

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 14 de enero de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación de Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de diciembre de 2024, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique.

Mediante Acuerdo de 13 de diciembre de 2024, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal de 29 de mayo de 2024, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

DISPONGO

Primero. Publicar como Anexo I el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de diciembre de 2024, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique.

Cádiz, 14 de enero de 2025.- La Delegada y Vicepresidenta 2.^a de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Carmen Sánchez Barrera.

ANEXO I**ACUERDO DE 13 DE DICIEMBRE DE 2024, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UBRIQUE. TIP/2015/000040**

Punto núm. 2. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 29 de mayo de 2024; y el informe del Servicio de Urbanismo de 10 de diciembre de 2024; esta Comisión, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Ubrique cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 1989.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Segundo. El objeto de esta revisión se fundamenta en la conveniencia y oportunidad de proceder a la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística por el Ayuntamiento de Ubrique por el hecho de que el instrumento de planeamiento general actualmente vigente en el municipio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, datan del año 1989, por lo que la mayor parte de los suelos destinados al crecimiento del núcleo urbano por las citadas Normas ya han sido desarrollados y ejecutados. Este hecho, unido a los cambios normativos que se han ido produciendo hasta la actualidad, justifican la necesidad de tramitar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique.

Tercero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

00314117

La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique objeto de esta propuesta, fué aprobada inicialmente con fecha 24 de septiembre de 2019, anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 7/2021. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, vigente en el momento de inicio de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística. De acuerdo con el artículo 31.1.A.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el órgano encargado de tramitar el presente documento es el Ayuntamiento de Ubrique, debiendo ajustarse al procedimiento regulado en el artículo 32 de dicho texto legal.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Avance (08/01/2015)

Informe técnico	11/12/2014
Decreto de Alcaldía	08/01/2015
Publicación en BOP de Cádiz (nº8)	14/01/2015
Anuncio Diario La Voz	15/01/2015
Informe sugerencias	24/03/2015

Aprobación inicial (24/09/2019)

Informe técnico	12/09/2019
Informe jurídico	12/09/2019
Certificación acuerdo de Pleno	30/09/2019
Anuncio Portal de Transparencia	11/10/2019
Publicación en BOP de Cádiz núm. 212	06/11/2019
Publicación en BOJA núm. 229	27/11/2019
Tablón de anuncios	11/10/2019 a 03/01/2020
Anuncio en Diario La Voz	11/10/2019
Comunicación municipios colindantes	28/10/2019

Informes sectoriales a la aprobación inicial

Ministerio de Defensa	27/07/2020
Patrimonio histórico. Departamento Protección Patrimonio Histórico Cádiz	23/01/2020
Carreteras autonómicas. Dirección General de Infraestructuras. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.	06/02/2020
Comercio. Consejería de economía, conocimiento, empresas y universidad	29/01/2020
Incidencia territorial. DT Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio.	06/02/2020
Vivienda. DT Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio.	23/01/2020
Telecomunicaciones. Ministerio de asuntos económicos y transformación digital.	05/12/2019 20/03/2020
Vías pecuarias. DT Agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible.	03/02/2020
Aguas. DT Agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible.	11/02/2020
Salud. Consejería de salud y familias.	23/03/2020

Aprobación provisional (17/11/2020)

Informe técnico	12/09/2019
Informe jurídico	12/09/2019
Certificación acuerdo de Pleno	18/11/2020

00314117

Verificación o adaptación de informes sectoriales

Aguas. DT de Agricultura, Ganadería y Pesca	26/04/2021
Carreteras autonómicas. Dirección General de Infraestructuras.	02/03/2021
Patrimonio histórico. DT Cultura y Patrimonio Histórico.	22/04/2021
Salud. Consejería de Salud y Consumo.	29/03/2021

Aprobación provisional II (14/11/2022)

Informe técnico	08/11/2022
Informe jurídico	09/11/2022
Certificación acuerdo de Pleno	14/11/2022
Anuncio información pública	21/11/2022
Anuncio en Diario La Voz	26/11/2022
Publicación en BOP de Cádiz núm. 229	03/11/2022
Anuncio BOJA núm. 10	17/01/2023

Aprobación provisional III (29/05/2024)

Informe técnico	29/05/2024
Informe jurídico	29/05/2024
Certificación acuerdo de Pleno	13/06/2024
Anuncio información pública	21/11/2022
Anuncio en Diario La Voz	26/11/2022
Publicación en BOP de Cádiz núm. 229	03/11/2022
Anuncio BOJA nº10	17/01/2023

Verificación o adaptación de informes sectoriales

Aguas. DT de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	13/09/2024
Patrimonio histórico. DT Cultura y Deporte	08/10/2024
Salud. DT de Salud y Consumo.	05/07/2024

Evaluación Ambiental Estratégica

Admisión a trámite	03/09/2018
Documento de Alcance	22/02/2019
Declaración Ambiental Estratégica	23/06/2022
Declaración Ambiental Estratégica Final	29/05/2024

Quinto. Con fecha 18 de octubre de 2024 se recibe en la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda solicitud del Ayuntamiento de Ubrique de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de su municipio, para lo que acompaña documento técnico aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de mayo de 2024, así como expediente administrativo completo. Tras el análisis del expediente y del documento del instrumento de planeamiento, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitió Informe con fecha 10 de diciembre de 2024.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el

día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B).a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 10 de diciembre de 2024 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, tras el análisis del documento aprobado por el Ayuntamiento el 29 de mayo de 2024, y del expediente completo, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

« • En cuanto al cumplimiento de los informes y pronunciamientos sectoriales vinculantes.

