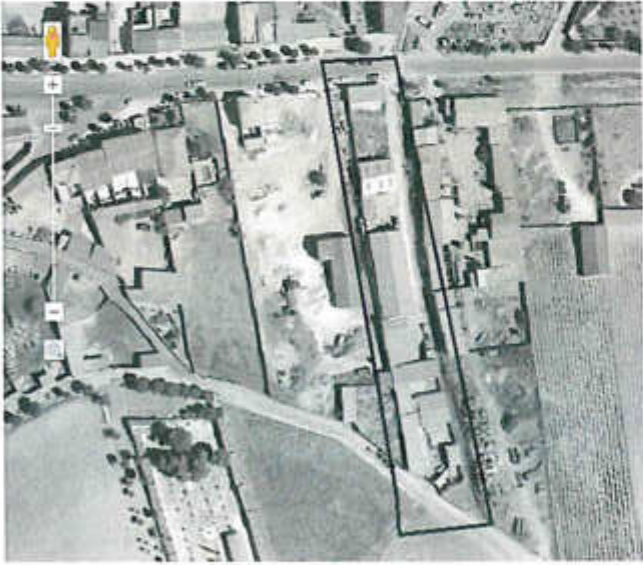
Cod. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 19

NNSS ANTERIORES A LA VIGENTE



ORTOFOTO AÑO 2001

- Mapas | Medir | Exportar | Favoritos
- ☐ Ortofotografía Expedita Color del Cuadrante Noroeste de Andalucía
 - ☐ Ortofotografía Expedita Color del Cuadrante Noreste de Andalucía
 - ☐ Ortofotografía Color 1998
 - ☒ Ortofotografía Blanco y Negro 2001
 - ☐ Ortofotografía Color 2004
 - ☐ Ortofotografía Color 2007
 - ☐ Ortofotografía Rigurosa Color de Andalucía 2008-2009
 - ☐ Ortofotografía
 - ☐ Ortofotografía del Cuadrante Noroeste de Andalucía, de 0.50m en Color (
 - ☐ REDIAM, WMS Ortofotografía del Cuadrante Noroeste de Andalucía, de 0.50m
 - ☐ REDIAM, WMS Ortofotografía del Cuadrante Noroeste de Andalucía, de 0.5m
 - ☐ Ortofotografía del Cuadrante Noroeste de Andalucía, de 0.5m en Color (a
 - ☐ Ortofotografía del Cuadrante Noroeste de Andalucía, de 0.5m en Color (a



REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Cod. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZ5XSF5DADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 33

Cod. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 19

ORTOFOTO 2006

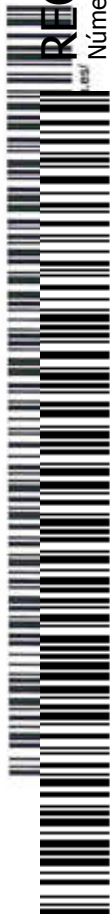


ORTOFOTO 2012



REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMS09KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 19

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

La unidad de ejecución UE-R9B se encuentra en una situación muy difícil para su tramitación. Se puede ver como la unidad de ejecución se encuentra totalmente colmatada, desde hace más de 10 años. No se está en plazo para ejercer la disciplina urbanística, según la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de Diciembre (LOUA) y el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, reglamento de Disciplina urbanística de Andalucía (RDUA).

Por las circunstancias tan especiales que aquí se exponen, se solicita la innovación con el fin de regularizar la única edificación que SI SE ENCUENTRA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, dentro de la unidad de ejecución UE-R9.

DATOS DEL TERRENO

El terreno es de propiedad particular. Las referencias catastrales son las siguientes:

4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La redacción del documento se realiza desde el Excelentísimo Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, intentando que el documento de PGOU, adaptación de las NNSS a la LOUA sea lo más fiel a la realidad existente en el municipio, y buscando en todo momento la legalidad urbanística.

La unidad de ejecución UE-R9B nace del desarrollo del PERI-R9, que separa en dos unidades de ejecución su desarrollo. UE-R9A Y UE-R9B. En aplicación de la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2008, de 11 de Noviembre, el plan no está obligado a dar cumplimiento a la reserva de terreno con destino a la vivienda protegida dispuesta en el art. 10.1ª.b de la LOUA.

El 18 de Septiembre de 2009, en virtud de la Resolución de 7 de mayo de 2008, la Excm. Consejería de Obras públicas y Transportes, formalizó el acto de cesión al Ayuntamiento de Sierra de Yeguas de tres tramos urbanos de carreteras que hasta el momento eran titularidad autonómica. Los tramos fueron la antigua A-365, la A-406 y la A-7279. Así pues, la afección que existía desaparece pasando a ser competencia municipal la fijación de las alineaciones.

