

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 10 de abril de la 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la normativa de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique, aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de diciembre de 2024.*

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 (vigente para este expediente según la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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.

Tercero. Con fecha 24 de marzo de 2025, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, resuelve tener por subsanadas las deficiencias señaladas en el punto primero del Acuerdo de la CTOTU de 13 de diciembre de 2024.

00319030

Cuarto. Con fecha 25 de marzo de 2025, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, resuelve inscribir la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Quinto. Con fecha 7 de abril de 2025, el Secretario del Ayuntamiento de Ubrique certifica la inscripción del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique en el Registro Municipal de Instrumento Urbanísticos.

#### D I S P O N G O

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

Cádiz, 10 de abril de 2025.- La Delegada, María del Carmen Sánchez Barrera.

**ANEXO I****TÍTULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL**

## CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

- 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación
- 1.2. Objetivos y Estrategias

## CAPÍTULO 2. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN, INTERPRETACIÓN Y CORRECCIÓN DE ERROR

- 2.1. Innovación del Plan General: Revisión y Modificación
- 2.2. Contenido e Interpretación del Plan General
- 2.3. Corrección Material de Error e Interpretación de concepto dudoso

## CAPÍTULO 3. NORMAS CON CARÁCTER ESTRUCTURAL

## CAPÍTULO 4. NORMAS SOBRE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- 4.1. Instrumentos de Desarrollo, Ordenación y Ejecución
- 4.2. Normas Generales sobre los instrumentos de desarrollo y la ejecución de la planificación

## CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA

- 5.1. Vivienda
- 5.2. Subsuelo

## CAPÍTULO 6. MEDIDAS PARA PREVENCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

- 6.1. Aplicación del Plan Andaluz de Acción por el Clima

**TÍTULO II. SISTEMAS GENERALES**

## CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- 1.1. Definición
- 1.2. Sistema General de Dotaciones Comunitarias Existentes
- 1.3. Sistema General de Espacios Libres Existentes en Suelo Urbano
- 1.4. Sistema General de Comunicaciones Viarias
- 1.5. Sistema General de Infraestructuras
- 1.6. Obtención de Sistemas Generales

**TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

- 1.1. Aplicación
- 1.2. Definición de usos urbanísticos

## CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS CARACTERÍSTICOS

- 2.1. Tipos de usos característicos
- 2.2. Uso característico residencial
- 2.3. Uso Característico industrial
- 2.4. Uso Característico terciario
- 2.5. Uso Característico turístico
- 2.6. Uso Característico equipamiento
- 2.7. Uso Característico espacios libres públicos
- 2.8. Uso Característico servicios urbanos

## CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- 3.1. Aparcamiento para el uso residencial
- 3.2. Residencia comunitaria
- 3.3. Uso industrial

00319030

- 3.4. Comercio
- 3.5. Oficinas
- 3.6. Salas de ocio
- 3.7. Hoteles y pensiones
- 3.8. Equipamientos
- 3.9. Condiciones de garajes y de plazas de aparcamiento

#### CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE OCUPACIÓN TEMPORAL PARA APARCAMIENTO EN SOLARES (OTAS)

### **TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

- 1.1. Definición
- 1.2. Clases de condiciones

#### CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESTÉTICAS

- 2.1. Condiciones estéticas generales

#### CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD

- 3.1. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público
- 3.2. Normas de protección e incompatibilidad de usos en ámbitos de riesgo
- 3.3. Deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado
- 3.4. Medidas relativas a la eficiencia energética en los proyectos de edificación
- 3.5. Condiciones de calidad: accesibilidad
- 3.6. Afección de carreteras

### **TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 2. SISTEMA VIARIO

- 2.1. Travesía y sus condiciones
- 2.2. Condiciones de la variante
- 2.3. Clasificación y condiciones del sistema viario
- 2.4. Pavimentación
- 2.5. Pendientes del sistema viario y peatonal
- 2.6. Aparcamiento
- 2.7. Señales verticales

#### CAPÍTULO 3. MOBILIARIO URBANO Y AJARDINAMIENTO

#### CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA

- 4.1. Disponibilidad y condiciones de abastecimiento
- 4.2. Abastecimiento de agua potable
- 4.3. Red de riego e hidrantes contra incendios
- 4.4. Agua reciclada

**CAPÍTULO 5. RED DE SANEAMIENTO**

- 5.1. Componentes del sistema de saneamiento
- 5.2. Características generales del sistema de saneamiento
- 5.3. Red de tipo separativo
- 5.4. Red de tipo unitario
- 5.5. Caso de ausencia de red de saneamiento
- 5.6. Tramitación de planeamiento y de proyectos
- 5.7. Soluciones especiales de saneamiento
- 5.8. Adaptación de las fincas edificadas
- 5.9. Solicitud de información sobre la Red de Saneamiento

**CAPÍTULO 6. ACOMETIDAS DE AGUAS**

- 6.1. Obligatoriedad de la acometida
- 6.2. Autorización de acometida
- 6.3. Potestad planificadora municipal
- 6.4. Individualidad de la acometida
- 6.5. Requisitos constructivos
- 6.6. Obligación de conservación por los particulares
- 6.7. Supervisión e inspección

**CAPÍTULO 7. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES**

- 7.1. Aguas residuales domésticas
- 7.2. Aguas residuales industriales

**CAPÍTULO 8. RECURSOS HÍDRICOS ALTERNATIVOS**

- 8.1. Usos de los recursos hídricos alternativos
- 8.2. Aprovechamiento de agua regenerada
- 8.3. Especificaciones de las instalaciones de agua regenerada
- 8.4. Normas de uso del agua regenerada
- 8.5. Condiciones de suministro
- 8.6. Control de calidad del agua regenerada
- 8.7. Aguas grises y pluviales. Usos autorizados
- 8.8. Mantenimiento de los sistemas de reciclado o aprovechamiento de aguas

**CAPÍTULO 9. SUMINISTRO DE ENERGÍA**

- 9.1. Conexiones y cálculo
- 9.2. Disposición del tendido de media tensión
- 9.3. Centros de transformación
- 9.4. Cruzamientos, proximidades y paralelismos de cables subterráneos
- 9.5. Condiciones de seguridad

**CAPÍTULO 10. ILUMINACIÓN**

- 10.1. Instalaciones de alumbrado exterior
- 10.2. Soportes
- 10.3. Niveles de iluminancia

- CAPÍTULO 11. ÁREAS AJARDINADAS Y PARQUES
- CAPÍTULO 12. RED DE TELECOMUNICACIONES
- CAPÍTULO 13. GAS Y OTROS SERVICIOS
- CAPÍTULO 14. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- CAPÍTULO 15. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS GENERADOS
- CAPÍTULO 16. PREVENCIÓN DE AFECCIÓN AL NIVEL FREÁTICO

**TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

## CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL

- 1.1. Definición
- 1.2. Derechos de las personas titulares de terreno en Suelo Urbano
- 1.3. Deberes de las personas titulares del suelo en Suelo Urbano
- 1.4. Áreas Homogéneas
- 1.5. Media dotacional de las zonas de suelo urbano
- 1.6. Coeficientes de homogeneización

## CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN

- 2.1. ORDENANZA ZONAL Nº 1: CASCO ANTIGUO
- 2.2. ORDENANZA ZONAL Nº 2: ENSANCHE
- 2.3. ORDENANZA ZONAL Nº 3: UNIFAMILIAR
- 2.4. ORDENANZA ZONAL Nº 4: INDUSTRIAL
- 2.5. ORDENANZA ZONAL Nº 5: TERCIARIO
- 2.6. ORDENANZA ZONAL Nº 6: EQUIPAMIENTO
- 2.7. ORDENANZA ZONAL Nº 7: SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO
- 2.8. ORDENANZA ZONAL Nº 8: SERVICIOS URBANOS
- 2.9. ORDENANZA ZONAL Nº 9: INFRAESTRUCTURAS
- 2.10. ORDENANZA ZONAL Nº 10: PP-1

## CAPÍTULO 3. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

## CAPÍTULO 4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- 4.1. Condiciones generales
- 4.2. Fichas de los ámbitos de ordenación en suelo urbano no consolidado

## CAPÍTULO 5. PLANES ESPECIALES

- 5.1. Plan Especial del Parque de Nacimiento
- 5.2. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico

**TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

## CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- 1.1. Áreas de Reparto y Delimitación de Sectores
- 1.2. Derechos de la propiedad en el desarrollo de Sectores en Suelo Urbanizable
- 1.3. Obligaciones y cargas de las personas titulares del suelo

- 1.4. Plazos de ejecución del planeamiento
- 1.5. Sistema de actuación
- 1.6. Ordenación y condiciones de uso y de volumen de los sectores
- 1.7. Infraestructuras
- 1.8. Documentación

### CAPÍTULO 2. FICHA DE CONDICIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- 2.1. SECTOR URBANIZABLE SUS-1 LA ROZUELA
- 2.2. SECTOR URBANIZABLE SUS-2 LOS OLIVARES
- 2.3. SECTOR URBANIZABLE SUS-3 EL HAZA DE CABRERA
- 2.4. SECTOR URBANIZABLE SUS-4 GARCIAQUILLO
- 2.5. SECTOR URBANIZABLE SUS-5 GAMONALES

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- 3.1. Condiciones generales
- 3.2. Condiciones de la ordenación

## **TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- 1.1. Definición y régimen
- 1.2. Definición de núcleos de población
- 1.3. Actuaciones de Interés Público
- 1.4. Asentamientos urbanísticos y edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

- 2.1. Usos característicos, compatibles y prohibidos
- 2.2. Mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados
- 2.3. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable

### CAPÍTULO 3. CATEGORÍAS Y CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

- 3.1. Listado de categorías
- 3.2. Superposición de protecciones
- 3.3. Suelo no Urbanizable de Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema
- 3.4. Suelo No Urbanizable de protección del Parque Natural de los Alcornocales
- 3.5. Suelo no Urbanizable de Vías Pecuarias
- 3.6. Suelo No Urbanizable de Montes Públicos
- 3.7. Hábitats de Interés Especial
- 3.8. Áreas de Flora Amenazada
- 3.9. Zonas inundables de cauces y del Embalse de los Hurones
- 3.10. Yacimientos arqueológicos
- 3.11. Suelo No Urbanizable de carácter rural: Cerro Mulera
- 3.12. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, de Protección por Riesgos Naturales
- 3.13. Suelo No Urbanizable del Parque de Garganta Barrida
- 3.14. Suelo no Urbanizable del Campamento Juvenil Cerro Mulera

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

- 4.1. Carreteras convencionales. Caminos y sendas
- 4.2. Energía eléctrica de Alta Tensión
- 4.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento
- 4.4. Protección de los cauces, riberas y márgenes
- 4.5. Protección de embalses
- 4.6. Protección de aguas para abastecimiento público y privado
- 4.7. Protección de aguas en relación con vertidos industriales
- 4.8. Prohibición de fosas sépticas. Condiciones de tanques de depuración compactos
- 4.9. Protección del paisaje y del suelo
- 4.10. Protección de los yacimientos arqueológicos

**TÍTULO IX. REGULACIÓN DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN****CAPÍTULO 1. SITUACIÓN DE ASIMILADO A LA CONDICIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

- 1.1. Régimen de las edificaciones terminadas antes del 25 de mayo de 1975
- 1.2. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas
- 1.3. Agrupaciones de edificaciones irregulares

**CAPÍTULO 2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN”**

- 2.1. Situaciones y grados de calificación de “fuera de ordenación”
- 2.2. Norma para usos, construcciones e instalaciones “fuera de ordenación”
- 2.3. Norma para construcciones e instalaciones “fuera de ordenación” pero con licencia concedida, o edificadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975

**TÍTULO X. NORMATIVA AMBIENTAL DEFINIDA EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO****CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA AMBIENTAL DE ESTE ANEXO**

- 1.1. Medidas de carácter general
- 1.2. Medidas de carácter específico

**TÍTULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS****1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique constituye la revisión del planeamiento anterior, conformado por la adaptación de enero de 2010 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 14 de diciembre de 1989, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (TRLOUA).

En aplicación de la Disposición transitoria tercera de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la tramitación del presente PGOU continúa 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.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique abarca la totalidad del término municipal.

## **1.2. Objetivos y Estrategias**

El objetivo global del Plan General comprende los siguientes aspectos:

- a) Adaptar el documento a la legislación vigente
- b) Incorporar las modificaciones puntuales aprobadas, redactando un documento refundido.
- c) Prever las actuaciones, procedimientos y medios urbanísticos para encauzar las demandas y situaciones urbanísticas actuales, con las siguientes estrategias:

1. Prever suelo y normativa que refuercen la actividad industrial y comercial en el sector marroquino, que favorezcan las actividades del sector turismo y del comercio, y que permitan la expansión de otras actividades económicas que amplíen la actual base económica de Ubrique.
2. Conciliar la protección de las áreas de valor medioambiental que dan especial calidad al municipio, con la posibilidad de desarrollar usos adecuados a la colindancia de la ciudad de Ubrique con dichas áreas, en particular en el borde urbano actual.
3. Reconocer en suelo no urbanizable la existencia de instalaciones ajenas al ámbito rural, delimitando las implantaciones actuales, estableciendo sus condiciones de compatibilidad si fuera el caso; y dar pautas de control para frenar implantaciones futuras.
4. Adecuar la oferta de suelo edificable residencial y productivo hasta alcanzar la extensión del crecimiento urbano que se proyecte necesaria para el periodo de vigencia de la Plan General, siempre dentro de una estrategia de asignar condiciones de desarrollo y de gestión que viabilicen y prioricen el desarrollo de los ámbitos de suelo urbano aún sin desarrollar, frente a la posible recalificación de ámbitos más lejanos no necesarios para esa proyección de crecimiento, evitando crear expectativas irreales de desarrollo.
5. Establecer las condiciones para la solución a los problemas estructurales de la ciudad, en especial, de evitar el actual tráfico de paso de vehículos pesados por el centro urbano, y de solucionar el actual riesgo de inundación de zonas urbanas.
6. Identificar las zonas de riesgo potencial de catástrofes naturales, en cuanto a inundaciones para que se cumpla la legislación vigente en cuanto a avenidas con periodo de retorno de 500 años, y en cuanto a desprendimiento de rocas para salvaguardar las zonas afectadas.
7. Mantener las características tradicionales de edificación y ordenación del Casco Antiguo, declarado Bien de Interés Cultural, buscando soluciones a las limitaciones de acceso y aparcamiento, y valorizando su condición de recurso turístico, supeditándolo en cualquier caso a la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
8. Promover medidas de prevención del cambio climático en las actuaciones propias de la ordenación urbana y territorial.

**CAPÍTULO 2. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN, INTERPRETACIÓN Y CORRECCIÓN DE ERROR****2.1. Innovación del Plan General: Revisión y Modificación**

El presente Plan General no podrá ser revisado, atendiendo a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sino que deberá ser sustituido por los instrumentos de ordenación urbanística general establecidos en dicha Ley.

**2.1.1. Vigencia**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique tiene vigencia indefinida, hasta su total cumplimiento o ejecución, o sustitución por los instrumentos de ordenación definidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**2.1.2. Modificación**

Las modificaciones de este Plan General deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la Ley 7/2021. En concreto, atendiendo a la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, las modificaciones que se puedan producir sobre este Plan General se ajustarán a las determinaciones, en función de su clasificación de suelo, que se recogen en el Reglamento General.

**2.2. Contenido e Interpretación del Plan General****2.2.1. Contenido Documental**

El Plan General consta de los siguientes documentos:

- Vol. I.- Memoria, que incluye el diagnóstico producido en el documento de información, justifica el modelo territorial elegido y la cuantificación básica de la ordenación y de la calificación del suelo y división en ámbitos. Incluye un capítulo sobre viabilidad de gestión del Plan, tanto en su aspecto económico-financiero como de la lógica de intervención en su desarrollo y ejecución. Incluye el Estudio de Tráfico que justifica la innovación de la red viaria.
- Vol. II. - Normativa Urbanística General y Particular de cada ámbito, que define las condiciones de ordenación, actuación y gestión en las diferentes clases y categorías de suelo.
- Vol. III.- Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos, que establece los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico y artístico del municipio.
- Vol. IV- Planos generales y de Infraestructuras, que definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación de suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas; y Planos de ordenación, que detallan la ordenación de los terrenos en suelo urbano, a los que adscribe un régimen normativo concreto, define los usos urbanísticos y fija las alineaciones del suelo de ejecución directa.
- Vol. V.- Estudios Sectoriales:
  - Evaluación Ambiental Estratégica
  - Protección Arqueológica y del Patrimonio Etnológico
  - Memoria de Infraestructuras de Agua

- Memoria de Infraestructuras de Energía y Telecomunicaciones
- Estudio de Tráfico
- Estudio de Contaminación Acústica y Zonificación Lumínica
- Valoración del Impacto en la Salud Pública
- Estudio de Impacto de Género
- Memoria de Protección Arqueológica y Etnográfica
- Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable

Vol. VI. - Informe de Participación Ciudadana y de Participación Interadministrativa.

#### 2.2.2. Normas de Interpretación

El Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a sus objetivos y estrategias.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

#### 2.3. Corrección Material de Error e Interpretación de concepto dudoso

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección Material de Error.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten errores tipográficos o gráficos en el texto o en los planos.

La corrección o la contradicción se resolverán de acuerdo con el procedimiento que sigue.

El Pleno Municipal podrá aprobar la corrección, o la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan General que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La corrección, y la interpretación oficial, requerirán un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando el error, o la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de corrección o de interpretación. Una vez aprobada, la corrección o la interpretación se incorporará al documento del Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta; y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento del público y se enviará copia al órgano competente de la aprobación definitiva del planeamiento.

### **CAPÍTULO 3. NORMAS CON CARÁCTER ESTRUCTURAL**

El Plan General establece la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. Son determinaciones de carácter estructural:

- La clasificación del suelo y de sus categorías.
- Las determinaciones de uso del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La regulación de los elementos calificados como Sistemas Generales.
- Las relativas a los usos y edificabilidades globales de cada zona y sector del Suelo Urbano y de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable.
- La regulación sobre usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Las sobre porcentaje mínimo de edificabilidad de viviendas de protección pública.
- Las determinaciones de protección de ámbitos y elementos de interés histórico, valor arquitectónico o cultural.
- El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público.

### **CAPÍTULO 4. SOBRE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **4.1. Instrumentos de Desarrollo, Ordenación y Ejecución**

El Plan General se desarrollará mediante los instrumentos de ordenación urbanística establecidos en el Título IV de la Ley 7/2021, y en el marco de lo establecido por la Disposición Transitoria de su Reglamento General. Las determinaciones de ordenación urbanística general son las establecidas en el presente documento.