◦ Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz.

Se deberá dar cumplimiento al siguiente condicionado establecido en el informe acordado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz en sesión de fecha 30 de septiembre de 2024:

- Subsanan las normas de implantación de redes de telecomunicaciones sobre fachadas de elementos con protección integral y estructural (apartados 4.1 y 4.2 del Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos). (En relación con este condicionante habrá que aplicar lo señalado en el apartado de este informe relativo al informe sectorial de la Dirección Gral de Telecomunicaciones).
- Incorporar las fichas de catálogo correctamente diligenciadas al documento Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos.
- Perfeccionar la formulación de las normas sobre composición de fachadas en el Conjunto Histórico para evitar ambigüedades (artículo 8.4 de las Normas Urbanísticas).
- Suspender el desarrollo del ARI-3 “Molino del Nacimiento” y del ARI-6 “Molino de Herrera Oria”; ya que se consideran indeterminados e insuficientes los contenidos de protección y reforma de las correspondientes fichas, en referencia al cumplimiento de los artículos 30 y 31 de la Ley 7/2014 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

◦ Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Se deberá dar cumplimiento al siguiente condicionado establecido en el informe sectorial en materia de carreteras autonómicas emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz con fecha 24/09/2024 y ratificado por el Director General de Infraestructuras Viarias de dicha Consejería con fecha 17/10/2024:

- Inclusión de cartografía relativa a las zonas de protección de la carretera, según lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. La planimetría con las distintas zonas de protección deberá presentarse acotada y se deberá comprobar que todas las infraestructuras planeadas cumplen con la normativa vigente en materia de zonas de protección de la carretera.
- Corrección de la distancia descrita en el documento “Normas urbanísticas”, título VII, apartado 2.3 para la franja de la zona de no edificación, la cual se debe adecuar a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

◦ Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

El informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la información, en virtud del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de Telecomunicaciones, tiene carácter vinculante en lo que se refiere a la adaptación del Plan a la normativa sectorial de comunicaciones.

En dicho informe se pone en crisis las recomendaciones recogidas en el informe sectorial de la Delegación Territorial de Cultura de la Junta, respecto a la obligatoriedad de ejecutar de manera subterránea las canalizaciones necesarias para las redes de telecomunicaciones, en el caso de inmuebles incluidos en el Catálogo con grado de protección integral y estructural. Se justifica la necesidad del libre acceso de toda la población a la red de telecomunicaciones, estipulando que si bien será preferente la canalización subterránea de las mismas, en el caso de que esto sea imposible de ejecutar, se admitirán las canalizaciones por fachada, aprovechando las anteriores y minimizando el impacto sobre las mismas.

El artículo 33.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía prohíbe expresamente la instalación de cables e instalaciones aparentes sobre las fachadas de los edificios que tengan la categoría de “Monumentos” (Bien de Interés Cultural BIC). No existiendo no obstante en la vigente legislación en materia de Patrimonio Histórico, determinaciones expresas en materia de instalación de redes de telecomunicaciones para el resto de edificaciones catalogadas por el planeamiento; por lo que para el conjunto de inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico del municipio y en el Catálogo del PGOU serán de aplicación las determinaciones recogidas en el informe sectorial de Telecomunicaciones debiendo el documento del PGOU subsanar el articulado de sus Normas urbanísticas en cumplimiento de lo establecido por dicho informe de carácter vinculante.

En el municipio de Ubrique existen dos inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural en la categoría de “Monumento”: El Castillo de Fátima y el Yacimiento Arqueológico de Ocuri. En ambos casos, para que se pueda llevar a cabo cualquier tipo de intervención resulta preceptiva y vinculante la previa autorización de la Consejería de Cultura, por lo que cualquier posibilidad de instalación de cableado o conducciones sobre dichos inmuebles queda supeditada a dicha autorización, sobre la que recaerá el control del cumplimiento del artículo 33.2 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Por lo tanto, la inclusión en las Normas del PGOU de lo estipulado en el informe sectorial en materia de Telecomunicaciones se entiende que no implicaría un conflicto con lo estipulado por la Ley de Patrimonio en materia de instalaciones de redes de telecomunicaciones sobre los inmuebles del municipio; siendo no obstante de obligado cumplimiento lo recogido en el informe de Telecomunicaciones, al tener el mismo carácter vinculante en dicha materia.