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9Y | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 19

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE NORMAS SUBSIDIARIAS SIERRA DE YEGUAS

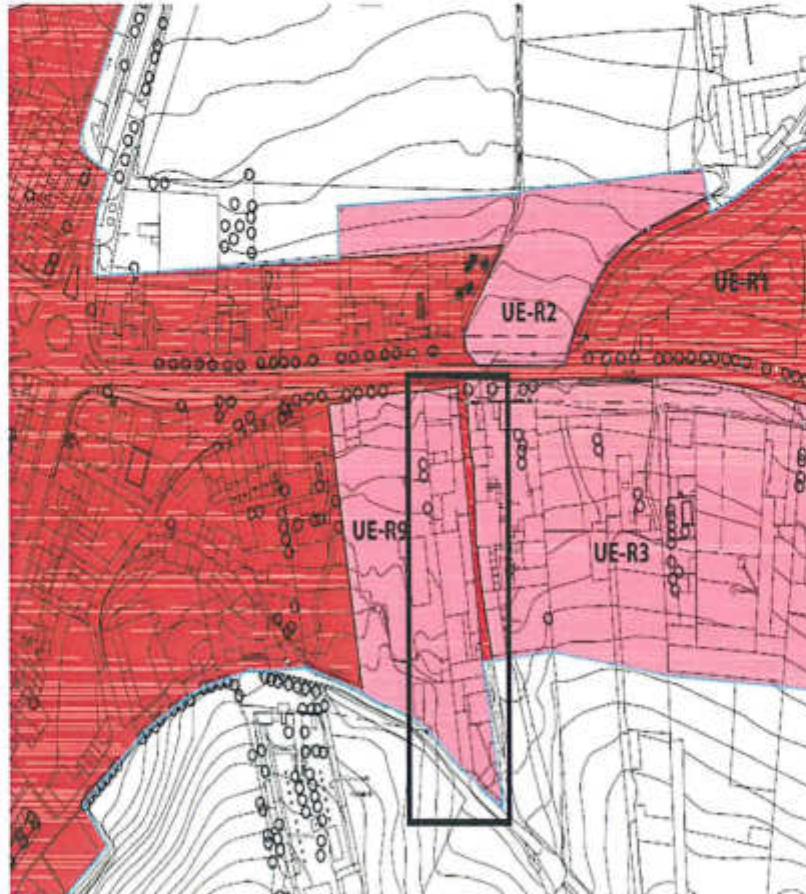
La tramitación del PERI-R9 fue aprobada definitivamente, por acuerdo de pleno con fecha 19 de Octubre de 2012, y publicada en el BOP de la provincia, número 19, de 29 de enero de 2013. Inscrito en el registro autonómico, con número de registro 5531.

La propuesta es redelimitar la unidad de ejecución para dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9 la edificación que se encuentra con fachada a la Avenida de Fuente Piedra.

La edificación que se quiere excluir de la unidad de ejecución se construyó cuando el suelo estaba clasificado en las normas subsidiarias como urbano consolidado. La edificación tiene su fachada y su acceso desde la Avenida Fuente de Piedra. La edificación cumple con el art. 45.1 de la LOUA de suelo URBANO CONSOLIDADO.

La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

NNSS VIGENTES EN EL MUNICIPIO, PERI-R9 DEFINITIVAMENTE APROBADO



REGISTRO PLANEAMIENTO

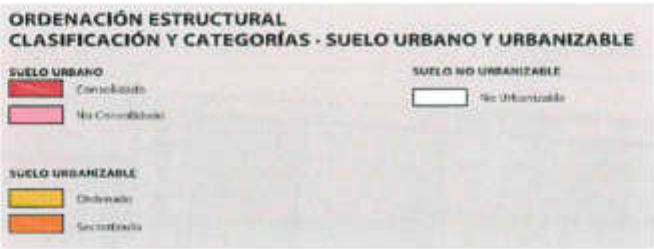
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