Las determinaciones de ordenación urbanística detallada se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

- a) Plan Parcial de Ordenación
- b) Plan de Reforma Interior
- c) Estudio de Ordenación
- d) Plan Especial

Las determinaciones de cada ámbito sujeto a estos instrumentos en el Plan General se especifican en el presente documento de Normas Urbanísticas en las respectivas Fichas de condiciones de desarrollo.

**4.2. Normas Generales sobre los instrumentos de desarrollo y la ejecución de la planificación**

Las condiciones generales de desarrollo de estos instrumentos tienen su referencia en la Ley 7/2021, Título IV, Sección 3ª, artículos 66 al 71.

Las condiciones de formulación de estos instrumentos tienen su referencia en el Reglamento General que desarrolla la Ley 7/2021, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, artículos 78 al 83 y Disposición Transitoria Segunda.

En particular, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ubrique, que se tramitará una vez tenga aprobación esta PGOU, deberá estar aprobado dentro de los tres años siguientes a la del PGOU (Art. 31.3 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía).

**CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA****5.1. Vivienda**

El Plan General establece una política de fomento de construcción de viviendas con régimen de protección pública en todo suelo de nuevo desarrollo con posibilidades para esa función. Las Fichas de desarrollo de ámbitos delimitados por el Plan General determinan la obligación de reservar en cada área de reforma interior o sector de uso residencial adecuada para ello, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, sin perjuicio de que en la propia Ficha se establezca justificadamente la exención por disfuncionalidad de su implantación en ámbitos reducidos o especiales.

Los terrenos de uso residencial de patrimonio público deberán ser destinados a viviendas con algún régimen de protección pública, salvo que por declaración expresa municipal se justifique otro fin que redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

**5.2. Subsuelo**

1.- Todo el subsuelo del municipio está sujeto a las condiciones establecidas por el artículo 15.3 de la LISTA, y su aprovechamiento urbanístico se presume privado sujeto a las condiciones del apartado previo 15.2, y de estas Normas Urbanísticas, Apartado 1.2, Derechos de las personas titulares de terreno en Suelo Urbano, Capítulo 1, Título VI.

2.- El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del PGOU, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. En particular, el aprovechamiento del subsuelo de parcelas privadas se considera público:

- En caso de requerirse implantación de servicios públicos que hayan de discurrir por el subsuelo;
- En caso de necesidad de preservar el patrimonio arqueológico; y
- En aquellos casos con referencia específica del Ámbito de Ordenación correspondiente por motivo del interés público de la actuación prevista.
- En el resto de casos, el aprovechamiento del subsuelo de parcelas privadas se considera privado.

3.- La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición por el Ayuntamiento a título gratuito y la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

## **CAPÍTULO 6. MEDIDAS PARA PREVENCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO**

### **6.1. Aplicación del Plan Andaluz de Acción por el Clima**

El Ayuntamiento deberá elaborar el Plan Municipal contra el Cambio Climático, con el contenido y tramitación señaladas en el artículo 15 de la ley 8/2018 de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

#### 6.1.1. Áreas estratégicas de Acción por el Clima en el desarrollo del PGOU

Se consideran áreas estratégicas para el desarrollo del PGOU los sectores urbanizables SUS-1, SUS -2 y SUS-4.

Para las áreas consideradas estratégicas por el desarrollo del PGOU, y como parte del Programa de Mitigación de Emisiones para la Transición Energética del Plan Andaluz de Acción por el Clima, se establecerán al menos las siguientes medidas específicas:

1. En materia de edificación y vivienda se adoptarán medidas para:
  - El impulso de la rehabilitación sostenible del parque edificatorio residencial y no residencial.
  - La minimización de la huella de carbono de las nuevas construcciones y la introducción de la economía circular en los nuevos proyectos de edificación.
  - El fomento de la eficiencia energética y las energías renovables en las instalaciones de alumbrado público, agua y residuos, y de la gestión inteligente de espacios urbanos.
2. En materia de transporte y movilidad se adoptarán medidas para:
  - El fomento de los modos de transporte con menor huella de carbono.
  - La racionalización de las infraestructuras y servicios del transporte desde principios de sostenibilidad, economía y eficiencia.
  - La progresiva sustitución de los vehículos más contaminantes que prestan servicio municipal por modelos que utilicen tecnologías de impulsión más limpias que las tradicionales.
  - Fomento de la electrificación del transporte mediante el apoyo a la instalación de una red de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

#### 6.1.2. Proyectos que supongan cambio de uso del suelo en espacios naturales protegidos

Las intervenciones en espacios naturales protegidos que requieran la aplicación de instrumentos de prevención ambiental requerirán justificar un balance de carbono neutro a lo largo de toda la vida del proyecto para poder culminar el procedimiento correspondiente.

Incluirán entre sus objetivos prioritarios el incremento de la capacidad de fijación de carbono, de acuerdo con el art. 39 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de Medidas frente al Cambio Climático y para la Transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

### 6.1.3. Valores de referencia

Los valores de referencia se fijarán en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. Estos valores representan el objetivo para la eficiencia expresado en emisiones específicas para cada una de las categorías de actividades, con desarrollo hasta sector, subsector o rama de actividad.

## TÍTULO II. SISTEMAS GENERALES

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### 1.1. Definición

Pertencen a los Sistemas Generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal o de grandes zonas del mismo.

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede estar clasificado como Urbano, Urbanizable o como No Urbanizable.

En los Planos de las series nº 2, 3 y 4 aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos en el Plan General, y que para el suelo urbano se describen a continuación.

Las fichas de Sectores Urbanizables, o de Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbano No Consolidado en su caso, contienen la descripción de los Sistemas Generales inscritos o adscritos a esos ámbitos.

#### 1.2. Sistema General de Dotaciones Comunitarias Existentes

Se han incluido en el Sistema General de Dotaciones Comunitarias todos aquellos cuya titularidad corresponde al municipio y en los que se prestan servicios al conjunto de la población municipal. No se consideran sistemas generales aquellos edificios que, aun siendo de propiedad municipal, se destinan a sedes de asociaciones culturales particulares o están sin uso.

En los planos de ordenación (series 2 a 4), los inmuebles que constituyen el Sistema General de Dotaciones Comunitarias y Servicios Urbanos quedan identificados por las siglas SG/DC o SG/SU.

CATEGORÍAS	Uso pormenorizado
<b>Educativo</b>	
dc.ed	CEIP Fernando Gavilán
dc.ed	CEIP Víctor de la Serna
dc.ed	CEIP Benafelix
dc.ed	CEIP Reina Sofía
dc.ed	CEIP Ramón Crossa

dc.ed	IES Francisco Fatou
dc.ed	IES Las Cumbres
dc.ed	IES Ntra Sra de los Remedios
dc.ed	CP Sagrado Corazón
dc.ed	Centro de Educación Permanente Siete Villas
dc.ed	Escuela Municipal de Música Maestro Juan Chacón
dc.ed	Ludoteca Municipal
dc.ed	Centro Guadalinfo
dc.ed	Escuela Infantil La Esperanza
dc.ed	Escuela de Artesanos
dc.ed	Zona Escolar Nueva Vega
dc.ed	Centro ocupacional "El Curtido"
<b>Socio-cultural</b>	
dc.sc	Centro de Recepción Ocuri
dc.sc	Yacimiento Ocuri
dc.sc	Campamento Juvenil Cerro Mulera
dc.sc	Eco museo del Hábitat Rural
dc.sc	Centro de Interpretación de la Historia de Ubrique. CIHU San Juan de Letrán
dc.sc	Exposición Permanente Manos y Magia en tu Piel. Convento de Capuchinos
dc.sc	Sala de Usos Múltiples Francisco Fatou
dc.sc	AISS
dc.sc	Sala de Exposiciones c/Reyes Católicos
dc.sc	Emisora Municipal Radio Ubrique
dc.sc	Emisora Ser Comarca
dc.sc	Centro de Día 3ª Edad
dc.sc	Casa de la Juventud
dc.sc	Biblioteca Municipal Blas Infante
dc.sc	Zona Dotacional Nueva Vega
dc.sc	Convento de Capuchinos
dc.sc	Parroquia de Nuestra Srª de la O
dc.sc	Ermita de San Antonio
dc.sc	Iglesia de Nuestro Padre Jesús Nazareno
dc.sc	Ermita del Calvario
<b>Sanitario</b>	
dc.san	CAIT: Centro de Atención Infantil Temprana
dc.san	Unidad de Gestión Clínica de Ubrique (Centro de Salud)
dc.san	Centro de Tratamiento Ambulatorio de Drogodependencias
dc.san	Unidad de Rehabilitación
dc.san	Centro de Día para Mayores "Por Ellos"

dc.san	Residencia de mayores
<b>Deportivo</b>	
dc.dep	Polideportivo municipal
dc.dep	Polideportivo Juan Coronel
dc.dep	Complejo Deportivo Municipal
dc.dep	Pista de Atletismo y Campo de Césped
dc.dep	Ciudad Deportiva Antonio Barbadillo
dc.dep	Pista Deportiva Caldereto
dc.dep	Campo deportes del CEIP Ramón Crossa
dc.dep	Pistas Deportivas CEIP Reina Sofía
dc.dep	Pistas Deportivas CEIP Fernando Gavilán
<b>Administrativo</b>	
dc.adm	Ayuntamiento de Ubrique
dc.adm	Dependencias Municipales de Urbanismo y Servicios Sociales
dc.adm	Salón de Plenos. Ermita de San Pedro
dc.adm	Policía Local
dc.adm	Oficina Municipal de Turismo
dc.adm	Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC)
su.adm	Club de Empleo
dc.adm	Andalucía Orienta
dc.adm	Servicio Provincial de Recaudación
dc.adm	INEM - SAE
dc.adm	Agencia Tributaria
dc.adm	Oficina Local Agraria
su.adm	Centro de Ayuda al Desarrollo Empresarial (CADE)
dc.adm	Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción
dc.adm	Cuartel de la Guardia Civil
dc.adm	Instalaciones Básica / SAU
dc.adm	EMAUSA
dc.adm	Agencia Tributaria de Andalucía (Oficina Liquidadora)
<b>Servicios Urbanos</b>	
dc. su	Cementerio Municipal
dc. su	Vivero Municipal
dc. su	Estación de Autobuses
dc. su	Parque de Bomberos
dc. su	Mercado Municipal de Abastos
dc. su	Punto Limpio
dc. su	Helipuerto
dc. su	Planta de Transferencia

dc. su	Puntos de Servicio de Auto Caravanas
dc. su	Depósito Los Olivares
dc. su	Depósito Herrera Oria
dc. su	Depósito Cornicabra
dc. su	Depósito La Calera
dc. su	Depósito El Carril
dc. su	Depósito Los Pinitos
dc. su	EDAP Ubrique
dc. su	EBAP Coto Mulera
dc. su	EBAP El Naranjal
dc. su	EBAP El Algarrobal
dc. su	EBAP El Carril
dc. su	EBAP Los Pinitos
dc. su	EBAP Las Cumbres
dc. su	EBAP Las Parras
dc. su	EBAP La Calera
dc. su	EBAP Caldereto
dc. su	EBAP Herrera Oria
dc. su	Aparcamiento Avda. del Rodezno
dc. su	Aparcamiento c/Curtidores
dc. su	Aparcamiento Complejo Deportivo Municipal
dc. su	Aparcamiento Plaza de las Palmeras
dc. su	Aparcamiento Jesús – Jardín
dc. su	Aparcamiento Eco Museo
dc. su	Almacén Antiguo Matadero
dc. su	Nave Matadero
dc. su	Almacén Bodegas Quemadas
dc. su	Almacén Avda. Diputación
dc. su	Almacén Avda. Fuente San Francisco

### 1.3. Sistema General de Espacios Libres Existentes en Suelo Urbano

En el núcleo de Ubrique se incluyen como Sistema General de Espacios Libres aquellos con carácter diferenciado y dedicados al esparcimiento u ocio del conjunto de la población, y actividades vinculadas al propio medio natural del municipio.

A continuación, se relacionan los espacios públicos que constituyen el Sistema General de Espacios Libres existentes y previstos, asignándoles en los planos de ordenación el código SG/LUP. Su dimensión, a efectos de cumplimiento de estándares legales (art. 82.3 LISTA), se detalla en la Memoria del Plan General.

**ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO DE SISTEMA GENERAL EXISTENTE**

Parque Rafael Alberti
c. Sebastián Macías
Parque CEIP Fernando Gavilán
La Plaza
Rodezno
Parque c Concejo
Parque Caldereto norte
Parque Caldereto medio
Parque Caldereto sur
Parque de las Palmeras
Parque lineal del río Ubrique
PP 1 ELN Naturalístico
PP 1 ELI intermedio
PP1 ELB de borde
PP-2

**ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO DE SISTEMA GENERAL PREVISTOS**

SUS-1.- Parque de sistema general
SUS-2.- Parque de sistema general
SUS-5.- Parque de sistema general

**1.4. Sistema General de Comunicaciones Viarias**

Se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones las carreteras de interés autonómico o provincial que atraviesan el término, el viario local estructurante dentro del núcleo, y la red de caminos públicos. A continuación, se relacionan los elementos que constituyen el Sistema General de Comunicaciones.

**a) Carreteras autonómicas y provinciales**

- A-2302 de Ubrique a Grazalema por Benaocaz y Villaluenga del Rosario
- A-373 de Villamarín a Gaucín, por Prado del Rey, El Bosque y Ubrique
- A-375 a Alcalá de los Gazules
- Viario de Variante exterior al núcleo de Ubrique. Proyecto que deberá ser sometido a procedimiento de Autorización ambiental Unificada (AAU), de acuerdo a lo establecido en el Anexo I, epígrafe 7.1) Carreteras, del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las

instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

**b) Vialio local estructurante:**

Acceso norte: Avda. de Cádiz; Remodelación de la calle La Calzada, en La Rozuela.

Circuito norte:

Avda. de Juan de la Rosa - Avda. de Miguel Reguera - Calle San Francisco - Calle Real - Calle del Agua - Plaza de Colón - Calle Moreno de Mora - Avda. Los Callejones

Circuito central:

Calle San Sebastián - Calle Ingeniero Juan Romero Carrasco - Avda. de la Diputación - Plaza Virgen de la Estrella - Paseo del Prado - Avda. de Carlos Cano

Circuito oeste: Calle Sebastián Macías - calle Granada - calle Algeciras - Avenida de Sebastián Macías "El Pato"

Acceso sur: Avda. de las Cortes

**c) Caminos públicos:**

LISTADO DE CAMINOS PÚBLICOS EN UBRIQUE

Camino Villaluenga

Camino a Benaocaz

Calzada las Cumbres

Callejón del Pompeo

Callejón de las Mocitas

Camino de la Hedionda

Camino de Fátima

Camino Cerro Mulera

Camino Amarguillo

Camino de las Yeseras

Camino Cabezuela

Camino Puerto Los Negros

Camino de las Desgarraderas

Camino de Guadix

Camino del Juncal

Camino de Cortes

Camino del Berrueco

Camino de la Jarana

Camino de La Cola

Camino Puerto Tirado

Camino Bujello del Tenorio

Camino del Enriadero

Las fichas de los caminos públicos se incluyen como Anexo en el volumen de Memoria de Ordenación.

**1.5. Sistema General de Infraestructuras - SUSPENDIDO CTOTU 13/12/2024**

Son parte del Sistema General de Infraestructuras los elementos que constituyen las redes de prestación de servicios urbanos a nivel municipal, es decir:

- Elementos del sistema de abastecimiento de agua: captaciones, depósitos y conducciones generales.
- Elementos del sistema de saneamiento y depuración: colectores generales, depuradora y emisarios.
- Tendidos aéreos y canalizaciones subterráneas de la red eléctrica de media y alta tensión.
- Infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

**1.6. Obtención de Sistemas Generales**

Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso o servicio que determina el Plan General, y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que determinan los Apartados posteriores.

**1.6.1. Sistemas Generales existentes de titularidad pública no municipal**

Los Sistemas Generales fijados por el Plan General que tuvieran en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán de dominio de la Administración Pública actualmente titular, no siendo obligatoria su transmisión al Municipio.

Los terrenos afectados por los Sistemas Generales, de dominio o propiedad de la Administración Pública no municipal, que en la actualidad no estuviesen destinados a los fines previstos se transmitirán a la Administración Municipal salvo que adoptasen su uso al previsto en el PGOU.

**1.6.2. Sistemas Generales previstos en suelo de propiedad privada**

Los terrenos e inmuebles afectados por Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento:

- .- Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos estén adscritos a los ámbitos de actuación urbanística que define el Plan General.
- .- A través del procedimiento expropiatorio previsto en la Ley.

**TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES****1.1. Aplicación**

Las condiciones que se señalan en este título se aplican a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de vivienda.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Los Planes Parciales, Planes Especiales Y Proyectos de Actuación que desarrollen el Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título y a las condiciones aplicables de la correspondiente Ordenanza Zonal, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

## **1.2. Definición de usos urbanísticos**

Los usos urbanísticos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

En suelo no urbanizable, los usos son definidos por las actuaciones propias o admisibles por su condición rústica o agropecuaria.

Por su adecuación, las Normas distinguen las siguientes categorías de usos urbanísticos:

### 1.2.1. Uso Global

Es el uso urbanístico asignado a un Área Homogénea o zona que pueda albergar distintos usos característicos.

### 1.2.2. Uso Característico

Es aquel uso urbanístico de implantación predominante en términos de la intensidad asignada por el Plan General en un determinado ámbito o zona del territorio. Al menos el 50% de la edificabilidad del ámbito de aplicación deberá asignarse al uso característico previsto por el Plan General, salvo que éste establezca otros usos compatibles sin limitaciones. Las condiciones de las Ordenanzas Zonales o de las Fichas de los diversos ámbitos de planeamiento (Ámbitos de Ordenación, Sectores Urbanizables, ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado) determinan el uso característico de ese ámbito de aplicación, así como en su caso, los usos pormenorizados compatibles.

### 1.2.3. Uso Pormenorizado

Es el uso característico sujeto a determinadas condiciones pormenorizadas tales como condiciones de superficie de terreno o de actividad específica.

### 1.2.4. Uso Compatible Sin Limitaciones

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo la edificación destinarse a dicho uso en cualquier porcentaje incluso como edificio exclusivo, es decir, destinado en su totalidad al uso compatible.

#### 1.2.5. Uso Compatible Con Limitaciones

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, debiendo cumplir las condiciones de localización y/o límite de superficie que se regulan en el Apartado del uso característico correspondiente.