En consecuencia, se deberá dar cumplimiento al condicionado establecido en el informe sectorial en materia de telecomunicaciones emitido por el organismo competente de la Administración General del Estado y que afecta a los siguientes apartados de las normas urbanísticas y del catálogo de elementos protegidos:

00314117

- Normas Urbanísticas:
 - Título II “Sistemas Generales” Apartado 1.5 “Sistema General de Infraestructuras”.
 - Título V “Condiciones Generales de la Urbanización”. Capítulo 12 “Red de Telecomunicaciones”.
 - Título VI “Régimen del Suelo Urbano”. Capítulo 2. “Ordenanzas Zonales de la Edificación”. Ordenanza Zonal núm. 2 “Ensanche”. 5. Condiciones de Volumen. Apartado 5.6 “Otras condiciones de la cubierta”.
 - Título VI “Régimen del Suelo Urbano”. Capítulo 2. “Ordenanzas Zonales de la Edificación”. Ordenanza Zonal nº3 “Unifamiliar”. 5. Condiciones de Volumen. Apartado 5.5 “Cubierta”.
 - Título VIII “Régimen del Suelo Urbanizable”. Capítulo 1 “Condiciones Generales del Suelo Urbanizable Sectorizado”. Apartado 1.7.3 “Iluminación y Telecomunicaciones”.
- Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos:
 - Capítulo 1 “El Conjunto Histórico de Ubrique”. Apartado 1.2 “Protección del Conjunto Histórico. Criterios y Objetivos”.
 - Capítulo 4 “Grados de Protección: Criterios de Catalogación y Normas de Protección”. Apartado 4.1 “Grado 1.º: Protección Integral”. 4.2.1 “Condiciones de actuación sobre elementos protegidos integralmente”.
 - Capítulo 4 “Grados de Protección: Criterios de Catalogación y Normas de Protección”. Apartado 4.2 “Grado 2.º: Protección Estructural”. 4.2.1 “Condiciones de actuación sobre elementos protegidos estructuralmente”.
- Resumen Ejecutivo:
 - Capítulo 3. “Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta”. Apartado 3.3 “Descripción, justificación y Demostración de la Suficiencia de los Sistemas Generales”.

- Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz.

Se deberá dar cumplimiento al siguiente condicionado establecido en el informe sectorial en materia de aguas emitido por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz con fecha 13/09/2024:

- Todo lo indicado en el actual documento del PGOU haciendo referencia o extraído del Plan Hidrológico de las Cuencas Guadalete y Barbate debe corresponder al ciclo de planificación en vigor 2022-2027 (Real Decreto 689/2023, de 18 de julio, BOE núm. 173, de 21 de julio de 2023). El documento del PGOU presentado, aquí informado, sigue haciendo referencia al Plan Hidrológico del ciclo 2015-2021, lo cual deberá actualizarse.
- Respecto a la información contenida en el documento “Infraestructuras de Defensa frente a inundaciones” es una propuesta que deberá analizarse y autorizarse, en su caso, por el organismo de cuenca con carácter previo a su ejecución. Por otra parte, en ningún caso la propuesta debe constituir una asunción de costes por la Junta de Andalucía sin respaldo administrativo que lo justifique, por lo que deberá eliminarse del texto del PGOU cualquier alusión al respecto, tal como la existente en el documento presentado, donde se indica: “Los costes de las actuaciones se repartirán entre el Ayuntamiento, la Junta de Andalucía y los propietarios de los terrenos urbanizables”.
- Advertidos problemas existentes en edificaciones del municipio referentes a afección al nivel freático, se propone que el plan contemple que para cualquier desarrollo o ejecución de obras en zona de policía de cauces deberá analizarse la no afección a las mismas. De forma que no afecte a la hidrológica subterránea ni a las conexiones entre aguas subterráneas y superficiales.
- Deberá contemplarse en el documento del PGOU en relación a la adecuación de la EDAR, la imposibilidad de otorgar licencia municipal que implique el aumento de carga residual de la depuradora hasta que no se haya adecuado y mejorado la EDAR para poder admitir nuevos caudales.

- Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Consumo.
 - Se incorporará en las correspondientes fichas que deberán someterse a Evaluación de Impacto en Salud todos los instrumentos de desarrollo del PGOU.
- En cuanto a la clasificación del suelo.
 - Suelo Urbano.

No queda acreditado que los terrenos que conforman el sector núm. 23 “Colonia Vega del Realejo” del suelo urbano no consolidado cumplan los requisitos legalmente establecidos, tanto por el artículo 21.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, como por el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para ser considerados como suelo urbano. En consecuencia deberá modificarse su clasificación urbanística excluyéndolos del perímetro de suelo urbano otorgándoles otra clasificación.

El PGOU clasifica como suelo urbano consolidado la parcela colindante con la carretera A-2302 que fue objeto de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente por la CTOTU con fecha 14.7.2020 con el fin de incrementar su edificabilidad para la implantación de industria artesanal vinculada a la actividad marroquinera. En virtud de dicha innovación, los terrenos pasaron a conformar un ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada. El PGOU, pese a referirse a la citada modificación, no incorpora dicha ordenación ni el carácter no consolidado de dichos suelos. En consecuencia se deberá delimitarse este ámbito como suelo urbano no consolidado de acuerdo con el estado actual de dichos terrenos.