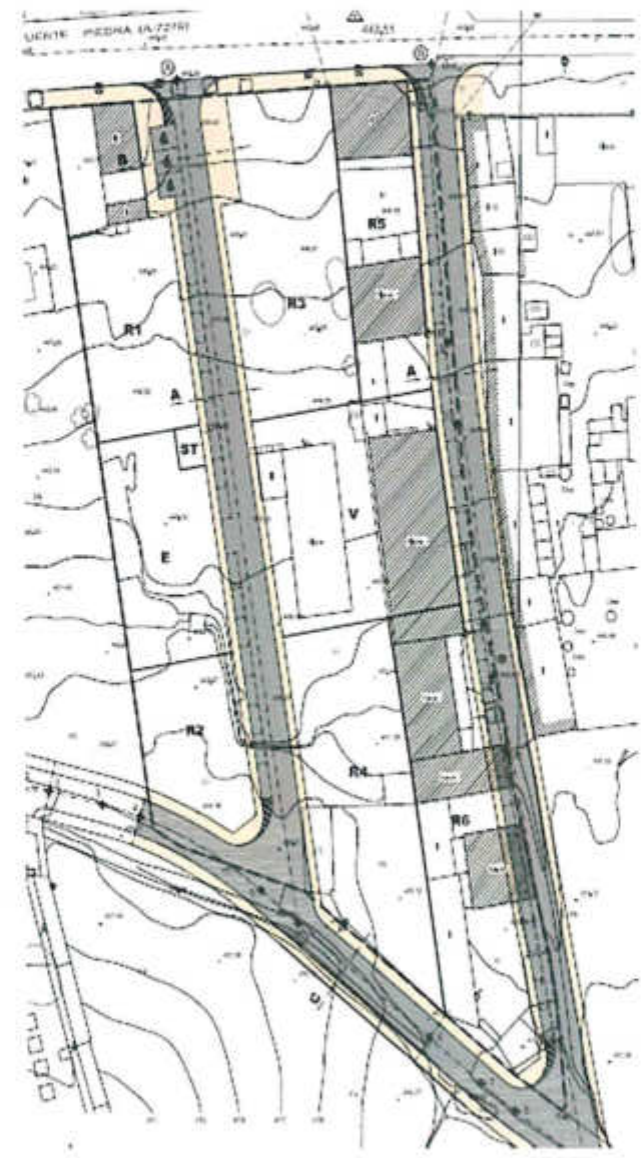
Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 19



LIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PERI-R9

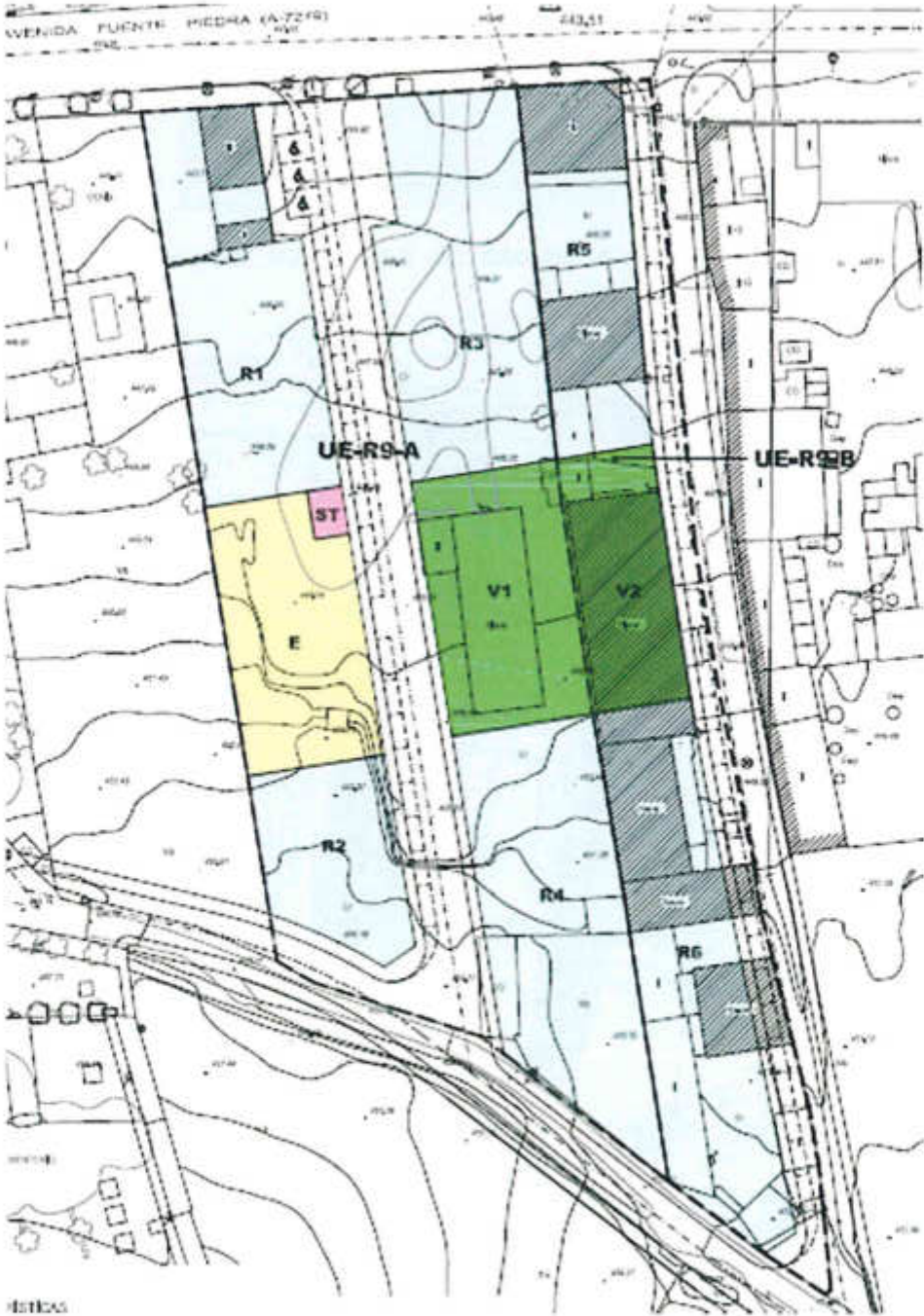


REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 33

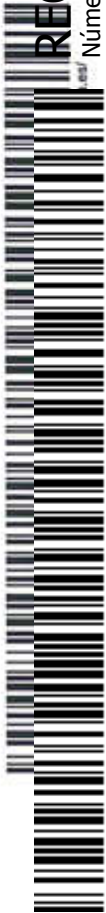
Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMS09KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 19

UNIDADES DE EJECUCIÓN DESPUÉS DE LA APROBACIÓN DE PERI-R9



REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZ5XSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMS09KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 19

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA.
NORMATIVA PARTICULAR.

Se pretende:

- Redelimitar la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado, y que el sistema de actuación pase a ser por “compensación”.
- Dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9B la edificación con fachada a la Avenida de Fuente de Piedra, por encontrarse en suelo urbano consolidado, y a día de hoy, al tener su fachada principal y su acceso desde la Avenida Fuente de Piedra, y cumplir con el art. 45.1 de la LOUA. La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

Se deberá tramitar según el procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

FICHA URBANÍSTICA ACTUAL:

UNIDAD DE EJECUCION UE-R9-B					
Sistema de actuación	Cooperación				
Uso Global	Residencial				
Usos compatibles	Comercial				
Superficie total	3.248,00 m2 (s/medición real)				
Edificabilidad bruta máxima	0,60 m2t/m2s				
Techo edificable	1.948,80 m2t				
Densidad máxima	45 viv/Ha				
Nº máximo de viviendas	15				
Cesiones: Zona Verde	521,00 m2				
Equipamiento	Cesión incluida en la UE-R9-A				
10% A.M.	194,88 m2 de techo; 2 vdas.				
Planeamiento de desarrollo e instrumentos	P.O.O.U. común con la UE-R9-A Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación				
USOS Y CARACTERÍSTICAS UE-R9-B					
MANZANA	USO/ORDENANZA	Superficie m2	Ie m2t/m2s	Techo Edif. m2t	Nº de viviendas
R5	Residencial N2	759,00	1,01978	774,01	6
R6	Residencial N2	1.152,00	1,01978	1.174,79	9
TOTAL RESIDENCIAL		1.911,00	1,01978	1.948,80	15
V	Zona Verde	521,00			
	Red Viaria	816,00			
TOTAL UE-R.9		3.248,00	0,60	1.948,80	15

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

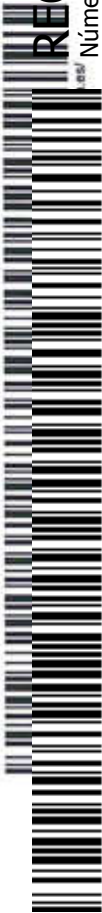
Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDDAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 33

Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 19

Ficha que se propone con la modificación UE-R9B:

Sistema de actuación	Compensación
Uso Global	RESIDENCIAL
Usos compatibles	Comercial, Industrial
Superficie total:	2.952 m ²
Edificabilidad bruta máxima:	0,60 m ² T/m ³ s
Densidad máxima:	15 viv/Ha
Techo edificable:	1.771,2 m ²
Áreas libres públicas:	521 m ²
Sistema viario:	816 m ²
Equipamientos y SIPS *:	Cesión incluida en la UE-R9A
Aparcamientos:	0,5-1 plaza/100 m ² edificación (máximo 23)
Planeamiento de desarrollo e instrumentos:	Estudio de detalle <input type="checkbox"/> Proyecto urbanización UE-R9 y Proyecto de reparcelación
Ordenanza de aplicación.	N2 (RESIDENCIAL) normativa vigente según PGOU adaptado a la LOUA
Cesión	10% aprovechamiento medio (177,12 m ³ T)

REGISTRO PLANEAMIENTO
Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 33



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 19

RESUMEN EJECUTIVO

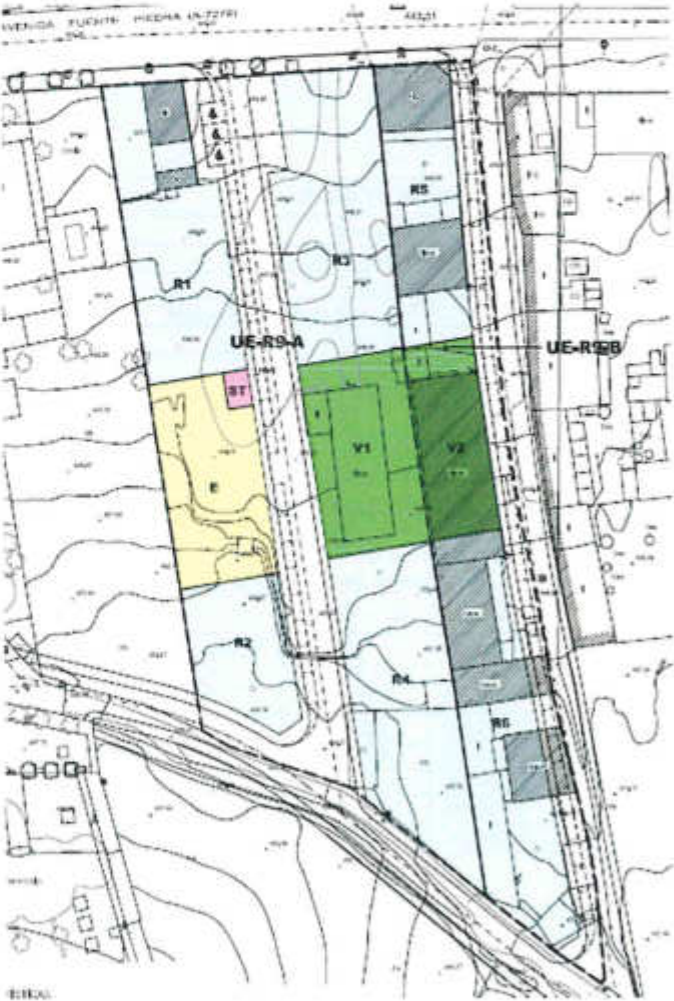
La superficie de la unidad de ejecución corresponde a las referencias catastrales:

4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM

La propuesta es redelimitar la unidad de ejecución manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) excepto en la edificación existente con frente a la Avenida de Fuente Piedra, al cumplir esta edificación con el art. 45 de la LOUA.

La referencia catastral es la siguiente: 4507701UG3140N0001HM.

ESTADO ACTUAL:



REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Cod. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDDAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 33

Cod. Validación: 6AXEZKXW9FMS09KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 19

PROPUESTA

- Redelimitar la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado, y que el sistema de actuación pase a ser por "compensación".
- Dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9B la edificación con fachada a la Avenida de Fuente de Piedra, por encontrarse en suelo urbano consolidado, y a día de hoy, al tener su fachada principal y su acceso desde la Avenida Fuente de Piedra, y cumplir con el art. 45.1 de la LOUA. La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

Se deberá tramitar según el procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

FICHA URBANÍSTICA ACTUAL:

UNIDAD DE EJECUCION UE-R9-B					
Sistema de actuación	Cooperación				
Uso Global	Residencial				
Usos compatibles	Comercial				
Superficie total	3.248,00 m2 (s/medición real)				
Edificabilidad bruta máxima	0,60 m2t/m2s				
Techo edificable	1.948,80 m2t				
Densidad máxima	45 viv/Ha				
Nº máximo de viviendas	15				
Cesiones: Zona Verde	521,00 m2				
Equipamiento	Cesión incluida en la UE-R9-A				
10% A.M.	194,88 m2 de techo; 2 vdas.				
Planeamiento de desarrollo e instrumentos	P.O.O.U. común con la UE-R9-A Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación				
USOS Y CARACTERISTICAS UE-R9-B					
MANZANA	USO/ORDENANZA	Superficie m2	Ie m2t/m2s	Techo Edif. m2t	Nº de viviendas
R5	Residencial N2	759,00	1,01978	774,01	6
R6	Residencial N2	1.152,00	1,01978	1.174,79	9
TOTAL RESIDENCIAL		1.911,00	1,01978	1.948,80	15
V	Zona Verde	521,00			
	Red Viaria	816,00			
TOTAL UE-R.9		3.248,00	0,60	1.948,80	15