#### 1.2.6. Uso Prohibido

Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

#### 1.2.7. Uso vinculado

Es aquél que se considera necesario para el ejercicio de un uso característico (por ejemplo, aparcamiento como vinculado al uso residencial).

#### 1.2.8. Uso provisional

Es aquel uso que, no estando prohibido, puede autorizarse con carácter temporal por no requerir obras o instalaciones permanentes.

#### 1.2.9. Admisión de un uso compatible no autorizado expresamente en la norma zonal

Los usos expresamente autorizados como compatibles en la respectiva norma zonal, o claramente similares a éstos, podrán implantarse respetando las condiciones tanto del uso característico como del uso compatible, de acuerdo con sus respectivas ordenanzas zonales. En caso de variación de éstas, deberá tramitarse previamente un Plan Especial que justifique la razón funcional de los cambios que se propusiesen para la parcela.

Salvo los usos expresamente prohibidos, podrá autorizarse la implantación de un uso compatible que no estuviese autorizado expresamente en la norma zonal, previa tramitación de un Plan Especial que justifique el beneficio público del cambio de uso, las condiciones zonales de la edificación (al menos, edificabilidad y altura), y la viabilidad de la circulación viaria y aparcamiento.

## **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS CARACTERÍSTICOS**

### **2.1. Tipos de usos característicos**

El Plan General distingue los siguientes tipos de usos característicos. En caso de tratarse de otras actividades, deberán asimilarse al uso de mayor similitud de esta lista.

#### **Uso Característico**

RESIDENCIAL

#### **Uso Pormenorizado**

Unifamiliar (\*)  
Residencial Plurifamiliar (\*)  
Residencia Comunitaria

INDUSTRIAL	Talleres < 200 m <sup>2</sup> o 400 m <sup>2</sup> , según determine la ordenanza de aplicación. Naves Nido Naves industriales y Almacenes Comercio de barrio Medianas superficies comerciales
TERCIARIO	Grandes Superficies Minoristas Restauración (bar, cafetería, restaurante) Oficinas Despachos profesionales y servicios personales Salas de ocio (discotecas, bares especiales)
TURÍSTICO	Casas rurales Hoteles y pensiones Campamentos turísticos Educativo Socio-cultural
EQUIPAMIENTO	Sanitario-Asistencial Deportivo Administración Pública Seguridad Jardines
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Parques Plazas peatonales
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos Infraestructuras Aparcamiento colectivo Estación de Servicio de Carburantes

(\*) También puede distinguirse como Uso Característico de un ámbito el de Vivienda sujeta a algún régimen de Protección Pública; pero en todos los ámbitos será considerarlo como uso "Compatible Sin Limitaciones" del uso residencial.

A continuación, se definen las condiciones que definen los usos característicos o pormenorizados asignados por el Plan General a cada ámbito.

## 2.2. Uso característico residencial

### 2.2.1. Condiciones generales

En general, todo uso residencial deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Toda vivienda de nueva planta deberá tener al menos una habitación habitable (salón-dormitorio en la disposición de estudio) o dos (salón y dormitorio en el resto de las disposiciones) que den a la vía pública o a espacio libre de uso público, o a espacio libre privado donde pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro como norma general, que podrá disminuirse en caso de dimensiones de parcela existente, o por razones del destino social o condiciones económicas de la promoción.
2. No se permiten viviendas en sótanos.

3. Altura libre: la distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo de viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un diez por ciento de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a ciento noventa centímetros, y con la condición de que en cada habitación habitable suponga menos de 30% de su superficie.
4. Accesibilidad: se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Código Técnico de la Edificación. (Nota 1-Documento Básico SUA 9, Accesibilidad)
5. Iluminación: Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie mayor o igual a un octavo de la superficie útil de la pieza.
6. Ventilación: Cada una de las piezas habitables (dormitorios y salón) dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un doceavo de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo y cocinas que no ventilen por fachada o patio se instalará un conducto independiente de ventilación forzada estática o dinámica.
7. En lo que respecta a los proyectos de edificación y conforme a la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios, éstos deben alcanzar un consumo de energía casi nulo. Se aplicará el Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE) del CTE, que establece unos criterios de valores límite de consumo de energías no renovables en la edificación.

#### 2.2.2. Uso residencial unifamiliar

El Uso Característico Pormenorizado Residencial Unifamiliar es aquél en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública o espacio libre público; o también desde un espacio libre privado de acceso común a varias viviendas. Puede darse en edificios de vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada.

Deberá contar con las condiciones fijadas anteriormente para el Uso Característico Residencial.

#### 2.2.3. Uso residencial plurifamiliar

El Uso Característico Pormenorizado Residencial Plurifamiliar es aquél en que varios alojamientos familiares se agrupan en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, el espacio libre público o un espacio libre privado.

Deberá contar con las condiciones generales fijadas anteriormente para el Uso Característico Residencial.

Como caso particular se incluyen los apartahoteles o instalaciones de residencia compartida, instalaciones cuyas unidades habitacionales (apartamentos y habitaciones vivideras) deberán cumplir las condiciones del uso de residencia multifamiliar.

#### 2.2.4. Uso residencia comunitaria

El Uso Característico Pormenorizado de Residencia Comunitaria es aquel de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc. El caso particular de residencia colectiva de personas mayores o de tercera edad se regula en el Uso de Equipamiento.

Serán de aplicación las condiciones correspondientes a los edificios destinados al uso turístico de hoteles.

### 2.2.5. Uso de vivienda de protección

Se denomina así a toda vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

### 2.3. **Uso Característico industrial**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento y distribución de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías pormenorizadas y condiciones:

1.- Talleres y almacenes compatibles con el uso residencial, con superficie en cualquier posición igual o inferior a 200 m<sup>2</sup> (o 400 m<sup>2</sup> en determinadas Ordenanzas Zonales) para edificio exclusivo de nueva planta, y únicamente en posición de planta baja, semisótano o sótano en edificios con viviendas u otros usos industriales.

.- Incluye, entre otros, los talleres de artesanía y de producción artística, los talleres de carpintería, talleres de automóviles y su industria auxiliar. La actividad de marroquinería en todas sus formas queda incluida en la categoría de talleres de artesanía.

.- En todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

.- No deberán generar ruidos, vibraciones, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los usos residenciales colindantes. La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, la contaminación acústica no se incremente en más de 3 db respecto a los niveles admitidos para el uso residencial.

.- Deben tener acceso independiente.

.- El desarrollo de la actividad no podrá requerir sistema de depuración de aguas residuales previa a su vertido a la red municipal; ni podrá producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

.- Pueden incluir la venta al público de los productos elaborados en esa instalación.

.- El horario de actividad no será nocturno.

2.- Naves Nido, de superficies menores de 300 m<sup>2</sup>, consideradas como conjuntos de naves adosadas e independientes, para la elaboración, fabricación, reparación y/o tratamiento de productos. Estos servicios pueden llevar incluida la venta al público de los productos elaborados en esa instalación, o de productos similares a aquellos.

No son compatibles con el uso residencial.

3.- Naves industriales y almacenes de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>. Las naves industriales y almacenes de nueva planta deberán ubicarse en polígonos industriales dotados de condiciones de acceso suficientes para este uso.

No son compatibles con el uso residencial.

### 2.4. **Uso Característico terciario**

Corresponde a las actividades de prestación de servicios no necesariamente de carácter social. Incluye las siguientes categorías pormenorizadas:

#### 2.4.1. Condiciones generales del Comercio Minorista

Será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Superficie útil para la exposición y venta al público:

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.
2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.
3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitase parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.
4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 del TRLCIA.

Los locales y superficies comerciales dispondrán de los siguientes servicios de aseos de acuerdo a su superficie útil de venta: hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo separándose en este caso para mujeres y hombres. A partir de 500 m<sup>2</sup>, la capacidad de inodoros del aseo para mujeres duplicará la del aseo de hombres. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio. En caso de edificios donde se instalen varias firmas y locales podrán agruparse los aseos, manteniéndose el número y condiciones con referencia a la superficie útil total de venta del conjunto de locales.

La altura libre de pisos será de 250 centímetros. No obstante, en caso de transformación de uso de edificios de vivienda, y para locales de menos de 60 m<sup>2</sup>, se admitirá la altura libre existente.

Comprende las siguientes categorías pormenorizadas:

- 1.- Comercio de barrio. Incluye el tipo de tienda tradicional o agrupaciones de comercio con superficie de venta inferior a 300 m<sup>2</sup>. Pueden ubicarse en planta baja, primera y sótano de edificios con otro uso característico.
1. Medianas superficies comerciales. Son locales comerciales o agrupaciones de comercio con una superficie para la exposición y venta al público entre 300 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>. Podrán ocupar edificios exclusivos, o bien la planta baja y primera de edificios de otro uso.

2. Grandes superficies minoristas. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Se aplicarán, además las condiciones del artículo 22 del TRLCIA, DL 1/2012, de 20 de marzo.

Para implantar una gran superficie minorista, deberá tramitarse una Innovación del PGOU, con aplicación de los criterios señalados en el artículo 25 del TRLCIA.

#### 2.4.2. Restauración

Comprende las categorías de bar, cafetería, tabernas, bodega, chocolaterías, croissanterías, heladerías, salones de té, clubes sociales con servicio de bebidas, y asimilables, sin horario nocturno (salvo el que fuese fijado por el Ayuntamiento).

#### 2.4.3. Oficinas

Oficinas y despachos privados o de la Administración Pública con o sin atención al público.

Pueden instalarse en edificio exclusivo, o bien en plantas baja, primera y semisótano o sótano de edificios residenciales, y en cualquier planta de edificios de otro uso no residencial.

La altura mínima libre de pisos de nueva construcción será de 250 centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja, en cuyo caso podrá ser de 220 centímetros.

#### 2.4.4. Despachos profesionales y servicios personales

Comprende dos categorías:

- 1.- Despachos y consultas de profesiones tales como médicos, abogados y otras profesiones liberales. Podrán instalarse en cualquier planta de edificios residenciales, sujeto a las condiciones de la Comunidad de Vecinos.

- 2.- Locales de servicios personales, tales como peluquerías, servicios de belleza o de la salud, etc. Podrán instalarse en plantas baja y primera de edificios residenciales.

#### 2.4.5. Salas de ocio

Incluye locales de uso público con representación, música en vivo o espectáculo, tales como cines, teatros, salas de conciertos, centros lúdicos y asimilables. Requiere aislamiento acústico suficiente en caso de estar ubicados en edificios o zonas residenciales.

Las salas y centros de ocio dispondrán de los siguientes servicios de aseos en función de su aforo máximo admitido: hasta 50 personas de aforo, un retrete y un lavabo; por cada 50 personas más, se aumentará un retrete y un lavabo separándose en este caso para mujeres y hombres. A partir de 100 personas de aforo, la capacidad de inodoros del aseo para mujeres duplicará la del aseo de hombres.

**2.5. Uso Característico turístico**

Comprende las siguientes categorías, cada una sujeta a su reglamentación sectorial específica. No admite los apartahoteles o instalaciones de residencia compartida, que deberán asimilarse a las condiciones del uso de residencia multifamiliar.

Se regularán por la legislación sectorial específica aplicable.

- Casas rurales, según reglamentación específica.
- Hoteles y pensiones. Sin limitación de número de habitaciones.
- Campamentos turísticos, según reglamentación específica aplicable.

**2.6. Uso Característico equipamiento**

Corresponde a las actividades de prestación de servicios de carácter social destinadas a satisfacer las necesidades educativas, culturales, sanitarias y deportivas de la población, así como a albergar actividades necesarias para el funcionamiento de la ciudad tales como la administración pública. Pueden ser de dominio público o privado.

La calificación urbanística del Plan General puede asignar a una parcela una o varias de estas categorías, o bien asignar la condición de "Equipamiento Genérico", apto para cualquiera de las categorías previo informe técnico justificando su idoneidad.

Incluye las siguientes categorías de usos pormenorizados:

- Educativo: comprende enseñanzas regladas (colegios, institutos, etc.), no regladas (academias, centros de idiomas, etc.) y jardines de infancia y guarderías.
- Sociocultural: bibliotecas, centros culturales, museos, sedes políticas y sociales, templos, etc.
- Sanitario-asistencial: Clínicas, ambulatorios, centros de salud, hospitales, residencias geriátricas o colectiva de mayores, etc. Incluye también los establecimientos veterinarios. En el caso de residencias geriátricas o colectivas de personas mayores, deberán cumplir estrictamente las condiciones sanitarias adecuadas para esa condición.
- Deportivo en todas sus formas.
- Administración pública: oficinas y centros de funcionamiento de la Administración local, regional o estatal.
- Seguridad: Policía y otras instituciones destinadas a la seguridad ciudadana.

En cada caso, se regirán por la legislación específica del uso al que se destinan.

**2.7. Uso Característico espacios libres públicos**

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificables destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería o uso peatonal, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y

aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano. Genéricamente, también puede denominarse como “uso zonas verdes”.

Se distinguen los espacios destinados a jardines urbanos (normalmente hasta 500 m<sup>2</sup>), a parques urbanos (a partir de 500 m<sup>2</sup>), y las plazas de uso peatonal y de estancia, normalmente pavimentadas y asociadas a la edificación circundante. Esta distinción no afecta a la calificación del suelo de cada parcela, constituyendo únicamente una explicación sobre el objetivo de cada parcela en función de su superficie.

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como suelo Libre de Uso Público (LUP) o libre privado (L) y el viario que representase una mejora para la circulación peatonal o la ordenación del uso al que están destinados, sin merma de superficie, se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

Desde los espacios libres de uso público se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata a éstos con una anchura suficiente que facilite el acceso de personas de acuerdo a la legislación de accesibilidad, y que el portal se encuentre a menos de 40 metros del sistema viario.

En todos los casos en que técnicamente sea factible sin merma de su función, admite la creación de aparcamiento en el subsuelo, permitiéndose la ocupación del espacio necesario sobre rasante para ubicación de las rampas e instalaciones de acceso.

## **2.8. Uso Característico servicios urbanos**

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

.- Servicios Urbanos: Comprende los espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones de servicios públicos, tales como captación y abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, transportes por carretera, etc. así como a albergar actividades necesarias para el funcionamiento general de la ciudad como el parque de bomberos, mercado de abastos, juzgados, cantones de limpieza, cementerio y tanatorio, vertedero, etc.

Los mataderos no serán autorizados en suelo residencial; y en suelo industrial se admitirán únicamente previo estudio justificativo de ausencia de impactos negativos.

Las incineradoras tendrán el mismo tratamiento del párrafo anterior.

.- Infraestructuras: Comprende todo espacio viario así como los espacios de protección y reserva de la red viaria, y de aparcamiento asociado a la misma. Incluye los espacios de aparcamiento situados sobre la red viaria pública. Por su especificidad funcional, no se incluye en las tablas de Usos Compatibles de las Ordenanzas Zonales de suelo urbano, sino únicamente en la Ordenanza Zonal de Infraestructuras.

.- Aparcamiento colectivo: instalaciones al aire libre, bajo rasante, techadas o incluso en edificación en altura, cumpliendo las condiciones propias de este uso. Cumplirá las condiciones de Dotación de Aparcamiento del capítulo siguiente, y de la Ordenanza Municipal de Edificación y de Urbanización.

.- Estación de servicio de carburantes. Estaciones de servicio de carburantes y de aportación energética a vehículos, normalmente asociadas a la infraestructura viaria.

**CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

En edificación de nueva planta, se reservarán las plazas de aparcamiento relacionadas con cada uso. No obstante, en caso de ubicación en el ámbito sujeto a Ordenanza Zonal Casco Antiguo, se exime de la obligatoriedad de estas condiciones de aparcamiento, admitiéndose previo informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento las condiciones señaladas en la Ordenanza Zonal.

Las plazas de aparcamiento comunes con más de 20 plazas deberán dotarse con la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos. En los aparcamientos de uso permanente se instalarán las canalizaciones hasta las plazas de aparcamiento y los módulos de reserva en la centralización de contadores, tal y como se describe en la (ITC) BT-52 y en el RDL 29/2021, dando cobertura al 20 % de las plazas como mínimo; asimismo se dotará de una estación de recarga por cada 20 plazas, con una cobertura para el 5% de las plazas. Estas condiciones podrán modificarse si se demuestra otro procedimiento de mayor efectividad para reducir la huella ecológica.

**3.1. Aparcamiento para el uso residencial**

En todo edificio de viviendas de nueva planta o en su parcela privada se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien metros cuadrados edificables, y en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento.

No obstante, se admite su excepción para aquellos edificios situados en solares (no resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa y que hubieran podido cumplir esta condición) que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez metros.
- Tener una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- Tener una fachada inferior a ocho metros.
- Estar situado en calle de ancho igual o inferior a cinco metros, o en calle sin acceso rodado.
- Estar situado en el Conjunto Histórico y no serle admitida por razones estéticas la apertura de cochera, o no tener ésta la dimensión suficiente para dar cabida a las plazas exigidas en general por la normativa.

**3.2. Residencia comunitaria**

Requieren una plaza de aparcamiento en parcela por cada cuatro habitaciones, con las mismas excepciones mencionadas para el uso residencial.

**3.3. Uso industrial**

Se reservará como mínimo una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable; el 50% de este espacio será compatible con usos de almacenaje de la misma actividad albergada en la edificación industrial.

**3.4. Comercio**

Las condiciones del aparcamiento para el uso comercial cumplirán lo que establece el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, TRLCIA (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo).

**3.4.1. Comercio de barrio**

Se reservará como mínimo una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público. No obstante, se admite su excepción en las mismas condiciones del uso residencial.

**3.4.2. Medianas superficies comerciales**

Requiere aparcamiento en la parcela para una plaza por cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público, y espacio para carga y descarga de camiones o vehículos de abastecimiento.

**3.4.3. Grandes superficies minoristas**

Requieren instalaciones o edificios exclusivos para este uso, cumpliendo las condiciones del artículo 39.2 TRLCIA. Dispondrán de aparcamiento de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos de tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Dispondrán, además, de espacio para carga y descarga de camiones o vehículos de abastecimiento. Requieren un estudio de tráfico y aparcamiento que justifique su viabilidad.

**3.5. Oficinas**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 m<sup>2</sup> si la oficina no tuviera uso público; o bien por cada 50 m<sup>2</sup> si tuviera uso público. No obstante, se admite su excepción en las mismas condiciones del uso residencial.

**3.6. Salas de ocio**

Requieren una plaza de aparcamiento por cada diez personas de aforo. En caso de instalación en edificios existentes, se requerirá estudio de necesidades de tráfico y aparcamiento que permita suponer la ausencia de impactos negativos para el vecindario.