En cuanto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos deberán aclararse los siguientes aspectos:

- Para todas las áreas de reforma interior delimitadas por el PGOU se establecerá en las correspondientes fichas si contienen la ordenación detallada o si dicha ordenación se remite al correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.
- Deberá recogerse expresamente en las fichas contenidas en las normas urbanísticas del PGOU la necesidad de que los instrumentos de desarrollo propuestos requerirán el informe de la administración competente en materia de aguas así como la evaluación del impacto en la salud.
- El ARI 14 “Candelaria”, con una superficie de 350 m², tiene como objetivo el de “solucionar las frecuentes inundaciones de la zona afectada por el trazado actual del cauce del río Ubrique, que deberá ser rectificado convenientemente”. Para ello plantea la necesidad de expropiación del suelo que el estudio hidrográfico del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Fomento determine necesario para la ejecución de la obra de nuevo trazado del río. Deberá proveerse realojamiento de acuerdo a las condiciones del art. 19 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En este sentido, se considera que el objeto pretendido no responde al concepto de área de reforma interior establecido por el artículo 45.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tal y como se señala en el informe preceptivo emitido por el organismo competente en materia de aguas, las infraestructuras de defensa frente a inundaciones que se propongan en el correspondiente proyecto deberán analizarse y autorizarse, en su caso, por el organismo de cuenca con carácter previo a su ejecución. Por otra parte, en ningún caso la propuesta debe constituir una asunción de costes por la Junta de Andalucía sin respaldo administrativo que lo justifique, por lo que deberá eliminarse del texto del PGOU cualquier alusión al respecto.

- Suelo Urbanizable.

El PGOU mantiene la clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-1 “La Rozuela”. Este sector es resultado de una modificación de las Normas Subsidiarias de Ubrique que se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 20 de julio de 2009 y que, hasta la fecha, no ha sido desarrollado, en virtud de la cual se clasificaron como urbanizables 24.508 m² de suelo hasta ese momento no urbanizable e incluido en el Parque Natural Sierra de Grazalema. La Declaración Ambiental Estratégica considera viable este sector, que incluye en su ficha la determinación de que el plazo máximo de presentación del Plan Parcial para aprobación se establece en cuatro años a partir de la vigencia del PGOU “siempre que hubiera finalizado la tramitación de su exclusión del Parque Natural Sierra de Grazalema y de la Red Natura 2000.” Como aclaración a este condicionante, deberá añadirse en la ficha que, si transcurrido dicho plazo no se hubiera producido la exclusión del ámbito del SUS-1 de la Red Natura, en aplicación de la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y disposición transitoria primera de su Reglamento, los suelos tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

En cuanto al resto de directrices establecidas por la ficha del sector carece de justificación y de apoyo en la legislación urbanística de aplicación la que señala que “no computarán edificabilidad ni densidad residencial ni el suelo existente de la calle Calzada ni el del camino público de Santa Lucía”.

- En cuanto a las Normas Urbanísticas.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique objeto del presente informe se tramita en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía por lo que su tramitación ha sido conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento que inició su tramitación. Debido a ello, las normas urbanísticas que forman parte del Plan General de Ordenación Urbanística se redactan basándose en lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dado que en la actualidad esta Ley se encuentra derogada por la vigente Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el contenido de estas normas deberá interpretarse conforme a lo establecido por las disposiciones transitorias tanto de la citada ley como de su Reglamento General aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Sin perjuicio de lo anterior, aplicable a la totalidad del articulado de las normas urbanísticas del PGOU, se señalan a continuación los artículos que manifiestan mayor incompatibilidad con la normativa urbanística en vigor:

- Título I: Normas Administrativas de Carácter General:
 - Capítulo 2 “Modificación y Revisión, Interpretación y Corrección de Error”: El régimen de vigencia, innovación y adaptación del PGOU será el establecido por la Disposición Transitoria 2^a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y la Disposición Transitoria Tercera de su Reglamento General (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).
 - Capítulo 4 “Normas sobre instrumentos de desarrollo y sobre la ejecución del Plan General”: Los instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General se ajustarán a lo establecido por el título IV de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en el marco de los establecido por la Disposición Transitoria de su Reglamento General.