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Cod. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 33

Cod. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 19

Ficha que se propone con la modificación UE-R9B:

Sistema de actuación	Compensación
Uso Global	RESIDENCIAL
Usos compatibles	Comercial, Industrial
Superficie total:	2.952 m²
Edificabilidad bruta máxima:	0,60 m²T/m²s
Densidad máxima:	15 viv/Ha
Techo edificable:	1.771,2 m²
Áreas libres públicas:	521 m²
Sistema viario:	816 m²
Equipamientos y SIPS *:	Cesión incluida en la UE-R9A
Aparcamientos:	0,5-1 plaza/100 m² edificación (máximo
Planeamiento de desarrollo e instrumentos:	Estudio de detalle <input type="checkbox"/> Proyecto urbanización UE-R9 y Proyecto de reparcelación
Ordenanza de aplicación.	N2 (RESIDENCIAL) normativa vigente según PGOU adaptado a la LOUA
Cesión	10% aprovechamiento medio (177,12 m²T)

Abril de 2015

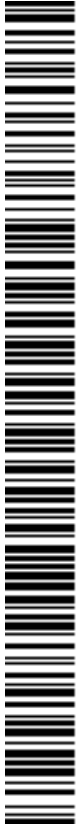
LA TÉCNICO MUNICIPAL
Fdo: Mª Luisa Vílchez Guerrero.
Arquitecta superior. N° col. 559 C.O.A. MALAGA

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

Cod. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFDADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 33

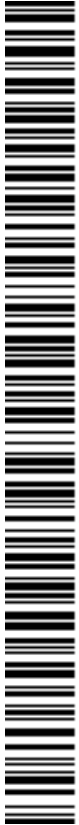
Cod. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 19



Cód. Validación: 45Y6HR3PT95WS3WSZSXSFADAX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 33

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cód. Validación: 6AXEZKXW9FMSC9KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 19

Escuela de Arquitectura de la U de C
Carrera de Arquitectura
Código de Proyecto: 15-12-2011



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

	USO/ORDENANZA	SUPERFICIE m2	h	TECHO EDIF. m2	Nº DE VOLAS
UE-R9-A	R1	1,040.84	1,00	1,040.84	8
	R2	515.00	1,00	515.00	4
	R3	1,107.30	1,100	1,348.30	10
	R4	1,180.68	1,100	1,361.64	10
	TOTAL RESIDENCIAL	3,843.82	1,200	4,273.38	32
	V1	765.00			
	E	747.00			
UE-R9-B	ST	35.00			
	RED VARRA	1,654.00			
	TOTAL UE-R9-A	7,122.00	0,60	4,273.38	32
	R5	755.00	1,01978	774.51	6
	R6	1,152.00	1,01978	1,174.79	9
	TOTAL RESIDENCIAL	1,907.00	1,01978	1,949.30	15
	V2	821.00			
	RED VARRA	816.00			
	TOTAL UE-R9-B	3,244.00	0,60	1,949.30	15

GM2 arquitectos
Av. Toluca - Cd. Las Vegas - Local 59
06731 San Mateo Atenco
Tel/Fax: 555 585 111
gm2arquitectos@gmail.com

TEXTO REFORMADO-REFUNDIDO DICIEMBRE 2011

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Sector UE-R-9 de las NN.SS de Sierra de Yeguas (Málaga)

PROYECTO	Documento para Aprobación Provisional	FECHA	21-NOV-2009
ELABORADO		FUENTE	P_02
SUBDIVISION DE LA UNIDAD DE EJECUCION		ESCALA	1:500
PROYECTADO	HAZA DE LOS PRADOS, S.L.	FECHA	15-12-2011