**3.7. Hoteles y pensiones**

Para nuevos establecimientos, requieren una plaza de aparcamiento en parcela por cada cuatro habitaciones, o el módulo establecido en la legislación sectorial si fuera diferente.

**3.8. Equipamientos**

- Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

- En las instalaciones de nueva planta que permitan la concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 15 personas del aforo. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo. Los equipamientos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga, de un autobús por cada 250 personas.

No obstante, se aplicarán las mismas exenciones que para el uso residencial.

### **3.9. Condiciones de garajes y de plazas de aparcamiento**

Deberán cumplir las condiciones del SUA 7 del Código Técnico de la Edificación (CTE), cuyas condiciones se resumen a continuación.

CTE, SUA 7, Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

1. **Ámbito de aplicación** Esta Sección es aplicable a las zonas de uso Aparcamiento Colectivo (lo que excluye a los garajes de una vivienda unifamiliar) así como a las vías de circulación de vehículos existentes en los edificios.

2. **Características constructivas**

2.1- Las zonas de uso Aparcamiento Colectivo dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.

2.2- Todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 80 cm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el Apartado 3.1 de la Sección SUA 1 del CTE:

**Protección de los desniveles**

1 Con el fin de limitar el riesgo de caída, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 55 cm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.

2 En las zonas de uso público se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación comenzará a 25 cm del borde, como mínimo.

3. **Protección de recorridos peatonales**

3.1- En plantas de Aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5000 m<sup>2</sup>, los itinerarios peatonales de zonas de uso público se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 55 cm, se protegerá conforme a lo que se establece en el Apartado 3.2 de la sección SUA 1. Cuando el itinerario peatonal discorra a lo largo de un vial para vehículos y sea el previsto para los ocupantes hasta las salidas de planta deberá diferenciarse conforme a este Apartado y tener una anchura mínima de 0,80 m. Su anchura no puede considerarse que forme parte de la anchura del vial de vehículos. Cuando se trate de recorridos hasta plazas de aparcamiento accesibles, deberán cumplir las condiciones del itinerario accesible.

3.2- Frente a las puertas que comunican los aparcamientos a los que hace referencia el punto 1 anterior con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1,20 m, como mínimo, y con una altura de 80 cm, como mínimo.

#### 4. Señalización

4.1- Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación: a) el sentido de la circulación y las salidas; b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h; c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso; Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.

4.2- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.

4.3- En los accesos de vehículos a viales exteriores desde establecimientos de uso Aparcamiento Colectivo se dispondrán dispositivos que alerten al conductor de la presencia de peatones en las proximidades de dichos accesos.

### **CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE OCUPACIÓN TEMPORAL PARA APARCAMIENTO EN SOLARES (OTAS)**

En todos los casos de solares o parcelas no ocupadas en suelo urbano, el Ayuntamiento podrá aplicar la presente disposición en las Áreas Homogéneas de Ensanche y de Casco Antiguo, de acuerdo al artículo 24 de la LISTA. Para ello, el PGOU determina un año desde su aprobación definitiva como plazo para solicitar la licencia de edificación de los solares y parcelas no ocupadas de dichas Áreas Homogéneas, y sin que esta determinación presuponga la aplicación del artículo 104 de la LISTA. Transcurrido ese plazo, será de aplicación la presente Ordenanza OTAS, con las condiciones adicionales tales como canon y responsabilidad que se aprueben en Ordenanza Municipal.

1.- En solares y parcelas no ocupadas, el Ayuntamiento podrá aprobar su ocupación temporal en superficie para uso público de aparcamiento de vehículos.

2.- El Ayuntamiento tomará la decisión previo informe técnico municipal que justifique la capacidad y necesidad de la parcela para el nuevo uso temporal. La tramitación seguirá el trámite de los Proyectos de Urbanización, con comunicación a la propiedad. En caso de propiedad desconocida o con dirección desconocida, el Ayuntamiento publicará de forma adecuada (y con Edicto adosado a la puerta del solar) durante un mes la resolución, a cuyo término sin contestación, podrá proceder a la aplicación de estas condiciones.

3.- El Ayuntamiento costeará y ejecutará el acondicionamiento de la parcela para ese uso, incluso su cerramiento, y gestionará su uso para aparcamiento de rotación, con asignación de canon o precio al vehículo usuario según el tiempo de aparcamiento. La gestión podrá realizarse por concesión administrativa, previo concurso público, de varias o de todas las parcelas no edificadas asimiladas a esta Ordenanza.

4.- La propiedad podrá obtener un beneficio, si se diera una vez descontado el coste de acondicionamiento y de gestión. Podrá recuperar el uso del solar previa solicitud de licencia de edificación, con un plazo de tres meses para la cancelación de la ocupación temporal, y sin compensación a la propiedad por las obras de acondicionamiento realizadas.

**TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS****1.1. Definición**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

**1.2. Clases de condiciones**

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación, se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación con:

- a) Condiciones de Parcela
- b) Tipología y Uso Característico
- c) Condiciones de Ocupación de Parcela
- d) Condiciones de aprovechamiento de la parcela: Edificabilidad
- e) Condiciones de altura

**1.2.1. Definiciones sobre parcelas****1.2.1.1. Parcela**

- Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
- Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
- Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
- La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

**1.2.1.2. Superficie de parcela**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

**1.2.1.3. Parcela mínima**

1. Es la establecida en este Plan General o en los Planes Parciales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**1.2.1.4. Linderos**

- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
- Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa al acceso principal a la misma.
- El Ayuntamiento podrá exigir a la persona propietaria de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

**1.2.1.5. Alineaciones**

- Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
- Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
- Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

**1.2.1.6. Rasantes**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía respecto del plano horizontal.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención humana.
5. Rasante ideal es la línea que une dos calles en lados opuestos de una misma parcela, siendo sus extremos las rasantes de los puntos medios en cada uno de los linderos frontales de parcela.

#### 1.2.1.7. Solar

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para desarrollo del área, tener señaladas alineaciones y rasantes, y estar calificada con destino a un uso edificable.
- Condiciones de urbanización:
  - i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada, y aceras si existiesen en esa vía, y disponer de abastecimiento de agua de la red municipal, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado municipal y suministro de energía eléctrica suficiente para el uso previsto.
  - ii) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure, mediante prestación de garantía o aval por el 100% del coste de la obra de urbanización, la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento.
- Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes al ámbito de ordenación en el que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

#### 1.2.2. Definiciones sobre la posición y tipología de la edificación

##### 1.2.2.1. Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan la parcela, sin perjuicio de que existan zonas delimitadas como suelo privado no edificable (grafiado como L en los planos de ordenación).
- b) Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

- d) Cuerpos volados: balcones, miradores y cierros.
- e) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta incluso si su continuidad quedase interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

#### 1.2.2.2. Regulación de los entrantes y salientes en fachada

Salvo que la Ordenanza Zonal o la Ordenanza Municipal de Edificación diga otra cosa, se admiten los siguientes elementos y parámetros:

1. Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su profundidad interior será igual o superior a trescientos centímetros, y su altura libre mínima será de 3,50 metros, salvo que continúe un soportal existente, del que podrá respetar su altura si fuera menor.
2. Terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de la fachada.
3. Terrazas salientes, o cuerpos salientes no cerrados que superan las dimensiones máximas fijadas para el resto de elementos salientes.
4. Balcones salientes de la fachada exterior del edificio, con fondo no superior a cuarenta y cinco centímetros, y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros el ancho del vano. Este último no podrá exceder de ciento cuarenta centímetros.
5. Balconadas, definido como saliente común a varios vanos. La dimensión máxima del saliente será de cincuenta centímetros; y su longitud no excederá de cincuenta centímetros del último vano que comprenda en cada extremo.
6. Se admiten miradores, definidos como vanos de anchura no inferior a doscientos cincuenta centímetros que se prolongan hacia el exterior en un cuerpo acristalado por tres lados, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta centímetros.
7. Cierros, o rejería abarcando un vano, sobrepasando en veinte centímetros como máximo por cada lado el vano, y sobresaliendo del plano de fachada un máximo de veinte centímetros. Los cierros en planta baja sólo se permiten en el ámbito de la Ordenanza Zonal Casco Antiguo.
8. Salvo otras condiciones en las Ordenanzas Zonales o en la Ordenanza Municipal de Edificación, los cuerpos salientes permitidos en los números anteriores cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
  - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta centímetros. Esta norma se aplicará también en caso de agregar parcelas en el ámbito de Ordenanza Zonal de Casco Antiguo, de modo que se mantenga la imagen tradicional.
  - c) La altura mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta centímetros en salientes de más de cuarenta centímetros, pudiendo reducirse la altura a trescientos centímetros para salientes menores.

#### 1.2.2.3. Posición de la edificación respecto a la alineación

1.- Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2.- Salvo los aleros y cuerpos salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### 1.2.2.4. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o a frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### 1.2.2.5. Tipologías edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

#### 1.2.2.6. Patios de luces

##### 1.- Patios de luces abiertos

- 1.- Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea F mayor o igual  $1,5P$ .
- 2.- Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.
- 3.- El frente mínimo no podrá ser inferior a tres metros, si ambos son ciegos, ni a seis metros si los testeros cuentan con huecos.

## 2.- Patios de luces cerrados

1.- La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los parámetros de la edificación a que sirva, según el siguiente cuadro:

<u>Uso del local</u>	Luces rectas
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y mayor o igual a 3,30 metros
Cocina	1:4 H y mayor o igual a 3,00 metros
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	1:5 H y mayor o igual a 3,00 metros

2.- Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse:

- Las correspondientes a un tercio (1:3) H hasta un cuarto (1:4) H
- Las correspondientes a un cuarto (1:4) H hasta un quinto (1:5) H,

siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones que resulten serán inferiores a las mínimas establecidas en el número anterior.

3.- En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros en el caso de piezas habitables, y de dos metros en el resto de casos, manteniéndose para el resto de paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el punto 1. A estos efectos se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

4.- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las condiciones anteriores, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido; o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Apartado anterior 1.- Patios de luces abiertos.

## 3.- Cubrición de patios

1.- La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2.- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a dos tercios de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del Apartado anterior.

### 1.2.3. Definiciones sobre altura de la edificación

#### 1.2.3.1. Altura de la edificación

Será como máximo sujeta a dos medidas de aplicación concurrente: en función del número de plantas, y en función de la dimensión métrica desde la rasante oficial en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado del

edificio, o en su defecto, del encuentro de la cara inferior del forjado de cubierta con la fachada. El número máximo de plantas, y en relación con éste, la altura máxima en metros es la señalada por la Ordenanza Zonal de aplicación.

#### 1.2.3.2. Procedimiento de medición

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, si la longitud de la fachada no llega a 30 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 15 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 30 metros como máximo.

En caso de esquina, se medirá en la fachada de mayor cota, escalonando la planta superior cada 3,0 metros de altura hasta encontrar la altura del siguiente tramo de alturas.

#### 1.2.3.3. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersecan

En el caso de que un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana; dicha altura se tomará hasta la línea recta media entre ambas alineaciones.

#### 1.2.3.4. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina

En el caso de que un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, que deberá fijarse al solicitar licencia de edificación. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor en los primeros 20 metros a partir de la alineación oficial de fachada, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada.

#### 1.2.3.5. Altura y pendiente de cubierta

Sobre la altura máxima de fachada solo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea donde esta última es autorizada. La suma de ambos no deberá exceder un metro sesenta centímetros (1,60 m) sobre el total de la fijada.

Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse cincuenta centímetros (0,50 m) sobre la altura máxima admitida para la fachada. Su inclinación será igual o menor a 30 grados sexagesimales de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3,0 m) sobre la línea de la altura máxima de fachada. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores. El faldón inclinado de tejas deberá llegar hasta la fachada.

Por encima de la altura de cubierta se permite edificación si las condiciones de la Ordenanza respectiva lo permiten.

#### 1.2.3.6. Altura libre

Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o de cubierta en su caso, o del falso techo si lo hubiere.

### 1.2.3.7. Sótano y semisótano

1.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,80 metros por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación; o con la altura que dispusiese la ordenanza de aplicación.

2.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0,80 y 1,90 metros por encima de la rasante.

### 1.2.4. Definiciones sobre ocupación de la parcela

#### 1.2.4.1. Superficie ocupable

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y de las ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables (grafados como L).
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar el 100% en el subsuelo de la parcela, incluyendo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### 1.2.4.2. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sin contar vuelos, sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en este Plan General, o por el planeamiento de desarrollo.

#### 1.2.4.3. Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

#### 1.2.5. Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

##### 1.2.5.1. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados al menos por dos de sus lados.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, y los elementos ornamentales en cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos, las rampas de acceso a garajes y otras instalaciones generales del edificio.
3. En caso de que la respectiva Ordenanza admita el uso bajo cubierta, computa edificabilidad toda la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor a 1,50 metros.

##### 1.2.5.2. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio. Salvo que la Ordenanza Zonal diga otra cosa, computarán de acuerdo a las siguientes condiciones:
2. Computan los cuerpos volados y terrazas cerrados al menos por dos de sus lados.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada con independencia de su uso; y los semisótanos computarán como superficie edificada excepto cuando se utilicen como garaje.
4. En parcelas con fachada a dos o más calles, donde una misma planta tenga consideración de sótano hacia una de las fachadas y de planta baja hacia la otra, se computará como superficie edificada el 50% de la superficie de esa planta.
5. En caso de edificios actuales sin ascensor, se admitirá la ejecución de ascensores exteriores sin que la superficie de su estructura o de nuevos accesos exteriores compute en la edificabilidad.

##### 1.2.5.3. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de una edificación la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá en el cómputo total: la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la edificación, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, y por los huecos de escaleras, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

**1.2.5.4. Superficie edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.

**1.2.5.5. Coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico**

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
2. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.
3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y, en su caso, tipología característica, que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos las personas titulares de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos. La superficie del área de reparto incluye, por tanto, la de los sistemas generales adscritos por el Plan General, excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
4. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este último el valor de aplicación.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESTÉTICAS****2.1. Condiciones estéticas generales**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto de los edificios como de las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a los criterios y características estéticas adecuadas para su integración en el entorno.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las

características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, las instalaciones exteriores, rótulos o iluminación, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ámbito en que se emplacen. A tal fin deberán armonizar, sin imitar, el sistema de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos de ejes verticales y de huecos, composición y texturas de fachadas. No obstante, podrán admitirse variaciones, incluso como edificación singular, en razón al nuevo uso o a la contribución del nuevo edificio o modificación a mejorar la imagen urbana de la zona.

Las fachadas laterales y posteriores a calle o espacio público, aun cuando se prevea que vayan a quedar ocultos, se tratarán con condiciones similares a los de la fachada principal.

Los acabados de fachada serán de color blanco liso, a excepción justificada de la planta baja en ordenanza de ensanche. Cuando la singularidad de la edificación o el uso de equipamiento así lo justifiquen, se podrán utilizar otras texturas, acabados y colores.

La instalación de luces exteriores en fachada está prohibida, a excepción de la iluminación artística de edificios históricos o singulares, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento de forma expresa.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de fachada, que deberá presentar la Comunidad o propiedad del edificio.

### **CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

#### **3.1. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público**

Los bienes de dominio público por afección de infraestructuras y cauces de agua, y de vías pecuarias, estarán afectas a la legislación sectorial correspondiente, y no podrán ser ocupados ni se podrán realizar actuaciones en su ámbito en tanto no se cuente con la correspondiente autorización de la autoridad competente de los mismos.

La autoridad competente en cada caso deberá mantener estos ámbitos en condiciones adecuadas para su función, asegurando en particular las medidas necesarias para evitar incendios.

#### **3.2. Normas de protección e incompatibilidad de usos en ámbitos de riesgo**

En el suelo clasificado como no urbanizable protegido por riesgos naturales, no se permitirá ninguna actuación urbanística, salvo que se ejecuten las medidas necesarias para la protección del riesgo que origina la calificación.

El PGOU admite como medidas paliativas la ejecución de las actuaciones propuestas en el documento de la Empresa Paramassi Ibérica SL, de junio de 2014, encargado por el Ayuntamiento, sobre soluciones contra el desprendimiento de bloques rocosos en Ubrique, o en documento similar actualizado.

**3.3. Deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado**

En todo terreno y construcciones deberá cumplirse el artículo 144, Deber de conservación y rehabilitación, de la LISTA, de mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento podrá aplicar las determinaciones del artículo 144 de la LISTA para dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

Para la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación se estará a lo establecido en el artículo 146 de la LISTA, pero teniendo en cuenta las condiciones establecidas por el PGOU para edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

**3.4. Medidas relativas a la eficiencia energética en los proyectos de edificación**

En lo que respecta a los proyectos de edificación conforme a la Directiva 2018/844 del Parlamento Europeo y la Comisión, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y el Real Decreto 390/2021, de 02/06/2021 sobre el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, incluyendo la exigencia de que los edificios que se construyesen fueran de consumo de energía casi nulo, en los términos que reglamentariamente se fijasen en cada momento a través del Código Técnico de la Edificación, incorporarán todas las medidas necesarias para reducir el consumo energético de los edificios de acuerdo con la normativa vigente. En concreto se incorporarán, entre otras, las siguientes medidas carácter medioambiental:

- Sistemas de climatización e iluminación mediante:
  - o Alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural.
  - o Optimización de los sistemas de climatización y ventilación.
- Utilización de energías renovables, con especial atención a la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, de acuerdo con la última actualización del CTE, publicada en el BOE el 27 de diciembre de 2019 (RD 732/2019).
- Dotación de plazas de aparcamiento con la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos según la normativa de baja tensión para la instalación de puntos de recarga de coches eléctricos, ITC-BT-52.

**3.5. Condiciones de calidad: accesibilidad**

En toda actuación urbanística o de edificación, se deberán cumplir las condiciones de accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA 9, Accesibilidad, del Decreto 293/2009, de 7 de julio, y de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero de 2010.

Todo Proyecto de Urbanización cumplirá la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Se destacan para ello, sin renunciar al texto normativo completo, las siguientes normas, en particular el número 2.b) del artículo 5, que determina un ancho mínimo de 1,80 metros para las aceras en los casos señalados.

- Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del

itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos: a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo. b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento. c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. d) No presentará escalones aislados ni resaltes. e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17. f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11. g) La pendiente transversal máxima será del 2%. h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%. i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento. j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación.

3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

5. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

### **3.6. Afección de carreteras**

1.- Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras y que pudieran afectarlas, estarán sujetas a previa autorización administrativo de acuerdo a los artículos 62, 63 y 64 de la ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

2.- Previamente a la ejecución de los sectores y ámbitos de ordenación que puedan verse afectados por la emisión sonora generada por el tráfico en carreteras, será necesario realizar un estudio acústico y adoptar las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.