- Título VI: Régimen del Suelo Urbano:
 - o Capítulo 1 “Régimen General”: Los derechos y deberes de las personas titulares de terreno en suelo urbano serán los establecidos por el artículo 18 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Título VIII: Régimen del Suelo No Urbanizable:
 - o Capítulo 1 “Regulación del Suelo No Urbanizable”: Se hace alusión a la aplicación para las edificaciones en suelo no urbanizable del régimen de asimilado a fuera de ordenación del Decreto 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad autónoma de Andalucía. En la actualidad dicho Decreto ha perdido su vigencia en aplicación de la Disposición transitoria 7.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al estipular que el mismo se deberá sustituir por el desarrollo reglamentario de la Ley, el cual fue aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y publicado en BOJA el 2 de diciembre de 2022. Por lo tanto deberá eliminarse cualquier alusión al Decreto 3/2019, remitiendo exclusivamente a la Ley 7/2021 y a su Reglamento.
 - o Capítulo 2 “Condiciones de Uso y Edificación”: Se establece que la edificación vinculada a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus categorías (casetas de aperos, garajes de maquinaria, almacenes, establos, invernaderos...) podrá instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño. En este sentido, se considera necesario establecer que para llevar a cabo dicha implantación será requisito previo contar con una parcela superior a la unidad mínima de cultivo. En este capítulo se regula la superficie máxima destinada a las casetas para almacenamiento de aperos de labranza en 25 m² y la altura máxima hasta la cumbre en 5 m. Estas dimensiones no se consideran compatibles con el régimen del suelo no urbanizable establecido por la LOUA, al resultar excesivas en función del uso al que se destinarán dichas edificaciones. Por similitud con lo establecido por el propio Plan para los huertos de ocio, resulta necesario reducir dicha superficie a un máximo de 15 m², evitando así la posibilidad de introducir en estas casetas usos que resulten incompatibles con el uso agrario propio del suelo no urbanizable al que están destinadas. Y consecuentemente la altura deberá reducirse proporcionalmente a la disminución de la superficie. Respecto a las condiciones de edificación vinculada a otros usos como los de ocio, deporte, actividades culturales y turísticas, producción industrial y actividades de interés público en general deberá aclararse para cada categoría la superficie máxima edificable en términos de edificabilidad o metros cuadrados construidos evitando concepto indeterminados como el de de “tamaño máximo de la edificación”. Respecto a la edificación destinada a vivienda rural para guarda o servicio de instalación agropecuaria anexa deberá establecerse una superficie mínima de parcela y una superficie máxima edificable.
 - o Capítulo 4 “Condiciones Generales de Protección de Infraestructuras”: Respecto a la protección del paisaje y el suelo, el artículo 4.9 de las normas establece: “Toda actuación (infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias o instalaciones agropecuarias, etc.), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, requisito previo para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y la Junta Rectora del Parque Natural, puedan informar el proyecto.” No obstante, con el marco legal actual la ahora Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), no posee competencias para informar los futuros planes o actuaciones que se ejecuten en desarrollo del Plan General del municipio, por lo que deberá eliminarse la referencia a la CTOTU y mencionar a la Junta Rectora y a la Consejería competente en materia de incidencia territorial. Dado que estos

son los organismos con competencias en materia de impactos en el paisaje y el territorio, en virtud de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que constituye el marco legal en el que se tramitarán y aprobarán las actuaciones en desarrollo del presente PGOU. Todo ello sin perjuicio de la valoración que asimismo haga el Ayuntamiento como administración competente en la tramitación y aprobación definitiva de los planes de desarrollo y actuaciones ordinarias y extraordinarias en el suelo no urbanizable (suelo con la condición de rústico en aplicación de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre).

- Título IX: Regulación de Edificios y Usos no legalizados y/o Fuera de Ordenación.
 - o En el Capítulo 1, "Situación de asimilado a la condición de fuera de ordenación", se regulan las condiciones de las edificaciones que puedan acogerse a este régimen haciendo mención al Decreto 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La referencia a este Decreto debe ser sustituida por la de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento General, ya que en virtud de la Disposición transitoria 7.4 de la Ley, el mismo ha perdido su vigencia al ser sustituido por el desarrollo reglamentario de la Ley, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, publicado en el BOJA núm. 232, de 2 de diciembre de 2022, y actualmente en vigor.
 - o En el mismo sentido, en el párrafo 3.º del Capítulo 1 debe eliminarse la referencia al plazo establecido por la derogada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la adopción de las medidas para la protección de la legalidad urbanística, y sustituirse por lo establecido por la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en su artículo 153.
 - o Así mismo, los apartados 1.1, 1.2, y 1.3 de este Capítulo deberán eliminarse y sustituirse por las correspondientes regulaciones en esta materia establecidas por la Ley 7/2021 y su Reglamento; dado que las actuaciones destinadas a la regularización de las edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística, que se ejecuten en el marco del desarrollo del presente PGOU, deberán acogerse al marco legal establecido por la vigente ley:
 - Respecto al artículo 1.1 "Régimen de las edificaciones terminadas antes del 25 de mayo de 1975", deberá especificarse que este Régimen estará regulado según lo estipulado en la Disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021.
 - En el artículo 1.2 "Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas", se remitirá a la aplicación del Capítulo I del Título VIII del Reglamento General de la Ley 7/2021.
 - En el artículo 1.3 "Agrupaciones de edificaciones irregulares", se remitirá al cumplimiento de lo estipulado en el Capítulo II del Título VIII del citado Reglamento.

Conclusión.

Se emite informe favorable condicionado a la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el apartado anterior del presente informe.»

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal de 29.5.2024, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º de esta propuesta; y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e

00314117

inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de las siguientes cuestiones relacionadas en el Fundamento de Derecho Tercero:

- Incorporar las fichas de catálogo correctamente diligenciadas al documento Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos. Y perfeccionar la redacción del artículo 8.4 de las Normas Urbanísticas, en el sentido indicado en el informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte.