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017

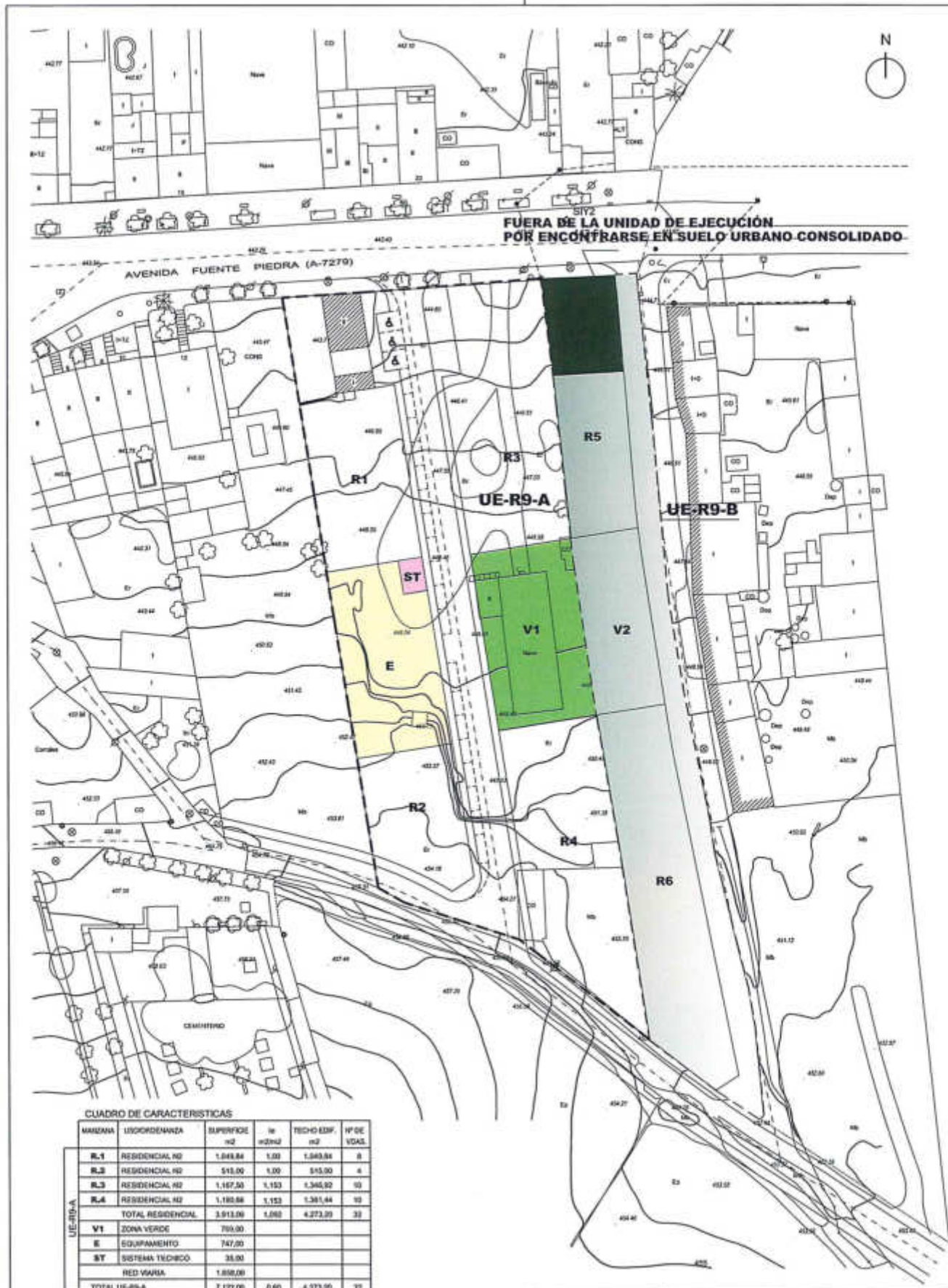


Cod. Validación: 4516H53P19W5SW5Z5X5P1DADX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 33



Cod. Validación: 6AXEZKXW9FMS09KJ3CNF5Z9YT | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 19

Sierra de Yeguas S.A. (S.A.)
Código de Verificación: 6AXEZXKXW9FMS09KJ3CNF5Z9Y1
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

MANERA	USO/ORDENANZA	SUPERFICIE m2	h	TECHO EDIF. m2	Nº DE VÍAS
UE-R9-A	R1 RESIDENCIAL H2	1.849,84	1,00	1.849,84	8
	R2 RESIDENCIAL H2	515,00	1,00	515,00	4
	R3 RESIDENCIAL H2	1.167,50	1,153	1.345,92	10
	R4 RESIDENCIAL H2	1.180,68	1,153	1.351,84	10
	TOTAL RESIDENCIAL	3.913,00	1,063	4.273,01	32
	V1 ZONA VERDE	799,00			
	E EQUIPAMIENTO	747,00			
UE-R9-B	ST SISTEMA TÉCNICO	35,00			
	RED VÍA	1.850,00			
	TOTAL UE-R9-A	7.122,00	0,60	4.273,01	32
	R5 RESIDENCIAL H2	403	1,09572	507,76	8
	R6 RESIDENCIAL H2	1.152,00	1,09572	1.263,43	8
UE-R9-B	RESIDENCIAL H2	1.615	1,09572	1.771,2	15
	V2 ZONA VERDE	521,00			
	RED VÍA	818			
	TOTAL UE-R9-B	2.952	0,80	1.771,2	