## **TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

#### Finalidad

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, incluyendo también recomendaciones. Los Proyectos de Urbanización podrán proponer condiciones diferentes siempre que por su adecuación razonada al caso concreto sean aceptadas por los Servicios Municipales.

Grado de urbanización en suelo urbano

Los servicios mínimos exigibles para la ejecución en solares de suelo urbano son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales (separativa de aguas de escorrentía en caso de existir instalación municipal para ello), suministro de energía eléctrica, y alumbrado público.

Afecciones a la red viaria

Las obras de urbanización que afecten a las carreteras requerirán la autorización del órgano responsable, de acuerdo a lo establecido en la Ley 08/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

**CAPÍTULO 2. SISTEMA VIARIO****2.1. Travesía y sus condiciones**

En tanto no se construya la variante de la carretera A-373, esta última constituye una travesía en su recorrido por suelo urbano con edificación consolidada en los términos señalados en el artículo 9 de la ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La zona de dominio público adyacente a la travesía está formada por una franja de tres metros de anchura, medidos desde la arista exterior de la calzada o de la cuneta en caso de existir. No obstante, tendrá esta consideración en aquellos tramos en que ya estuviera establecida por la Junta de Andalucía.

La zona de no edificación está determinada por las alineaciones del presente PGOU, y por la línea exterior de una franja de ocho metros de anchura en aquellos ámbitos en que no existiesen alineaciones en los planos de ordenación, serie O-4, del Plan.

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

**2.2. Condiciones de la variante**

.- La reserva de una franja de 110 metros de ancho reflejada en los planos de ordenación para el trazado definitivo de la variante y de sus accesos, se considerará sistema general a efectos de la obtención del suelo necesario para su ejecución. Una vez se ejecute, la variante y sus zonas de afección señaladas en la ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, quedarán calificadas como sistema general viario, recuperando el resto de la reserva de suelo la clasificación de urbanística de los espacios adyacentes, adquiriendo en caso de duda la de suelo no urbanizable por condición Territorial, SNU.t.

.- Deberá ser sometida al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada (AAU), de acuerdo a lo establecido en el Anexo I, epígrafe 7.1) Carreteras, del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

.- Requiere previamente informe de la Junta Rectora del Parque Natural Sierra de Grazalema para la urbanización de la zona situada en la zona C del Parque, y de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento respecto a la afección de la futura variante.

.- Requiere también informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

### **2.3. Clasificación y condiciones del sistema viario**

El trazado de las vías urbanas se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos del Plan General. En el caso de que no reflejen el trazado de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones siguientes. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios para su función.

En todos los casos de nuevo trazado deberán cumplirse las determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en particular, de anchos de acera. En los casos de viario existente, se procurará que las nuevas intervenciones sobre el viario recojan dichas determinaciones en lo que sea posible para las condiciones municipales.

Vías Secundarias. Serán preferentemente de un solo sentido de circulación, diseñadas para una velocidad de 30 a 40 km/h, y calzada de 6,0 metros como mínimo, salvo que la ficha del PGOU para el ámbito afectado diga otra cosa. La anchura mínima de una de las aceras será de 1,80 m., y de la otra, de 1,00 m. No obstante, estas dimensiones de acera podrán reducirse si se tratase de un tramo viario situado entre dos tramos de la misma vía con dimensiones de acera más reducidas.

Vías Principales. Se ordenarán en doble sentido circulatorio para una velocidad máxima de 50 km/h. También podrán ser de un solo sentido en caso de ser calificadas en el PGOU como pertenecientes a la red general. La anchura mínima de calzada será de 10,0 m. La anchura mínima de una de las aceras será de 1,80 m., y de la otra, de 1,00 m.

Vías de uso Industrial o Terciario. Se ordenarán en doble sentido circulatorio para una velocidad máxima de 50 km/h. La anchura mínima de calzada será de 12,0 m. La anchura mínima de las aceras será de 1,80 metros.

Vías en fondo de saco. Las nuevas vías en fondo de saco no podrán servir a más de 50 viviendas, y tendrán una longitud máxima de 75 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta de diámetro mínimo de 14 metros para el giro de vehículos.

Calles y sendas peatonales. Son sendas de uso peatonal, admitiendo no obstante el acceso rodado a las fincas colindantes que de otro modo pudieran quedar aisladas. Deben tratarse de forma unitaria con las condiciones del espacio por el que discurren. Un caso especial puede ser la utilización peatonal de vías pecuarias, convenida documentalmente con el organismo competente en la materia.

Calles con régimen mixto de vehículos y de peatones. Son calles peatonales con tolerancia de paso de vehículos. La separación entre áreas de paso dominante peatonal y de paso dominante de vehículos deberá manifestarse claramente por el tipo de pavimento. No obstante, esta medida no es de aplicación en el Conjunto Histórico, donde prevalece el mantenimiento de la imagen tradicional y su viabilidad por razón de espacio, y por tanto, podrá admitirse el pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

#### **2.4. Pavimentación**

El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano (sillas de ruedas y carros de niños).

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Los pasos de vehículos y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.

Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

#### **2.5. Pendientes del sistema viario y peatonal**

##### Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables para el nuevo viario son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales, y del 8 por cien en las calles locales. En circunstancias excepcionales, y en particular en el Conjunto Histórico, pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en tal caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial, la pendiente mínima deseable será del 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será del 0,5 por 100.

Se recomienda evitar nuevas vías peatonales con pendiente superior al doce por ciento; en caso de pendientes superiores deberá peldañarse el pavimento. En general, se cumplirán las condiciones del DB\_SUA 7 del CTE, con huella de 28 cm como máximo, y cumpliendo la huella H y la contrahuella C la relación siguiente:  $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$ . No obstante, en el Casco Antiguo, podrán diseñarse las rampas y peldaños que mejor se adapten a la topografía existente, y deberán instalarse barandillas para pendientes superiores al 20%.

##### Sección transversal

El bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia, salvo casos excepcionales, es del:

- 2 por 100 en el caso general;
- 1,5 por 100 en el caso de pavimentos bituminosos, y
- 1,0 por 100 en el caso de firmes de hormigón.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección, y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

La pendiente transversal de las aceras será del 2 al 3 por 100, tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatones. En las soluciones de rasante común a calzada y acera (únicamente en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan), se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

#### Ejecución

Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros, salvo que se demuestre la eficacia similar en nuevos materiales.

## **2.6. Aparcamiento**

Los aparcamientos anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo en general los anchos que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea: 220 cm.
- Aparcamiento en batería: 450 cm.
- Aparcamiento en espina: 400 cm.

Los aparcamientos accesibles para personas con discapacidad (CTE, SUA.A-2), cumplirán las siguientes condiciones:

- Disponer de un espacio anejo de aproximación y transferencia, lateral de anchura igual o mayor de 1,20 metros si la plaza es en batería, pudiendo compartirse por dos plazas contiguas, y trasero de longitud igual o mayor de 3,00 metros si la plaza es en línea.

Las plazas de aparcamiento en el Casco Antiguo podrán reducir estas medidas, previo informe de viabilidad de los Servicios Técnicos municipales.

**2.7. Señales verticales**

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m., se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daño a los invidentes.
2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para seguridad de los invidentes.
3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

**CAPÍTULO 3. MOBILIARIO URBANO Y AJARDINAMIENTO**

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, afectar negativamente a perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.
2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.
3. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
4. En nueva urbanización, en ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro, y la distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.
5. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros. Pueden admitirse otras medidas para casos justificados.
6. Los espacios libres podrán ser pavimentados siempre que se utilicen materiales permeables y se minimice la cuantía de pavimentación a lo que sea estrictamente necesario para acceso peatonal o juegos infantiles.
7. **Con carácter orientativo, se establece el porcentaje mínimo de superficie permeable siguiente:**
  - En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
  - Para la banda peatonal o ajardinada de bulevares y para medianas entre calzadas: 20 % como mínimo de superficie permeable.
  - Para las plazas y zonas verdes urbanas: 30 % como mínimo de superficie permeable.

**CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA****4.1. Disponibilidad y condiciones de abastecimiento**

El municipio es competente en todas las situaciones del ciclo integral del agua de uso urbano señaladas en el artículo 13 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

En los proyectos de nuevo desarrollo deberá justificarse la disponibilidad de la dotación necesaria, mediante informe del organismo competente en esta materia si esa disponibilidad no estuviera ya informada favorablemente en un planeamiento anterior que comprendiese el ámbito de nuevo desarrollo.

En caso de proponer el abastecimiento de agua potable de nuevas fuentes subterráneas, será necesaria la autorización de la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía y cumplir la normativa correspondiente. En tal caso, deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos legales en materia sanitaria. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia anterior será de 50 metros. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria necesaria.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía.

**4.2. Abastecimiento de agua potable**

Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).

Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria necesaria.

La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera, o 1 kg/cm<sup>2</sup>, y 1,5 atmósferas para fluxores y calentadores. En cualquier caso, deberá cumplirse el RD 314/2996, CTE, partes I y II.

El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros para uso residencial, y de 150 mm para uso industrial.

Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

Los materiales aceptados son los enumerados en el Apartado 6.2., Condiciones particulares de las conducciones, del Documento Básico HS, Salubridad, del Código Técnico de la Edificación. Como material aconsejado puede señalarse el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición en las de diámetros mayores. En el caso de que sean de fibrocemento, se aconseja su sustitución progresiva, sin plazo específico, por conducciones de otros materiales aceptados.

Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.

Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería, una a cada lado de la calzada; o bien en caso de que se considere adecuado, una tubería única por el lado más solicitado con cruces de calzada separados cien (100) metros como máximo.

Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal (norma UNE 103-500-94).

Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, de válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad.

**4.3. Red de riego e hidrantes contra incendios**

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.
2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.2 de la NBECPI-82: Deberá disponerse un hidrante cada 5.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 6.000 l/min.

**4.4. Agua reciclada**

En caso de proyectarse red de riego de zonas verdes, ésta será independiente de la de agua potable; y se recomienda se abastezca de agua reciclada o de aguas grises si existiese como recurso público. En este caso, se prohíbe el riego por aspersión. En caso de reutilización por parte de particulares, requerirán autorización municipal, y serán responsables de su mantenimiento en perfecto funcionamiento.

En todos los casos de utilización de aguas recicladas, deberá disponerse del correspondiente Informe sanitario vinculante, emitido por la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento (Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas).

**CAPÍTULO 5. RED DE SANEAMIENTO****5.1. Componentes del sistema de saneamiento**

1. El sistema de saneamiento está compuesto de todas aquellas infraestructuras que permiten la recogida, transporte y tratamiento de las aguas residuales y pluviales previamente a su vertido al medio receptor en las condiciones de calidad que fije la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía.
2. En particular, pueden considerarse elementos constituyentes del sistema de saneamiento, los siguientes:
  - a) Red de saneamiento.
  - b) Estanques de tormenta.
  - c) Estaciones depuradoras.

**5.2. Características generales del sistema de saneamiento**

En general, la red de evacuación de aguas residuales será separativa. No obstante, en suelo urbano carente de red separativa municipal, los Servicios Técnicos Municipales podrán admitir la evacuación unitaria, descargada directamente a la red de alcantarillado, conectándose con pozos de registro. En caso de optar por sistema unitario, se deberá justificar su conveniencia, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En caso de desarrollos urbanos de nueva creación será preferente la opción de instalar un sistema separativo, dotando a éste de los elementos técnicos adecuados que permitan el vertido de las aguas de escorrentía de primer lavado al medio receptor en condiciones de dilución adecuadas. Así mismo habrán de tomarse las medidas oportunas para evitar la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales. En tal caso, deberá efectuarse una solicitud específica al respecto, la cual, en caso procedente, requerirá ser informada favorablemente por el Ayuntamiento.

Para los aliviaderos, se recomienda que los alivios en episodios de lluvias tengan una dilución mínima de 5 veces el caudal medio de aguas residuales, impidiendo que se realicen vertidos directos al dominio público hidráulico en tiempo seco.

Los vertidos de sistemas de saneamiento de zonas urbanas que puedan originar desbordamientos en episodios de lluvias deberán de cumplir lo dispuesto en el artículo 259 ter y en las disposiciones adicional segunda y transitoria tercera del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 800 mm a no ser que se trate de obras especiales (aliviaderos, sifones, etc.) y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y a la salida de la obra especial correspondiente.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,6 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de 300 mm y de 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua, disminuidos en un 15%.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento. El punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de 50 m y en los visitables a menos de 300 m y siempre, como norma general, en los puntos singulares (cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.).

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro. En los casos en que esto no sea posible deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos efluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm<sup>2</sup>,

Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos:  $V = 0,25 \times (1 + (J \times L)/2 + D/2) \times L \times D$ ,

Donde:

V = Volumen de agua perdido, en litros,

J = Pendiente del conducto, en tanto por uno, L = Longitud del conducto, en metros,

D = Diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

### 5.3. Red de tipo separativo

Si se proyecta una red de tipo separativo, la red de aguas negras de los ámbitos se deberá conectar en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. En este caso no se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas negras.

En ningún caso deberán incorporarse las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, a la red de aguas negras del ámbito que conduzca dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán unirse directamente a un cauce público. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Si la evacuación de aguas pluviales se realiza por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, o curso de aguas próxima previa autorización de la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía, o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado en el caso de terreno suficientemente permeable.

### 5.4. Red de tipo unitario

Si excepcionalmente por razones técnicas la red que se proyecte tuviera que ser de tipo unitario, se deberá realizar por parte del promotor un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado. No deberá incorporarse a esos colectores, ni a los aliviaderos de crecida, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada ámbito. Además, en el proyecto de urbanización de los ámbitos, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas que hubieran sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas negras.

En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada es de 0,5 m/seg. Caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

#### **5.5. Caso de ausencia de red de saneamiento**

Cuando no exista red de saneamiento en la calle donde se ubique la finca en la que se pretenda realizar una acometida, o cuando, aun existiendo dicha red sea precisa su prolongación hasta alcanzar el límite adecuado en plano de planta de la finca en cuestión, la construcción del ramal de alcantarillado necesario para conectar con la red general será por cuenta de la propiedad de la finca correspondiente. Dicho ramal se construirá por viales de uso público y se entregará al Ayuntamiento para su explotación y mantenimiento, por lo que su realización se ajustará a las secciones y normas de ejecución por él establecidos.

#### **5.6. Tramitación de planeamiento y de proyectos**

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía, regulada en el artículo 100 de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, de acuerdo al art. 260.2 de dicho Reglamento.

El solicitante de autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo al artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **5.7. Soluciones especiales de saneamiento**

Excepcionalmente, y a los únicos efectos de mantener en condiciones adecuadas de salubridad las edificaciones, terrenos, usos e instalaciones, cuando no exista alcantarillado podrá autorizarse dentro de los límites de la propiedad la instalación de fosas químicas, fosas de decantación-digestión, interceptores de aceite, separadores de grasas, u otros sistemas de depuración que aseguren la inocuidad de los vertidos a los cauces existentes. En tales casos, queda prohibido el envío de aguas de lluvia o procedentes de riego y baldeo a estos elementos de depuración.

El mantenimiento de estas instalaciones en correcto estado de limpieza, conservación y funcionamiento será de exclusiva responsabilidad de la propiedad de los terrenos, edificios o instalaciones a los que aquellos den servicio.

La construcción de esos sistemas de depuración individual requerirá el previo informe favorable del órgano ambiental competente y no creará derecho a favor del solicitante. La instalación deberá ser clausurada en el momento en que dejen de concurrir las circunstancias previstas en el primer párrafo.

Su autorización requerirá de la presentación de contrato de mantenimiento anual por una empresa especializada.

Para la instalación en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido de Cerro Mulera, se aplicarán las condiciones del Apartado 4.8, Capítulo 4, Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

**5.8. Adaptación de las fincas edificadas**

Todas las personas titulares de inmuebles cuyas condiciones sanitarias de evacuación de aguas residuales no se ajusten a los preceptos desarrollados en la presente normativa, estarán obligadas a adaptarlas, dentro del plazo de cinco (5) años, a contar desde el día siguiente al de su entrada en vigor.

**5.9. Solicitud de información sobre la Red de Saneamiento**

Los servicios técnicos municipales podrán facilitar la cartografía y datos de la red de saneamiento que se solicite justificadamente por particulares, empresas, instituciones oficiales y promotores.

Dicha información se considerará con carácter orientativo y no vinculante, de modo que el solicitante deberá llevar a cabo las comprobaciones que estime oportunas para su propio interés, solicitando en todo caso la autorización reglamentaria a tales fines al órgano municipal competente.

Esta información tendrá carácter restringido y confidencial para el peticionario, siendo de su exclusiva responsabilidad el incumplimiento de estas condiciones.

Los gastos derivados de la elaboración de la información a que se refieren los Apartados anteriores serán abonados por el solicitante, según las exacciones que se establezcan en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en cada momento.

La obtención de los documentos referidos a los Apartados precedentes no exime de la obligación de obtener las autorizaciones y licencias que, en su caso, fueran preceptivas.

No se podrán otorgar licencias municipales que modifiquen el aumento de carga residual de la depuradora hasta que no se haya adecuado y mejorado la EDAR para admitir nuevos caudales.

**CAPÍTULO 6. ACOMETIDAS DE AGUAS**

**6.1. Obligatoriedad de la acometida**

1. Ningún inmueble, oficina o vivienda podrá considerarse legalmente habitable ni apto para su uso hasta que no disponga de las instalaciones para la evacuación de aguas residuales, en las condiciones que se establecen en la presente normativa.
2. Las aguas residuales en ningún caso podrán ser evacuadas a la red de drenaje superficial, debiendo acometer obligatoriamente a la red de saneamiento.

**6.2. Autorización de acometida**

1. La construcción, reparación o legalización de una acometida a la red de saneamiento, deberá contar con la preceptiva autorización emitida por el órgano ambiental competente. Para la obtención de dicha autorización deberá adjuntarse a la solicitud el correspondiente proyecto de construcción firmado por un técnico competente.
2. Una vez examinada y aprobada la documentación presentada, el citado órgano ambiental emitirá la correspondiente autorización, previo abono de los impuestos y tasas que se establezcan en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en cada momento.

**6.3. Potestad planificadora municipal**

1. El punto de acometida de la finca con la red de saneamiento municipal será establecido por los Servicios técnicos municipales, en función de las infraestructuras y necesidades de planificación urbanística existentes.
2. En aquellas calles donde exista más de una alcantarilla municipal, las acometidas de nueva ejecución conectarán a las que designe el Ayuntamiento. Asimismo, en aquellas ya existentes, el Ayuntamiento podrá trasladar a su costa, y previo conocimiento de la propiedad interesada, una acometida conectada a una alcantarilla a otra existente, o modificar sus condiciones constructivas si las necesidades urbanísticas sí lo exigieran.