- Se deberá dar cumplimiento al siguiente condicionado establecido en el informe sectorial en materia de carreteras autonómicas emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz con fecha 24/09/2024 y ratificado por el Director General de Infraestructuras Viarias de dicha Consejería con fecha 17.10.2024:

- Inclusión de cartografía relativa a las zonas de protección de la carretera, según lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. La planimetría con las distintas zonas de protección deberá presentarse acotada y se deberá comprobar que todas las infraestructuras planeadas cumplen con la normativa vigente en materia de zonas de protección de la carretera.

- Corrección de la distancia descrita en el documento «Normas urbanísticas», título VII, apartado 2.3 para la franja de la zona de no edificación, la cual se debe adecuar a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- En relación con el informe emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, se deberán incorporar el articulado de las normas urbanísticas necesario para la inclusión de las siguientes especificaciones en el documento del Plan:

- Todo lo indicado en el actual documento del PGOU haciendo referencia o extraído del Plan Hidrológico de las Cuencas Guadalete y Barbate debe corresponder al ciclo de planificación en vigor 2022-2027 (Real Decreto 689/2023, de 18 de julio, BOE núm. 173, de 21 de julio de 2023). El documento del PGOU presentado, aquí informado, sigue haciendo referencia al Plan Hidrológico del ciclo 2015-2021, lo cual deberá actualizarse.

- Respecto a la información contenida en el documento «Infraestructuras de Defensa frente a inundaciones» es una propuesta que deberá analizarse y autorizarse, en su caso, por el organismo de cuenca con carácter previo a su ejecución. Por otra parte, en ningún caso la propuesta debe constituir una asunción de costes por la Junta de Andalucía sin respaldo administrativo que lo justifique, por lo que deberá eliminarse del texto del PGOU cualquier alusión al respecto, tal como la existente en el documento presentado, donde se indica: «Los costes de las actuaciones se repartirán entre el Ayuntamiento, la Junta de Andalucía y los propietarios de los terrenos urbanizables».

- Advertidos problemas existentes en edificaciones del municipio referentes a afección al nivel freático, se propone que el plan contemple que para cualquier desarrollo o ejecución de obras en zona de policía de cauces deberá analizarse la no afección a las mismas. De forma que no afecte a la hidrológica subterránea ni a las conexiones entre aguas subterráneas y superficiales.

- Deberá contemplarse en el documento del PGOU en relación a la adecuación de la EDAR, la imposibilidad de otorgar licencia municipal que implique el aumento de carga residual de la depuradora hasta que no se haya adecuado y mejorado la EDAR para poder admitir nuevos caudales.

- En cuanto a la clasificación del suelo:

- El PGOU clasifica como suelo urbano consolidado la parcela colindante con la carretera A-2302 que fue objeto de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias definitivamente por la CTOTU con fecha 14.7.2020 con el fin de incrementar su edificabilidad para la implantación de industria artesanal vinculada a la actividad marroquinera. En virtud de dicha innovación, los terrenos pasaron a

- conformar un ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada. El PGOU, pese a referirse a la citada Modificación, no incorpora dicha ordenación ni el carácter no consolidado de dichos suelos. En consecuencia deberá incorporarse lo regulado en dicha Modificación y delimitarse este ámbito como suelo urbano no consolidado de acuerdo con el estado actual de dichos terrenos.
- Para todas las áreas de reforma interior delimitadas por el PGOU se establecerá en las correspondientes fichas si contienen la ordenación detallada o si dicha ordenación se remite al correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.
 - Deberá recogerse expresamente en las fichas contenidas en las normas urbanísticas del PGOU la necesidad de que los instrumentos de desarrollo propuestos requerirán el informe de la administración competente en materia de aguas así como la evaluación del impacto en la salud.
 - Respecto al sector SUS-1 «La Rozuela», este sector es resultado de una modificación de las Normas Subsidiarias de Ubrique que se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 20 de julio de 2009 y que, hasta la fecha, no ha sido desarrollado, en virtud de la cual se clasificaron como urbanizables 24.508 m² de suelo hasta ese momento no urbanizable e incluido en el Parque Natural Sierra de Grazalema. La Declaración Ambiental Estratégica considera viable este sector, que incluye en su ficha la determinación de que el plazo máximo de presentación del Plan Parcial para aprobación se establece en cuatro años a partir de la vigencia del PGOU «siempre que hubiera finalizado la tramitación de su exclusión del Parque Natural Sierra de Grazalema y de la Red Natura 2000». Como aclaración a este condicionante, deberá añadirse en la ficha que, si transcurrido dicho plazo no se hubiera producido la exclusión del ámbito del SUS-1 de la Red Natura, en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Disposición transitoria primera de su Reglamento, los suelos tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- En cuanto a la totalidad del articulado de las Normas Urbanísticas deberán modificarse para hacer alusión a la normativa urbanística actualmente en vigor, que será de aplicación en las figuras de planeamiento que desarrollen y ejecuten este Plan General:
 - Título I: Normas Administrativas de Carácter General:
 - Capítulo 2 «Modificación y Revisión, Interpretación y Corrección de Error»: El régimen de vigencia, innovación y adaptación del PGOU será el establecido por la disposición transitoria 2.^a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y la Disposición Transitoria Tercera de su Reglamento General (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).
 - Capítulo 4 «Normas sobre instrumentos de desarrollo y sobre la ejecución del Plan General»: Los instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General se ajustarán a lo establecido por el título IV de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el marco de lo establecido por la disposición transitoria de su Reglamento General.
 - Título VI: Régimen del Suelo Urbano:
 - Capítulo 1 «Régimen General»: Los derechos y deberes de las personas titulares de terreno en suelo urbano serán los establecidos por el artículo 18 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
 - Título VIII: Régimen del Suelo No Urbanizable:
 - Capítulo 1 «Regulación del Suelo No Urbanizable»: Se hace alusión a la aplicación para las edificaciones en suelo no urbanizable del régimen de asimilado a fuera de ordenación del Decreto 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad autónoma de Andalucía. En la actualidad dicho Decreto ha perdido su vigencia en