MP LUISA VELCHEZ GUERRERO
ARQUITECTA MUNICIPAL C/47339

PROYECTO
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SIERRA DE YEGUAS

OBJETIVO
INNOVACIÓN PARA REDELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B, DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NISIS DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) Y CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN
PLANO
ABRIL 2015
PROYECTO DE LA REDELIMITACIÓN
FOLIO 19 DE 19

REGISTRO PLANEAMIENTO

Número: 2017-0001 Fecha: 13/10/2017



Cod. Validación: 45Y8AF3P159WSWSX5FDDX | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 33



Cod. Validación: 6AXEZXKXW9FMS09KJ3CNF5Z9Y1 | Verificación: <http://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 19

RESUMEN EJECUTIVO

La superficie de la unidad de ejecución corresponde a las referencias catastrales:

4507701UG3140N0001HM y 4507702UG3140N0001WM

La propuesta es redelimitar la unidad de ejecución manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) excepto en la edificación existente con frente a la Avenida de Fuente Piedra, al cumplir esta edificación con el art. 45 de la LOUA.

La referencia catastral es la siguiente: 4507701UG3140N0001HM.

ESTADO ACTUAL:



PROPUESTA

- Redelimitar la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-R9B, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado, y que el sistema de actuación pase a ser por "compensación".
- Dejar fuera de la unidad de ejecución UE-R9B la edificación con fachada a la Avenida de Fuente de Piedra, por encontrarse en suelo urbano consolidado, y a día de hoy, al tener su fachada principal y su acceso desde la Avenida Fuente de Piedra, y cumplir con el art. 45.1 de la LOUA. La referencia catastral de esa edificación es: 4507701UG3140N0001HM.

Se deberá tramitar según el procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

FICHA URBANÍSTICA ACTUAL:

UNIDAD DE EJECUCION UE-R9-B					
Sistema de actuación	Cooperación				
Uso Global	Residencial				
Usos compatibles	Comercial				
Superficie total	3.248,00 m2 (s/medición real)				
Edificabilidad bruta máxima	0,60 m2t/m2s				
Techo edificable	1.948,80 m2t				
Densidad máxima	45 viv/Ha				
Nº máximo de viviendas	15				
Cesiones: Zona Verde Equipamiento 10% A.M.	521,00 m2 Cesión incluida en la UE-R9-A 194,88 m2 de techo; 2 vdas.				
Planeamiento de desarrollo e instrumentos	P.O.O.U. común con la UE-R9-A Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación				
USOS Y CARACTERISTICAS UE-R9-B					
MANZANA	USO/ORDENANZA	Superficie m2	Ie m2t/m2s	Techo Edif. m2t	Nº de viviendas
R5	Residencial N2	759,00	1,01978	774,01	6
R6	Residencial N2	1.152,00	1,01978	1.174,79	9
TOTAL RESIDENCIAL		1.911,00	1,01978	1.948,80	15
V	Zona Verde	521,00			
	Red Vial	816,00			
TOTAL UE-R.9		3.248,00	0,60	1.948,80	15



Ficha que se propone con la modificación UE-R9B:

Sistema de actuación	Compensación
Uso Global	RESIDENCIAL
Usos compatibles	Comercial, Industrial
Superficie total:	2.952 m ²
Edificabilidad bruta máxima:	0,60 m ² T/m ² s
Densidad máxima:	15 viv/Ha
Techo edificable:	1.771,2 m ²
Áreas libres públicas:	521 m ²
Sistema viario:	816 m ²
Equipamientos y SIPS *:	Cesión incluida en la UE-R9A
Aparcamientos:	0,5-1 plaza/100 m ² edificación (máximo
Planeamiento de desarrollo e instrumentos:	Estudio de detalle <input type="checkbox"/> Proyecto urbanización UE-R9 y Proyecto de reparcelación
Ordenanza de aplicación.	N2 (RESIDENCIAL) normativa vigente según PGOU adaptado a la LOUA
Cesión	10% aprovechamiento medio (177,12 m ² T)