**6.4. Individualidad de la acometida**

No se autoriza la construcción de más de una acometida por finca, salvo casos excepcionales tras informe favorable de los servicios técnicos municipales.

1. Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente a la red municipal, no consintiendo el establecimiento de servidumbres de una finca a otra, aunque las contiguas fueran del mismo dueño.
2. Podrá, no obstante, autorizarse una sola acometida para varios edificios, que constituyan un conjunto urbanístico, cuando se den las siguientes condiciones:
  - a) Exista una red horizontal de saneamiento común a varias fincas, y discurra en su totalidad por zonas comunes o espacios no edificados.
  - b) Se constituya una comunidad de propietarios para la conservación y mantenimiento de dicha red, figurando los coeficientes correspondientes de participación de cada finca.
  - c) Figure expresamente en la escritura de propiedad de cada vivienda, la existencia de estos servicios comunes, con los coeficientes que les correspondan.
3. El saneamiento de viviendas unifamiliares adosadas se realizará bajo lo preceptuado en el punto 2 del presente artículo.

**6.5. Requisitos constructivos**

1. La red particular de evacuación de aguas residuales y pluviales, que compone la acometida particular de alcantarillado de toda finca urbana, constará de una conducción principal que transporte todas las aguas residuales directamente desde un pozo principal de la finca hasta la red municipal de alcantarillado.
2. Si en la zona donde se ubique la vivienda se dispusiera de alcantarillado separativo, se establecerán dos acometidas independientes: una para aguas pluviales y otra para las aguas residuales.
3. Cuando la edificación se encuentre en zona no urbanizada, y la red de saneamiento posible más próxima diste más de 80 m. de la vivienda, o su construcción suponga un coste desproporcionado debido a obstáculos naturales, cruce con vías de comunicación o servicios públicos, se permitirán sistemas de depuración individuales con aplicación posterior del efluente al terreno, siempre que se cuente con la expresa autorización de la Agencia de Medio Ambiente y Aguas de Andalucía.
4. Los promotores y contratistas de la obra que se pretenda ejecutar deberán aportar, junto con la memoria del proyecto, un anejo de saneamiento. En el procedimiento de tramitación de licencia urbanística de nueva planta, con carácter previo al inicio de las obras, será preceptivo el informe vinculante del servicio competente en materia de saneamiento.
5. La Administración municipal podrá proceder, en cualquier momento, a la inspección de la acometida de saneamiento de toda finca situada en el término municipal, al objeto de comprobar su estado o condiciones de funcionamiento. Si, como consecuencia de esta inspección se detectaran anomalías que deban ser subsanadas por la propiedad, se requerirá a la misma para que proceda a su reparación, fijando un plazo para la ejecución de los trabajos.

6. El pozo principal de la finca estará enclavado en su interior, en un patio, garaje o zaguán o sitio análogo de fácil acceso y que, en todo caso, deberá tener carácter comunitario en la finca, a los efectos de titularidad. Sus características constructivas deberán ajustarse a las recogidas en la normalización de elementos constructivos de aplicación en el término municipal de Ubrique.
7. La profundidad de este pozo será la adecuada para que permita el desagüe al colector municipal por gravedad, pero con una diferencia de cota tal que impida el refluo hacia el interior de la finca de las aguas circulantes por dicho colector.
8. Cuando las disposiciones especiales de una finca en la planta o plantas de sótanos, aparcamientos, huecos de ascensores o cualesquiera otras, no permitan acometer las aguas directamente a la alcantarilla o colector general por gravedad, la propiedad correspondiente deberá elevar las aguas hasta el pozo principal de la finca, que estará ubicado en las mismas condiciones establecidas en el punto 2 de este artículo y a una cota de la rasante de la alcantarilla general receptora suficiente para poder garantizar una pendiente comprendida entre el dos por ciento (2 %) y el cuatro por ciento (4 %), en la conducción.
9. En la memoria y planos que acompañen a la solicitud de licencia se detallará la disposición especial que haya de adoptarse para la elevación de las aguas que, en todo caso, deberá disponer de dispositivo antirretorno.
10. La conducción constituyente de la acometida deberá estar construida por tubos de material normalizado y homologado por el Ayuntamiento. Dichos tubos tendrán un diámetro nominal de treinta (30) centímetros.
11. Si a juicio del técnico encargado de la dirección facultativa de las obras fuese necesario el empleo de diámetros mayores, se hará constar en la memoria explicativa del proyecto, justificando las causas que obliguen a dicho aumento y el uso a que se ha de destinar la construcción, requiriéndose aceptación expresa por parte de los servicios técnicos municipales competentes.
12. La conducción tendrá una pendiente uniforme de dos centímetros por metro (2 %) como mínimo, y de cuatro centímetros por metro (4 %) como máximo.
13. En cuanto a su dirección, será rectilínea y no formará ángulo agudo en el sentido aguas abajo de la alcantarilla receptora.
14. Cuando la tubería atravesase un muro, deberá ser protegida por medio de un arco de descarga o por un pasamuros resistente, dejando siempre una holgura o junta adecuada que evite el contacto directo de la semisección superior del tubo con el muro.

15. La conducción se realizará a cielo abierto, siempre que la rasante en todo su recorrido no supere los cuatro metros y medio (4,50 m), referida a la rasante viaria o del terreno definitivo. Circunstancialmente, será preceptiva la construcción de una galería visitable, en las condiciones indicadas en el punto siguiente, siempre que la densidad de servicios existentes, la distribución de los mismos o cualquier otra circunstancia así lo exigiera. La adopción de cualquier otro sistema constructivo tanto para la ejecución de nuevas acometidas de alcantarillado, como para el acondicionamiento y reparación de las existentes, en su caso, estará sujeta a la previa autorización municipal.
16. Cuando la rasante del ramal o conducción principal discorra a una profundidad superior a la indicada en el punto anterior, la conducción deberá ir alojada en una galería visitable, de sección uniforme, o en su caso, en una conducción semicircular construida en la solera de la misma galería.
17. Cuando la sección de la alcantarilla general receptora no sea visitable, la conexión del ramal o conducción principal deberá efectuarse preceptivamente en un pozo de registro de dicha alcantarilla, bajo las condiciones de trazado indicadas en el punto 8 del presente artículo.
18. En el caso de que la sección del colector general receptor sea visitable, las condiciones constructivas de la conducción principal deberán ajustarse a las indicadas en el punto 11 del presente artículo. Circunstancialmente, si la profundidad no supera los cuatro metros y medio (4,5), podrá construirse como se especifica en el punto 10, en función de los criterios de los Servicios técnicos municipales.
19. En el punto de desagüe del ramal o conducción principal a la alcantarilla receptora, deberá establecerse una diferencia de alturas comprendida entre cuarenta centímetros (40 cm) y ochenta centímetros (80 cm), medida desde la generatriz interior e inferior de la tubería afluente hasta la correspondiente en la semisección horizontal de la tubería receptora, o hasta la rasante del andén del colector receptor, en su caso.
20. Cualquier desagüe a la red de alcantarillado de elementos situados en los espacios públicos, tales como fuentes públicas, registros e instalaciones inherentes a los servicios de distribución de compañías suministradoras y explotadoras y cualesquiera que lo precisasen, se ajustarán a las condiciones constructivas establecidas esta normativa.

#### **6.6. Obligación de conservación por los particulares**

1. Es obligación de la propiedad de los inmuebles mantener las acometidas de alcantarillado en perfecto estado de funcionamiento y conservación.
2. Si por incumplimiento de esta obligación se produjera una rotura con repercusión o no en la vía pública y peligro de insalubridad, el Ayuntamiento podrá actuar en ejecución sustitutoria.
3. Los particulares serán responsables de los daños que se produzcan como consecuencia de la instalación de las acometidas que no cumplan con lo dispuesto en la presente normativa

**6.7. Supervisión e inspección**

Las obras en el subsuelo que afecten a la red de saneamiento sean de desvío, entronque o cualquier otro tipo tendrán que ser sometidas por el promotor de las mismas a la aprobación por el Ayuntamiento, que podrá ejercer el control de la correcta ejecución de las mismas.

Las obras en la vía pública que afecten al drenaje superficial o a la red de alcantarillado deberán ser puestas en conocimiento del Ayuntamiento para que informe sobre la idoneidad de la solución propuesta, así como de las obras realizadas.

**CAPÍTULO 7. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES****7.1. Aguas residuales domésticas**

1. Se consideran aguas residuales domésticas las generadas como consecuencia de la actividad diaria de los individuos que constituyen una población. Para tener la consideración de domésticas, la calidad tipo de dichas aguas se ajustará a los siguientes parámetros:

pH: de 6,5 a 9,5 unidades de pH  
DBO5 < 350 mg/l de O2  
DQO < 700 mg/l de O2  
DQO/DBO5 < 2  
SS < 320 mg/l  
Aceites y grasas < 120 mg/l  
Temperatura < 30° C

2. Como norma general queda autorizado el vertido al sistema integral de saneamiento de todas las aguas residuales domésticas, siendo responsable del mismo la persona física o jurídica que lo efectúe.
3. No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibitoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de saneamiento.
4. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

**Reducción de la contaminación en origen**

1. Queda prohibido el uso de trituradores para eliminar restos de comida con objeto de reducir en la medida de lo posible la carga contaminante aportada a las aguas residuales domésticas y en particular la incorporación de productos sólidos.

2. Los disolventes, decapantes, restos de pintura, aceites minerales, gasolina u otros derivados del petróleo, o cualquier otra sustancia que no forme parte del uso doméstico habitual calificada por la legislación vigente como tóxica o peligrosa, tampoco podrán ser eliminados a través de la red de saneamiento, debiendo los usuarios depositarlos un "Punto limpio".

## **7.2. Aguas residuales industriales**

### 7.2.1. Regulación

1. Se consideran aguas residuales industriales las procedentes de los procesos propios de la actividad de las instalaciones industriales que utilicen el sistema integral de saneamiento para la evacuación de sus efluentes.
2. Los efluentes que, aun procediendo de establecimientos industriales, cumplan con los requisitos de calidad fijados en el artículo anterior, se considerarán asimilables a aguas residuales domésticas, a los efectos previstos en la presente normativa.

### 7.2.2. Identificación industrial y solicitud de vertidos

Las empresas que generen vertidos deberán cumplir la legislación que les sea de aplicación, y en particular la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía

La presentación de los impresos de Identificación Industrial y Solicitud de Vertidos cuando proceda, será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

El Ayuntamiento otorgará la autorización de vertido cuando las características del mismo se ajusten a lo previsto en la presente normativa.

La autorización de vertido tendrá un periodo de validez de cinco años, transcurrido el cual deberá ser renovada

### 7.2.3. Red interior de saneamiento

1. Las industrias de nueva implantación, las ya existentes, así como las que efectúen modificaciones en los locales, cuando sea técnicamente factible, deberán disponer de una red de saneamiento interior para aguas domésticas y pluviales y otra independiente para las aguas de proceso, de forma que éstas últimas puedan ser tratadas separadamente, si fuera necesario.
2. Se establece un plazo máximo de dos (2) años para que las industrias existentes inicien las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, y de cuatro (4) años para la adaptación total de las mismas.
3. Ambas redes se unirán, después del último punto de incorporación de vertido, en una arqueta común anterior al inicio de la acometida.
4. En el diseño de la red interior de saneamiento de las aguas de proceso, se instalarán válvulas o depósitos de retención que permitan evitar, en caso de derrame accidental, la llegada de los productos vertidos a la red de saneamiento municipal.

#### 7.2.4. Arqueta de control

1. Las aguas de proceso deberán contar con un punto de toma de muestra posterior al tratamiento y antes de unirse a la red de saneamiento municipal.
2. Antes de la acometida, y aguas abajo de la última incorporación de caudales, se establecerá una arqueta de control de fácil acceso desde el exterior, situada a ser posible fuera del inmueble, en terrenos de la propia industria y sin afectar a la vía pública.
3. Excepcionalmente, cuando la magnitud o potencial peligrosidad de la industria lo aconseje, y previa autorización del servicio municipal competente, podrá situarse la arqueta de control en terreno de uso público, ante la imposibilidad de cumplir con lo estipulado en el Apartado anterior. Cuando se den estos supuestos, se colocará una tapa de fundición con resistencia adecuada al peso que deba soportar por el tráfico (personas o vehículos), y dispondrá de un sistema de cierre que impida la manipulación por personal no autorizado. En todo caso la responsabilidad del mantenimiento de la misma será exclusivamente de la industria.
4. Cuando no se prevea la necesidad de instalar aparatos de medición en la arqueta de control de vertidos, podrán reducirse las dimensiones de la misma a 0,70 x 0,70 m. si es de sección cuadrada, o a 0,70 m. de diámetro si se trata de un pozo. Contará con pates de bajada, el fondo se rematará en forma de mediacaña con andenes laterales para evitar sedimentaciones y se dispondrán los tubos de entrada y salida de la misma, de tal manera que se produzca un resalto entre ambos igual o mayor de 20 cm. Podrá adoptarse igualmente este tipo de arqueta cuando la acometida del inmueble sea visitable permitiendo colocar en ella los elementos de control.

5. Cuando la red de saneamiento de la industria resulte difícilmente accesible o discorra a gran profundidad, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de una bomba de forma permanente para el control de vertidos.

6. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán la correspondiente NTE ISA/73 y además las siguientes condiciones:

La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje o aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

#### 7.2.5. Actividades industriales ubicadas en inmuebles residenciales

1. Para actividades industriales y de servicios ubicados en inmuebles donde no haya posibilidad de canalizar los vertidos de forma independiente al resto de los usuarios del inmueble, se dispondrá una red interior independiente al descubierto, que recoja únicamente las aguas de proceso y disponga, inmediatamente antes de su incorporación al saneamiento de la finca, de un grifo para toma de muestras y de una llave de paso para cerrar la conducción.
2. Si el proceso industrial de que se trate no genera vertido a la red de saneamiento, aunque manipule productos peligrosos no será precisa la arqueta de control de vertidos, pero deberá acreditarse documentalmente el consumo y la eliminación de los mismos por gestores autorizados.

#### 7.2.6. Acometidas múltiples

Cuando una misma industria disponga de varias acometidas a la red de saneamiento, todo lo dispuesto en los artículos anteriores será aplicable a cada una de ellas, considerándose cada punto de vertido como un caso independiente, aunque correspondan todos a una única propiedad. Se adjuntarán a la solicitud de autorización, tantas caracterizaciones como puntos de vertido existan y se incluirá un plano de las instalaciones, donde se reflejen los sectores de la empresa que desaguan por cada punto.

#### 7.2.7. Vertidos accidentales

1. Si durante el funcionamiento de la industria se produjera un vertido accidental, o un fallo en las instalaciones de tratamiento previo, que provoque una calidad de vertido no autorizada, la empresa tomará las medidas adecuadas para minimizar el daño, y dará comunicación inmediata del suceso al Ayuntamiento.
2. En las 48 horas siguientes al suceso, presentará un informe detallado de lo ocurrido, medidas tomadas para controlarlo y posibles acciones para evitar su repetición, ante el Ayuntamiento.
3. En todo caso y, sin perjuicio de las sanciones en que pudiera incurrir, la industria que produzca un vertido accidental incontrolado vendrá obligada al abono de las indemnizaciones por daños y perjuicios establecidas por la legislación vigente.

#### 7.2.8. Asociaciones de usuarios

1. Cuando varias industrias se agrupen en un mismo inmueble o zona industrial, se podrá efectuar el vertido conjunto de todas ellas en las mismas condiciones que si se tratara de una sola. En tal caso podrá constituirse una asociación de usuarios, sin perjuicio de que la responsabilidad de las características del vertido y de los daños que pudieran producirse corresponderá, tanto a la asociación de usuarios como a cada uno de ellos solidariamente. Se procederá del mismo modo si se optara por establecer un pretratamiento común para varios usuarios.
2. Cada usuario presentará el documento de Identificación Industrial de forma independiente, haciendo constar en la misma la circunstancia de la asociación.

### **CAPÍTULO 8. RECURSOS HÍDRICOS ALTERNATIVOS**

Se entiende por recursos hídricos alternativos los aprovechamientos de:

- a) Agua regenerada procedente de las estaciones depuradoras del sistema de saneamiento de la ciudad.
- b) Las aguas procedentes de sistemas de captación y almacenamiento de aguas pluviales.

**8.1. Usos de los recursos hídricos alternativos**

Los recursos hídricos alternativos podrán tener alguno de los siguientes usos:

- a) Riego de zonas verdes, incluidos parques públicos y privados y áreas deportivas.
- b) Baldeo de viales.
- c) Limpieza de contenedores de recogida de basura.
- d) Llenado de láminas ornamentales de agua.
- e) Aportación a cauces de arroyos urbanos.
- f) Usos industriales.
- g) Otros usos contemplados en la legislación vigente aplicable.

**8.2. Aprovechamiento de agua regenerada**

1. Las redes de agua regenerada, así como la de recogida de aguas pluviales y grises, deberán ser en todo momento independiente de la de agua potable, no existiendo posibilidad alguna de conexión entre ellas. Estas redes dispondrán de sistemas de almacenamiento y tratamiento que garanticen el mantenimiento de su calidad hasta el momento de su utilización.
2. Las conducciones de agua potable deberán estar lo suficientemente separadas para evitar que filtraciones o pérdidas de agua regenerada puedan entrar por fisuras a las tuberías de agua potable.