aplicación de la Disposición transitoria 7.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al estipular que el mismo se deberá sustituir por el desarrollo reglamentario de la ley, el cual fue aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, y publicado en BOJA el 2 de diciembre de 2022. Por lo tanto deberá eliminarse cualquier alusión al Decreto 3/2019, remitiendo exclusivamente a la Ley 7/2021 y a su Reglamento.

- Capítulo 2 «Condiciones de Uso y Edificación»: Se establece que la edificación vinculada a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus categorías (casetas de aperos, garajes de maquinaria, almacenes, establos, invernaderos...) podrá instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño. En este sentido, se considera necesario establecer que para llevar a cabo dicha implantación será requisito previo contar con una parcela superior a la unidad mínima de cultivo.

En este capítulo se regula la superficie máxima destinada a las casetas para almacenamiento de aperos de labranza en 25 m² y la altura máxima hasta la cumbre en 5 m. Estas dimensiones no se consideran compatibles con el régimen del suelo no urbanizable establecido por la LOUA, al resultar excesivas en función del uso al que se destinarán dichas edificaciones. Por similitud con lo establecido por el propio Plan para los huertos de ocio, resulta necesario reducir dicha superficie a un máximo de 15 m², evitando así la posibilidad de introducir en estas casetas usos que resulten incompatibles con el uso agrario propio del suelo no urbanizable al que están destinadas. Y consecuentemente la altura deberá reducirse proporcionalmente a la disminución de la superficie.

Respecto a las condiciones de edificación vinculada a otros usos como los de ocio, deporte, actividades culturales y turísticas, producción industrial y actividades de interés público en general deberá aclararse para cada categoría la superficie máxima edificable en términos de edificabilidad o metros cuadrados construidos evitando concepto indeterminados como el de «tamaño máximo de la edificación».

Respecto a la edificación destinada a vivienda rural para guarda o servicio de instalación agropecuaria anexa deberá establecerse una superficie mínima de parcela y una superficie máxima edificable.

- Capítulo 4 «Condiciones Generales de Protección de Infraestructuras»: Respecto a la protección del paisaje y el suelo, el artículo 4.9 de las normas establece: «Toda actuación (infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias o instalaciones agropecuarias, etc.), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, requisito previo para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y la Junta Rectora del Parque Natural, puedan informar el proyecto.» No obstante, con el marco legal actual la ahora Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), no posee competencias para informar los futuros planes o actuaciones que se ejecuten en desarrollo del Plan General del municipio, por lo que deberá eliminarse la referencia a la CTOTU y mencionar a la Junta Rectora y a la Consejería competente en materia de incidencia territorial. Dado que estos son los organismos con competencias en materia de impactos en el paisaje y el territorio, en virtud de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que constituye el marco legal en el que se tramitarán y aprobarán las actuaciones en desarrollo del presente PGOU. Todo ello sin perjuicio de la valoración que asimismo haga el Ayuntamiento como administración competente en la tramitación y aprobación definitiva de los planes de desarrollo y actuaciones ordinarias y extraordinarias en el suelo no urbanizable (suelo con la condición de rústico en aplicación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre).

- Título IX: Regulación de Edificios y Usos no legalizados y/o Fuera de Ordenación.

00314117

- En el Capítulo 1, «Situación de asimilado a la condición de fuera de ordenación», se regulan las condiciones de las edificaciones que puedan acogerse a este régimen haciendo mención al Decreto 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La referencia a este Decreto debe ser sustituida por la de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento General, ya que en virtud de la disposición transitoria 7.4 de la ley, el mismo ha perdido su vigencia al ser sustituido por el desarrollo reglamentario de la ley, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, publicado en el BOJA núm. 232, de 2 de diciembre de 2022, y actualmente en vigor.
- En el mismo sentido, en el párrafo 3.º del Capítulo 1 debe eliminarse la referencia al plazo establecido por la derogada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la adopción de las medidas para la protección de la legalidad urbanística, y sustituirse por lo establecido por la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en su artículo 153.
- Así mismo, los apartados 1.1, 1.2 y 1.3 de este Capítulo deberán eliminarse y sustituirse por las correspondientes regulaciones en esta materia establecidas por la Ley 7/2021 y su Reglamento; dado que las actuaciones destinadas a la regularización de las edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística, que se ejecuten en el marco del desarrollo del presente PGOU, deberán acogerse al marco legal establecido por la vigente ley:
 - Respecto al artículo 1.1 «Régimen de las edificaciones terminadas antes del 25 de mayo de 1975», deberá especificarse que este Régimen estará regulado según lo estipulado en la Disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021.
 - En el artículo 1.2 «Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas», se remitirá a la aplicación del Capítulo I del Título VIII del Reglamento General de la Ley 7/2021.
 - En el artículo 1.3 «Agrupaciones de edificaciones irregulares», se remitirá al cumplimiento de lo estipulado en el Capítulo II del Título VIII del citado Reglamento.

2.º Suspender, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones que se relacionan en el Fundamento de Derecho Tercero relativas a las siguientes cuestiones:

- En cumplimiento de lo requerido en el informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte, suspender el desarrollo del ARI-3 «Molino del Nacimiento» y del ARI-6 «Molino de Herrera Oria»; al considerarse indeterminados e insuficientes los contenidos de protección y reforma de las correspondientes fichas, en referencia al cumplimiento de los artículos 30 y 31 de la Ley 7/2014, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- En cumplimiento del condicionado establecido en el informe sectorial en materia de Telecomunicaciones, deberán corregirse los siguientes apartados de las normas urbanísticas y del Catálogo de elementos protegidos:

- Normas Urbanísticas:

- Título II «Sistemas Generales» Apartado 1.5 «Sistema General de Infraestructuras».
- Título V «Condiciones Generales de la Urbanización». Capítulo 12 «Red de Telecomunicaciones».
- Título VI «Régimen del Suelo Urbano». Capítulo 2. «Ordenanzas Zonales de la Edificación». Ordenanza Zonal núm. 2 «Ensanche». 5. Condiciones de Volumen. Apartado 5.6 «Otras condiciones de la cubierta».
- Título VI «Régimen del Suelo Urbano». Capítulo 2. «Ordenanzas Zonales de la Edificación». Ordenanza Zonal núm. 3 «Unifamiliar». 5. Condiciones de Volumen. Apartado 5.5 «Cubierta».

- Título VIII «Régimen del Suelo Urbanizable». Capítulo 1. «Condiciones Generales del Suelo Urbanizable Sectorizado». Apartado 1.7.3 «Iluminación y Telecomunicaciones».
- Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos:
 - Capítulo 1 «El Conjunto Histórico de Ubrique». Apartado 1.2 «Protección del Conjunto Histórico. Criterios y Objetivos».
 - Capítulo 4 «Grados de Protección: Criterios de Catalogación y Normas de Protección». Apartado 4.1 «Grado 1.º: Protección Integral». 4.2.1 «Condiciones de actuación sobre elementos protegidos integralmente».
 - Capítulo 4 «Grados de Protección: Criterios de Catalogación y Normas de Protección». Apartado 4.2 «Grado 2.º: Protección Estructural». 4.2.1 «Condiciones de actuación sobre elementos protegidos estructuralmente».
- Resumen Ejecutivo:
 - Capítulo 3. «Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta». Apartado 3.3 «Descripción, justificación y Demostración de la Suficiencia de los Sistemas Generales».
 - En cuanto a la clasificación de suelo urbano, no queda acreditado que los terrenos que conforman el sector núm. 23 «Colonia Vega del Realejo» del suelo urbano no consolidado cumplan los requisitos legalmente establecidos, tanto por el artículo 21.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, como por el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para ser considerados como suelo urbano. En consecuencia deberá modificarse su clasificación urbanística excluyéndolos del perímetro de suelo urbano otorgándoles otra clasificación.
 - Respecto al ámbito de suelo urbano no consolidado, ARI 14 «Candelaria», con una superficie de 350 m², dicha Área tiene como objetivo el de “solucionar las frecuentes inundaciones de la zona afectada por el trazado actual del cauce del río Ubrique, que deberá ser rectificado convenientemente”. Para ello plantea la necesidad de expropiación del suelo que el estudio hidrográfico del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Fomento determine necesario para la ejecución de la obra de nuevo trazado del río. Deberá proveerse realojamiento de acuerdo a las condiciones del art. 19 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En este sentido, se considera que el objeto pretendido no responde al concepto de área de reforma interior establecido por el artículo 45.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tal y como se señala en el informe preceptivo emitido por el organismo competente en materia de aguas, las infraestructuras de defensa frente a inundaciones que se propongan en el correspondiente proyecto deberán analizarse y autorizarse, en su caso, por el organismo de cuenca con carácter previo a su ejecución. Por otra parte, en ningún caso la propuesta debe constituir una asunción de costes por la Junta de Andalucía sin respaldo administrativo que lo justifique, por lo que deberá eliminarse del texto del PGOU cualquier alusión al respecto.

3.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El registro y publicación del articulado de las normas queda supeditado a la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado 1º.

4.º El Ayuntamiento de Ubrique deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones recogidas en el apartado 2º, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo sometimiento a Información Pública y

00314117

previa solicitud de informes sectoriales en materia de Telecomunicaciones y Patrimonio Histórico.

5.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 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 se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.