**8.3. Especificaciones de las instalaciones de agua regenerada**

En cualquier instalación de agua regenerada, para un uso correcto de la misma, se han de cumplir las especificaciones que se citan a continuación:

- a) Las tuberías y accesorios se fabricarán en color violeta (PANTONE 2577U ó RAL 4001) al igual que los aspersores, salvo que el Ayuntamiento disponga otro distintivo.
- b) Todas las válvulas, grifos y cabezales de aspersión deberán, además, estar marcados adecuadamente con objeto de advertir al público que el agua no es potable, debiendo ser además de un tipo que sólo permita su utilización por el personal autorizado.
- c) Las tuberías y las tapas de las arquetas tendrán una leyenda fácilmente legible "AGUA REGENERADA. AGUA NO POTABLE".
- d) Deberá existir un archivo actualizado de planos y especificaciones de las distintas tuberías existentes en la zona de utilización, siendo responsables de la realidad física de su contenido los firmantes de los proyectos y de los certificados finales de obra, en el caso de que lo construido no se ajustara al contenido de dichos planos.
- e) Se utilizarán aspersores de tipo emergente bajo el efecto de la presión, que permanecen tapados a nivel del suelo cuando están fuera de servicio.
- f) Las fuentes de agua potable deberán estar protegidas de los aerosoles de agua regenerada que puedan caer directamente o por acción del viento.
- g) Cualquier zona frecuentada por el público deberá disponer de un número adecuado de fuentes de agua potable. En estas zonas, los puntos de suministro de agua regenerada estarán dotados de dispositivos de cierre que eviten el libre acceso del público a la misma.
- h) Todos los elementos de las instalaciones de agua regenerada deberán ser inspeccionados regularmente, a fin de cumplir las exigencias del Real Decreto 865/03 sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis y otras afecciones bacterianas o víricas.
- i) Los aerosoles generados por los aspersores no podrán alcanzar de forma permanente a los trabajadores, ni vías de comunicación asfaltadas o áreas habitadas, estableciendo de ser preciso, obstáculos o pantallas que limiten la propagación. Los aspersores a utilizar serán de corto alcance o baja presión.
- j) El diseño de los puntos de carga de agua regenerada para el uso de los servicios municipales deberá cumplir las exigencias que en cada momento marque el órgano ambiental competente.

#### **8.4. Normas de uso del agua regenerada**

Los usuarios de agua regenerada deben de respetar una serie de normas que aseguren que se está realizando un uso adecuado de la misma con total garantía para la salud pública, y que son:

- a) El público y usuarios serán informados mediante carteles indicativos, que se está utilizando agua regenerada no potable para el riego.
- b) El riego por aspersión debe hacerse preferentemente de noche o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
- c) Además, deberá programarse de modo que las plantas dispongan del tiempo suficiente para secarse antes de que los usuarios tengan acceso a la zona regada.
- d) El riego deberá controlarse de modo que se minimice el encharcamiento y se asegure que la escorrentía superficial queda confinada en el propio terreno.
- e) Los empleados que puedan entrar en contacto con el agua regenerada, deberán ser instruidos en el adecuado manejo de este recurso, debiendo hacerse hincapié en las condiciones higiénicas a guardar tanto durante la realización del servicio como a la finalización del mismo.

#### **8.5. Condiciones de suministro**

1. El Ayuntamiento suministrará el volumen diario concedido en la autorización con el caudal instantáneo que estime conveniente.
2. El usuario no tendrá derecho a indemnización alguna cuando el Ayuntamiento no pueda suministrar el volumen diario autorizado en los supuestos de causa mayor o que el usuario tenga el deber jurídico de soportar.

#### **8.6. Control de calidad del agua regenerada**

1. El Ayuntamiento será responsable de garantizar la calidad exigida por la legislación aplicable vigente en los puntos de suministro.
2. Será responsabilidad del usuario el control de la calidad de agua regenerada en su instalación y cumplir con los requisitos de número de muestras y parámetros analizados que exija la normativa vigente.
3. El Ayuntamiento realizará inspecciones periódicas de las instalaciones en cuanto a su equipamiento, cumplimiento de normas de uso y calidad del agua, imponiendo en su caso sanciones e incluso anulación de la autorización concedida.

**8.7. Aguas grises y pluviales. Usos autorizados**

La utilización de aguas grises recicladas (procedentes del uso doméstico, tales como el lavado de utensilios y de ropa, así como el baño de las personas) y el aprovechamiento de aguas pluviales por parte de particulares queda restringido al riego de zonas verdes, estando expresamente prohibido el riego por aspersión. Los sistemas de reciclado y/o aprovechamiento de aguas serán sometidos a informe vinculante del órgano ambiental competente.

**8.8. Mantenimiento de los sistemas de reciclado o aprovechamiento de aguas**

1. El titular jurídico del inmueble y subsidiariamente el usuario del mismo será el encargado de mantener las instalaciones de reciclado o aprovechamiento de recursos hídricos alternativos en perfecto funcionamiento. Se establecerá la obligatoriedad de reponer los filtros y componentes del sistema de tratamiento cuando se acabe su vida útil y la necesidad de llevar a cabo un correcto mantenimiento de todos los elementos de la instalación.
2. Los servicios técnicos municipales podrán controlar la correcta instalación y el buen funcionamiento de los sistemas de reutilización, realizando inspecciones y tomando las medidas oportunas en caso de que no se ajuste a lo establecido.

**CAPÍTULO 9. SUMINISTRO DE ENERGÍA****9.1. Conexiones y cálculo**

Las conexiones y cálculo de las redes de baja tensión se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, Instrucción MI BT 001 y R.D. 842/2002, de 2 de agosto, del Reglamento electrotécnico para baja tensión, con revisión vigente desde noviembre de 2017.

**9.2. Disposición del tendido de media tensión**

Sólo se admite tendido aéreo en suelo no urbanizable. En suelo urbano discurrirá baja las aceras con las protecciones reglamentarias. La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano requerirá la transformación de los tendidos aéreos que existiesen, en redes subterráneas o el desvío del tendido por suelo no urbanizable. No obstante, en casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

**9.3. Centros de transformación**

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada, que en su caso podrán cederse a las compañías suministradoras. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales adecuados, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan; en este caso, la utilización se realizará en precario, hasta tanto pueda trasladarse a un lugar adecuado.

**9.4. Cruzamientos, proximidades y paralelismos de cables subterráneos**

La disposición de líneas eléctricas de alta tensión cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, de condiciones técnicas y garantías de seguridad, en particular lo dispuesto en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07, Líneas Aéreas con Conductores Desnudos, Apartado 5.12, paso por zonas.

**9.5. Condiciones de seguridad**

Todo el material de las instalaciones deberá cumplir las normas de seguridad que le son de aplicación, y en concreto el marcado CE según Reales Decretos 7/88 “Exigencias de seguridad del material eléctrico”, R.D. 444/1994 “Requisitos de protección, relativos a compatibilidad electromagnética de equipos, sistemas e instalaciones” y R.D. 154/95 “Exigencias del marcado CE” y R.D. 1801/2003 de 26 diciembre de 2003 sobre Seguridad General de los Productos.

Le será de aplicación la ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos y el R.D. 208/2005 Gestión de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.

En instalaciones temporales de fiestas y/o Navidad se aplicará la parte correspondiente del REBT y del REEIAE y se exigirá al instalador autorizado la legalización de la instalación.

**CAPÍTULO 10. ILUMINACIÓN****10.1. Instalaciones de alumbrado exterior**

Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las condiciones del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (REEIAE) del Comité Español de Iluminación, así como las condiciones del Reglamento electrotécnico para baja tensión, REBT, con revisión vigente desde noviembre de 2017, y en especial la Instrucción ICT-BT-09 relativa a este tipo de instalaciones.

Los Apartados siguientes constituyen solo una parte de esas condiciones, y deben tomarse como apoyo a la consulta de los Reglamentos citados.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada, por unidad de superficie, de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado en calzada y aceras ( $1 \text{ W/m}^2$ ). No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas, por unidad de superficie, de uno coma cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ W/m}^2$ ). En todos los proyectos se incluirá el cálculo del anterior coeficiente de potencia instalada. No podrá aprobarse ningún proyecto que carezca del mismo y del correspondiente estudio justificativo cuando se supere el vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ W/m}^2$ ).

Con la finalidad de ahorrar energía, las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán con dispositivos o sistemas para regular el nivel luminoso, en periodo nocturno de actividad reducida, salvo que por razones de seguridad, características del ámbito o por interés público, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación, conforme al REEIAE. En los Proyectos de todas las instalaciones de alumbrado exterior se tendrán en cuenta tanto el consumo de energía, como las medidas a adoptar para reducir al mínimo la contaminación lumínica (tipos de luminaria, flujos máximos emitidos al hemisferio superior, etc).

La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

## 10.2. Soportes

Por razones de seguridad, los puntos de luz se situarán siempre a una altura mínima de 3,20 metros del nivel del pavimento, salvo los de Instalaciones Singulares.

Se entiende por Declaración de Singularidad la resolución adoptada por el Ayuntamiento permitiendo la instalación de elementos de mobiliario urbano y alumbrado exterior no homologados, por concurrir en una actuación o emplazamiento, circunstancias relevantes desde el punto de vista paisajístico, cultural artístico, histórico o de cualquier otra índole.

La solicitud de declaración de singularidad se dirigirá al Ayuntamiento y seguirá el procedimiento administrativo indicado en la normativa aplicable en materia de mobiliario urbano.

Se consideran instalaciones singulares de alumbrado exterior, aquellas cuyos soportes (candelabros, columnas o brazos) y luminarias pueden tener formas, dimensiones y materiales que no figuran entre las normalizadas. El resto de los elementos que componen la instalación como canalizaciones, red eléctrica, centros de mando, etc., deberán cumplir los artículos de seguridad de energía eléctrica que les afectan.

Como norma general, para las vías urbanas y salvo en casos debidamente justificados, la altura de los soportes para fuentes de luz será la adecuada a la tecnología de iluminación que se adopte, que actualmente se basa en diodos LED (light-emitting diode).

### **10.3. Niveles de iluminancia**

El proyecto fijará como mínimo los valores de los siguientes parámetros fotométricos:

- a) Iluminancia media en servicio.
- b) Uniformidad media.
- c) Iluminancia media en servicio y uniformidad media con sistema de regulación del nivel luminoso, para horario de niveles reducidos, en caso de proyectarse la instalación con estos sistemas.

Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Vías principales	20 lux
Vías locales	7 lux
Plazas, paseos y calles peatonales	7 lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero coma tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de las calles de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminaria exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, y para los grapados sobre fachada los de tipo bajo plomo. No obstante, se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

## **CAPÍTULO 11. ÁREAS AJARDINADAS Y PARQUES**

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%) y en los paseos del diez por ciento (10%), debiendo en cualquier caso establecer un itinerario accesible para personas con movilidad reducida.
  - b) En parques y jardines sólo se iluminarán las zonas de paseo y estancias más importantes. Los circuitos correspondientes a estas zonas deberán independizarse del resto del alumbrado de viales, para que puedan tener distinta programación de funcionamiento.
  - c) Para iluminación de los itinerarios peatonales accesibles se dispondrá de un nivel de iluminación de 20 lux de acuerdo con la orden VIV/561/2010 de 1 de febrero de 2010, que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
  - d) El suelo de los paseos, camino, senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida, en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
2. En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm., en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

**CAPÍTULO 12. RED DE TELECOMUNICACIONES SUSPENDIDO CTOTU 13/12/2024**

Se diseñará y ejecutará de acuerdo a las condiciones del Anexo de Telecomunicaciones, del Documento de Infraestructuras de este PGOU, supeditado en cualquier caso al cumplimiento de alineado con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y resto de legislación sectorial en materia de telecomunicaciones.

En virtud del artículo 33.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, las canalizaciones de redes de telecomunicaciones no podrán implantarse por las fachadas en los edificios catalogados como nivel integral, en su categoría de "Monumentos", debiendo ser ejecutadas de forma subterránea.

En el resto de edificaciones catalogadas por el planeamiento, 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.

**CAPÍTULO 13. GAS Y OTROS SERVICIOS**

1.- La instalación de gas se adecuará a los planes de distribución de la compañía autorizada. Actualmente, ésta es Gas Natural redes GLP, SA, actual distribuidor y titular de la red de gas licuado de petróleo.

2.- Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

3.- Torres de Refrigeración: El Ayuntamiento deberá notificar al Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, la instalación de torres de refrigeración, y aplicar las medidas de vigilancia y control del programa de mantenimiento higiénico-sanitario de las misas, conforme al R.D. 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de legionelosis y otras afecciones bacterianas o víricas.

**CAPÍTULO 14. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

1.- En los nuevos desarrollos deberá crearse un espacio defendible en caso de incendio forestal. Para ello se creará una franja perimetral de baja combustibilidad de al menos 15 metros de anchura, que será conservada anualmente. Se procederá al desbroce de matorral, y corta o poda de los árboles que se estime conveniente para la defensa de incendio forestal. Se mantendrán las parcelas limpias de pasto seco y otros materiales inflamables.

2.- Se mantendrán anualmente los viales y sus cunetas en una anchura de al menos un metro, limpios de vegetación seca, de matorral o de pastos.

3.- Se creará y mantendrá operativa una red de hidrantes con presión suficiente y puntos de abastecimiento de agua, adecuadamente señalizados.

4. En los nuevos desarrollos es obligatorio disponer de un Plan de autoprotección de toda la urbanización que se encuentre situada a menos de 400 metros de zonas forestales.

**CAPÍTULO 15. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS GENERADOS**

El Ayuntamiento participa en el Plan Estratégico para la implantación de un proyecto de Economía Circular en el ámbito de la gestión de los residuos que se generan en la Sierra de Cádiz, con la implantación de un sistema de recuperación de los residuos municipales, agrarios, forestales e industriales no peligrosos, mediante la aplicación de las mejores tecnologías disponibles de segregación, recogida, transporte, gestión especializada, y creación de empresas especializadas en la recuperación, preparación, reutilización y reciclado.

En todas las actuaciones de implantación industrial o de su transformación a usos residenciales se tendrá en cuenta la ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

**CAPÍTULO 16. PREVENCIÓN DE AFECCIÓN AL NIVEL FREÁTICO**

Existiendo problemas en edificaciones del municipio referentes a afección al nivel freático, 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. La cota inferior de excavación no podrá estar por debajo de la cota inferior del cauce del río, salvo que se demuestre con estudio hidrogeológico que no existe conexión hidráulica con el cauce.

**TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL****1.1. Definición**

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que son clasificadas como tal por este Plan General por estar dotadas de los servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión), de acceso rodado por vía urbana o peatonal cuando así se marque en la normativa; o por estar consolidadas al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación admitida por el PGOU; o haber sido transformadas en correcta ejecución del planeamiento de desarrollo.

El Suelo Urbano que carece de urbanización consolidada se delimita como parte de un ámbito de ordenación, estableciendo su ficha correspondiente los objetivos y directrices e instrumento de desarrollo necesarios para su incorporación al suelo urbano consolidado.

En la Serie de Planos O-4 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano y se señalan las alineaciones y rasantes del sistema viario. En el caso de calles de nuevo trazado se grafía numéricamente en los planos el ancho de las vías. Esta dimensión prevalece sobre la medición directa en los planos.

### **1.2. Derechos de las personas titulares de terreno en Suelo Urbano**

Las personas titulares de terrenos clasificados como Suelo Urbano están sujetas a los derechos señalados en el artículo 18 de la Ley 7/2021.

A tal efecto las personas titulares del suelo podrán materializar el aprovechamiento susceptible de apropiación que les corresponda respecto al permitido por el planeamiento urbanístico y que será:

- En suelo urbano no incluido en ámbitos de ordenación, el resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones de la ordenanza correspondiente.
- En suelo urbano incluido en ámbitos de ordenación en los que así lo señala su Ficha, el 90% del Aprovechamiento Medio del área de reparto de dichos ámbitos de ordenación.
- En referencia a las condiciones urbanísticas del subsuelo, se estará a lo dispuesto en punto 5.2. Subsuelo, del Capítulo 5 del Título I de estas Normas Urbanísticas.

El ejercicio de estos derechos requiere la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, incluida la referente a terrenos situados dentro de los Parques Naturales de Grazalema y de Los Alcornocales, y su correspondiente tramitación de modificación parcial de la Red Natura 2000; así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

### **1.3. Deberes de las personas titulares del suelo en Suelo Urbano**

Las personas titulares del suelo de terrenos clasificados como Suelo Urbano tendrán la obligación de cumplir los deberes señalados en el Artículo 18 de la Ley 7/2021.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme el proyecto en base al cual el Ayuntamiento otorgó la licencia.

- Construcción afectada por la zona de servidumbre de cauces de agua

Las construcciones que en el futuro sustituyan a las existentes y afecten a la zona de servidumbre de cauces, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce.

**1.4. Áreas Homogéneas**

Cada ámbito de Ordenanza Zonal de Edificación, y dentro de éste, cada sub-ámbito de grado de la Ordenanza, se considera un Área Homogénea. Se excluyen los ámbitos de suelo urbano no consolidado, delimitado por Ámbitos de Ordenación, cuya Ficha o condiciones generales señalen que constituye un Área de Reparto.

**1.5. Media dotacional de las zonas de suelo urbano**

En relación a lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, se enumera la media dotacional de las áreas homogéneas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulta entre la superficie dotacional existente y propuesta, y la edificabilidad global de cada área.

Área Homogénea	Media dotacional (m <sup>2</sup> dot <b>local</b> ) / (100 m <sup>2</sup> edif global) **	Media dotacional (m <sup>2</sup> dot <b>general</b> ) / (100 m <sup>2</sup> edif global) **	Media dotacional (m <sup>2</sup> dot <b>local + general</b> ) / (100 m <sup>2</sup> edif global) **
CASCO ANTIGUO grado 1	35,4	6,9	42,3
CASCO ANTIGUO grado 2	4,2	3,5	7,7
CASCO ANTIGUO grado 3 +	131,1	53,6	184,7
ENSANCHE	12,2	14,7	26,9
INDUSTRIA grado 1	38%	0%	38%
INDUSTRIA grado 2	24%	37%	61%
TERCIARIO y TURÍSTICO-HOTELERO	14%	40%	54%
PP-1	19%	26%	45%
MEDIA AH RESIDENCIALES	14,1	15,4	29,5
MEDIA AH INDUSTRIALES	26%	31%	57%

+ Incluye las zonas de Ordenanza Zonal Unifamiliar grados 1 y 2

\* Estimada para cada área zonal

\*\*Industria: m<sup>2</sup> dotacional local o general, como porcentaje de la superficie del área homogénea industrial

**1.6. Coeficientes de homogeneización**

De acuerdo a la justificación de la Memoria del PGOU, en caso de proceder a la equidistribución de los aprovechamientos de usos urbanísticos diferentes, se aplicarán los siguientes coeficientes de homogeneización o de ponderación. Se toma el uso residencial plurifamiliar como unidad, por ser el uso de edificabilidad mayoritaria en el ámbito urbano.

USO URBANÍSTICO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	1,0
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,8
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	0,84
INDUSTRIAL	0,67
TERCIARIO	0,64
EQUIPAMIENTO (privado)	0,5

## CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN

A continuación, se determinan las condiciones que rigen para los terrenos de suelo urbano, bien por aplicación directa en suelo urbano consolidado, o bien por su aplicación una vez se hubieran cumplido las condiciones particulares de urbanización y cesión de suelo y de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado según se expresa en su Ficha correspondiente.

Se consideran las siguientes Ordenanzas Zonales de Edificación:

ORDENANZA ZONAL Nº 1: CASCO ANTIGUO, CA  
ORDENANZA ZONAL Nº 2: ENSANCHE, ENS  
ORDENANZA ZONAL Nº 3: UNIFAMILIAR, UNI  
ORDENANZA ZONAL Nº 4: INDUSTRIAL, IND  
ORDENANZA ZONAL Nº 5: TERCIARIO, TER  
ORDENANZA ZONAL Nº 6: EQUIPAMIENTO, DC  
ORDENANZA ZONAL Nº 7: SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, LUP  
ORDENANZA ZONAL Nº 8: SERVICIOS URBANOS, SU  
ORDENANZA ZONAL Nº 9: INFRAESTRUCTURAS  
ORDENANZA ZONAL Nº 10: PP-1

### 2.1. ORDENANZA ZONAL Nº 1: CASCO ANTIGUO

#### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código **CA**. Se aplica en tres grados, incluyendo una calificación para terrenos libres de edificación:

Grado 1, **CA 1**: Barrio Alto, incluido todo él en el ámbito delimitado como Conjunto Histórico. Se denomina en los planos como CA-1. Corresponde mayoritariamente a la edificación original o escasamente reformada del primer asentamiento de Ubrique. No tiene invariantes claras, salvo su adaptación a una topografía muy abrupta con edificación de autoconstrucción de una y dos plantas, necesariamente adaptadas a la topografía y por tanto sin alturas de alero constantes, y con trazado irregular motivado por la accesibilidad a cada conjunto de casas, sin orden ni planificación previa.

Grado 2, **CA 2:** Barrio Bajo y su ampliación, incluido en el ámbito delimitado como Conjunto Histórico. Se denomina en los planos como CA-2. Corresponde a la extensión del núcleo original de Ubrique a partir del siglo XVII hacia las huertas que bordeaban el río Ubrique, configurando calles paralelas a éste siguiendo la menor pendiente, y viario secundario de unión. Se consolida durante los siglos XVIII y XIX, sobre grandes manzanas irregulares con edificación a veces de tipología unifamiliar de dos plantas, pero más generalmente de tipología de tres y cuatro plantas acordes a los estilos de esas épocas con uso multifamiliar, con fondos muy superiores a los frentes y pequeños o grandes espacios interiores a las manzanas, que se han conservado libres de edificación.

Grado 3, **CA 3:** Barrio del Caldereto. Comprende las edificaciones calificadas con Ordenanza de “Edificación Marginal” en las Normas Subsidiarias, situadas en antiguas zonas de monte al este del núcleo. En su mayor parte proceden de obras realizadas mayoritariamente entre 1940 y 1960 en régimen de autoconstrucción. Son viviendas unifamiliares, con huerto o sin él, con accesos sin planeamiento previo. Por su aspecto exterior, guardan cierta relación con las edificaciones del Grado 1.

Terrenos “Libres de Edificación”, **L:** Esta Ordenanza de Casco Antiguo engloba espacios privados calificados en los planos de ordenación con la clave L, por “Libre de Edificación”. Son patios y espacios traseros a la edificación, o en algún caso de comunicación de éstos con el viario exterior. Deben ser preservados sin edificar para mantener los rasgos morfológicos del desarrollo del Casco Antiguo.

En las condiciones siguientes en las que no se indica el grado, se entenderá que se aplican a todos los grados.

En particular, en las manzanas incluidas en el Conjunto Histórico de Ubrique se aplicará prioritariamente la normativa del Plan Especial de Protección de ese ámbito.

## 2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO

2.1. Tipología	Grados 1 y 2: Edificación adosada entre medianerías, y excepcionalmente aislada o pareada. Grado 3: Edificación aislada o pareada, o en hilera de hasta cinco viviendas.
2.2. Uso característico	Grados 1 y 2: Vivienda plurifamiliar Grado 3: Vivienda unifamiliar

## 3. CONDICIONES DE PARCELA

### 3.1. Parcela mínima

La existente según Catastro o medición actualizada. Se prohíben las parcelaciones y segregaciones, salvo en caso de tramitación de un ámbito de ordenación.

### 3.2. Agregación de parcelas

Se permite la agregación de parcelas siempre que en la composición y altura de fachadas se reflejen las condiciones de la parcelación original.

### 3.3. Frente mínimo de parcela

El existente, salvo en caso de tramitación del desarrollo de un ámbito de ordenación.

#### 4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### 4.1. Ocupación máxima sobre rasante

.- Para parcelas de superficie igual o inferior a 150 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será del 100%.

.- Para parcelas de superficie superior a 150 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será del 85%.

.- No obstante lo anterior, en todos los casos se admite hasta un 10% más de la existente, siempre que se respeten sin edificar los espacios calificados como L, Libre de Edificación, y los patios interiores o abiertos existentes. Para autorizar esa ampliación aumentado la edificabilidad que resultaría de los dos primeros puntos de este Epígrafe será necesaria certificación por técnico cualificado para redacción de proyectos de edificación, desglosando la ocupación actual, sin incluir las edificaciones auxiliares tales como cobertizos y garajes, que no computarán a este efecto.

##### 4.2. Ocupación máxima bajo rasante

Será igual o menor que la de la edificación sobre rasante y de patios interiores.

En el ámbito del Conjunto Histórico, toda nueva excavación bajo rasante requerirá Informe Preceptivo de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

##### 4.3. Retranqueos y/o edificación adosada

###### Retranqueo frontal:

No se permiten retranqueos frontales, excepto si se mantienen los de la edificación preexistente en caso de sustituirla o en caso de que en el tramo de calle en que se incluye el solar existan patios frontales que justifiquen la repetición de tipologías con retranqueo frontal. En este último caso el retranqueo frontal será similar al existente más próximo del mismo lado de la calle.

###### Retranqueo lateral:

En **grados 1 y 2**, la edificación deberá adosarse a los linderos laterales, salvo que ya existan patios adosados a linderos o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante; o que existan áreas delimitadas como suelo privado no edificable reflejadas en los planos con el código (L) en cuyo caso el retranqueo respetará dicho límite.

En el **grado 3** podrá existir retranqueo lateral siempre que se justifique esta solución como tradicional en el tramo de calle en que se ubique la parcela, respetando una separación mínima de 3,00 metros. Excepcionalmente podrá reducirse a 2,00 metros si se justifica por la dimensión y/o geometría de la parcela.

###### Retranqueo posterior:

El retranqueo posterior será de mitad de la altura de esa fachada posterior, con un mínimo de 3,00 metros, siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación exigidas a las viviendas, y sin ocupar las áreas delimitadas como Suelo Libre no edificable (L). En el caso de parcelas con fondo inferior a ocho (8) metros o en caso de adosarse a una medianera existente que no disponga de retranqueo, no se exige retranqueo posterior.

##### 4.4. Fondo edificable

El existente; y se admite hasta un 20% más, pero sin superar las condiciones del Apartado anterior de Ocupación Máxima sobre Rasante.

## 4.5. Patios

Se respetarán todos los patios existentes, admitiendo únicamente una edificación auxiliar menor de 12 m<sup>2</sup> de superficie, en una planta, que computará edificabilidad.

## 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1. Número máximo de plantas	<p><b>Grado 1:</b> Planta Baja + una planta, sin ocupación bajo cubierta.</p> <p><b>Grado 2:</b> Planta Baja + dos plantas. Se admite ocupación bajo cubierta sujeta a las condiciones estéticas de esta Ordenanza.</p> <p><b>Grado 3:</b> Planta Baja + una planta, sin ocupación bajo cubierta.</p>
5.2. Altura máxima de la edificación	<p><b>Grados 1 y 3:</b></p> <p>1 planta: 4,0 metros 2 plantas: 6,50 metros</p> <p><b>Grado 2:</b></p> <p>2 plantas: 7,00 metros 3 plantas: 10,50 metros</p> <p>No obstante, en todos los grados, sin aumentar el número de plantas autorizado para la parcela en cuestión, se admite mantener la altura de cornisa existente en la parcela si fuera mayor.</p>
5.3. Sótanos y semisótanos	Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de noventa (90) centímetros sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.
5.4. Cubierta	<p>Será inclinada y cumpliendo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura máxima de cumbrera de 3,0 metros desde la cara superior del forjado inferior en todos los grados.</li> <li>- Inclinación máxima de treinta grados (30°).</li> <li>- En cualquier caso, se admite: <ul style="list-style-type: none"> <li>La cubierta plana en caso de existir; pero no su renovación en caso de sustitución de la edificación, en cuyo caso deberá sustituirse por cubierta inclinada.</li> <li>Exclusivamente en Grado 2: azotea retranqueada al menos tres (3,0) m. de fachada, sin que esto exima de instalar cubierta inclinada en el tramo adyacente a la fachada. Con superficie no superior al 20% de la superficie total del faldón de cubierta en que se ubique, y sin superar los 15 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>

## 6. EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable será igual al producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de alturas permitido, sujeta a las siguientes condiciones:

- Limitaciones de las condiciones estéticas de esta Ordenanza, o de las condiciones de aplicación al Conjunto Histórico, o de las condiciones de aplicación en caso de edificios catalogados.
- En las parcelas incluidas en el **grado 2**, ese producto se aumentará en la superficie bajo-cubierta que tenga altura libre igual o superior a 1,50 metros.

.- En las parcelas incluidas en el **grado 3** se limita la superficie máxima edificable a 120 m<sup>2</sup> por parcela edificable.

## 7. APARCAMIENTO

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela, salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3 del Título III, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

## 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las Condiciones Estéticas Generales y de las aplicables en el ámbito del Conjunto Histórico, deberán cumplirse las condiciones que siguen en los Apartados 8.1 y 8.2 de forma conjunta para todo el ámbito de la Ordenanza; en el Apartado 8.3 exclusivamente para los ámbitos de los Grados 1 y 3, y en el Apartado 8.4 exclusivamente para el ámbito del Grado 2. No obstante, las dimensiones de distancias y las relaciones porcentuales que se señalan en los siguientes párrafos podrán aumentarse hasta un 20% en casos singulares previa justificación de su adecuación al caso concreto, como puede ser para las dimensiones de apertura de portones de garaje o de escaparates.

### 8.1. Volumetría y composición de las fachadas (Grados 1, 2 y 3)

Los proyectos que se presenten para obtención de licencia con rehabilitación, remodelación o sustitución de fachada deberán incluir un plano de la nueva fachada, conjuntamente con las de los dos edificios colindantes. La composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes colindantes que sean tradicionales, armonizando –aunque no necesariamente coincidiendo– las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, zócalos, etc.).

En caso de sustitución o remodelación de fachada, la edificación adoptará volúmenes sencillos y fachadas planas, con predominio de la dimensión horizontal de macizos sobre la dimensión horizontal de los huecos. Las fachadas se organizarán en base a ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre los que se situarán los huecos de fachada. Estos ejes de modulación mantendrán una distancia comprendida entre 250 y 340 centímetros.

Las fachadas laterales y posteriores, así como las medianerías que vayan a quedar temporalmente vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano.

Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Así mismo se prohíben las plantas diáfanos y los soportales.

Las bajantes de los canalones quedarán ocultas por debajo de los 250 cms. sobre la rasante de la acera.

Se admiten rótulos publicitarios en fachada, paralelos a ésta y sin sobresalir más de 10 centímetros, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja, y con una altura máxima de 50 centímetros.

Los toldos se instalarán de modo que una vez extendidos, guarden una altura mínima de 225 centímetros sobre la rasante de la calle.

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 2,50 metros de ancho por 2,50 de alto y siempre que la composición no suponga un impacto negativo en el entorno urbano, y se justifique la viabilidad de acceso de vehículos. Los portones de acceso deberán ser de madera o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color madera,

gris azulado o blanco. Esta condición se aplica únicamente a los edificios exteriores al Conjunto Histórico, o a los que, situados dentro del Conjunto Histórico, las condiciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico autoricen esta apertura.

#### 8.2. Cubierta y huecos en cubierta (Grados 1, 2 y 3)

Las cubiertas deberán ser inclinadas con la salvedad indicada a continuación para el grado 2; y con material de cubrición de teja árabe cerámica envejecida; en obras de reforma deberán reutilizarse obligatoriamente las tejas viejas existentes en buen estado. Se admite en todo caso una superficie de cubrición de material traslúcido con superficie máxima de un 10% de la superficie del faldón en que se encuentre. Para el grado 2 se permiten las cubiertas planas con un retranqueo mínimo de 3,0 metros respecto la fachada principal. Se prohíbe cualquier otro tipo de cubrición, en particular la chapa, aunque sea cromada y el fibrocemento, tanto en cubierta del edificio como en las construcciones accesorias de jardín o de garaje. Las terrazas en cubierta tendrán pavimento de baldosín catalán o similar.

No se admiten lucernarios ni ventanas en cubierta que ocupen más del 10% de la superficie del faldón en que se encuentre, excepto los huecos de acceso a terrazas o azoteas admitidas.

Los aleros se resolverán a la manera tradicional con la primera hilera de tejas volada sobre una pequeña cornisa realizada bien en ladrillo con tabla enfoscada, bien "tejaroz" de hilera de cobijas con senos rellenos de mortero y enfoscado frontal. El vuelo de alero será como mínimo de 30 cm. y máximo de 50 cm. En los Grados 2 y 3 podrá también resolverse con molduras cuyo grosor total no supere los 20 cm. Los canalones se colocarán de manera que las cornisas queden vistas.

#### 8.3. Condiciones estéticas particulares para el ámbito de las ordenanzas CA 1 y CA 3.

Los huecos serán de proporción siempre vertical. En planta baja la anchura será como máximo de 1,20 m. En planta de pisos no deberán superar 1,00 metro de anchura en caso de balcones y 0,80 metros en caso de ventanas y la altura de huecos será mayor o igual a una vez y media la anchura de los mismos.

En planta baja se permiten rejas y cierros exteriores al plano de fachada siempre que exista acera o sea calle peatonal, sin que sobresalgan del plano de fachada más de 10 cm. En plantas de piso se permiten los balcones, cierros y rejas que no sobresaldrán del plano de fachada más de 30 centímetros. Deberán inspirarse en modelos tradicionales. No se admiten cierros acristalados ni miradores en el Grado 1, pero sí en los Grados 2 y 3. Se prohíbe cualquier otro tipo de huecos (terrazas entrantes en fachada, cuerpos salientes cerrados, etc.). La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. Quedan expresamente prohibidas las soluciones de aluminio anodizado, balastradas o vidrio, los petos de fábrica o materiales traslúcidos y las celosías de madera así como cualquier otro tipo de huecos (terrazas entrantes en fachada, cuerpos salientes cerrados, etc.)

Los huecos, ya sean de portadas de acceso principal, de balcones o de puertas de planta baja, no se enmarcarán con ningún tipo de recercados o jambeados.

Se permiten las carpinterías de madera, aluminio lacado o PVC, siempre que la sección de los perfiles mantenga la dimensión de la escuadría de madera tradicional. Los colores de las carpinterías deberán limitarse al gris azulado o al blanco. Como material de oscurecimiento sólo se permiten contraventanas o esteras, prohibiéndose las persianas enrollables en compacto.

En los edificios calificados como en los grados C-A1 y CA-3 del Casco Histórico, las carpinterías en ventanas y en puertas de balcones, las carpinterías deben ser abatibles y sin persianas de tambor.

Los zócalos estarán realizados únicamente con enfoscado fratasado con pintura al aceite en blanco o en gris, o bien encalados, quedando por tanto prohibidos los zócalos aplacados, chapados y alicatados en cualquiera de sus soluciones. Los zócalos tendrán una altura media entre ochenta (80) y cien (100) centímetros, no superando las 2/5 partes de la altura de los huecos de acceso de planta baja. Los puntos de cambio de la altura de los zócalos respecto a la rasante, deben de coincidir con las mochetas de los huecos o con las líneas de quiebro o escalonamiento de la fachada de cada finca.

El acabado de fachadas y medianeras deberá ser en color blanco enfoscado pintado o enjabelgado.

#### 8.4. Condiciones estéticas particulares para el ámbito de ordenanza CA 2.

Las fachadas, portadas y recercados de vanos, serán enfoscadas y pintadas en blanco liso. Podrá diferenciarse el tratamiento de fachada entre la planta baja y el resto de plantas. El tratamiento de la fachada podrá diferenciar con otro color líneas de impostas, esquinas, ménsulas, zócalos, peanas y guardapolvos, o bien podrá utilizarse para este fin pilastras almohadilladas. Las impostas se podrán señalar mediante moldura con una anchura igual al canto de forjado empleando modelos tradicionales.

Las portadas o portales de acceso principal, podrán disponer de grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. Los vanos pueden adoptar formas de arcos rebajados (escarcianos).

Los huecos serán de proporción vertical. En planta baja tendrán una anchura máxima del 70% de la distancia de modulación de ejes y la altura de huecos será mayor o igual a una vez y media la anchura de los mismos. En planta de pisos, los huecos tendrán una anchura comprendida entre 40% y 60% de la distancia entre los ejes de modulación sin superar los ciento sesenta (160) centímetros, excepto en miradores que pueden llegar a doscientos veinte (220) centímetros de ancho exterior manteniendo el hueco interior del plano de fachada un ancho máximo de ciento noventa (190) centímetros. La altura de los huecos será mayor o igual a una vez y media la anchura de los mismos, excepto en los miradores ya citados, cuya altura de hueco no superará doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en cualquiera de los casos deberá mantenerse el predominio de la dimensión horizontal de macizos sobre la dimensión horizontal de los huecos.

Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercos en filete o alfiz o molduras decoradas que no podrán sobresalir más de cinco (5) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de veinte (20) centímetros. Deberán estar pintados en el mismo tono, o muy ligeramente subido, del resto de la fachada.

En planta baja se permiten rejas y cierros siempre que exista acera o sea calle peatonal, con máximo de uno por cada siete metros y medio (7,50 metros) de fachada y sin que sobresalgan del plano de fachada más del 5% del ancho de acera ni más de veinticinco (25) centímetros.

En plantas de piso se permiten balcones, miradores y cierros de rejas con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. Deberán inspirarse en modelos tradicionales y sólo podrán realizarse con herrajes que en el caso de balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros. Se prohíbe cualquier otro tipo de huecos (terrazas entrantes en fachada, cuerpos salientes cerrados, etc.).

La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. Quedan expresamente prohibidas las soluciones de aluminio anodizado, balastradas o vidrio, los petos de fábrica o de materiales translúcidos y las celosías de madera.

Se permiten las carpinterías de madera, aluminio lacado o PVC, en colores mates oscuros (marrón, verde, azul), madera y blanco; y se prohíben los anodizados o tratamientos análogos. Como material de oscurecimiento sólo se permiten contraventanas o esteras, prohibiéndose las persianas enrollables en compacto.

En los zócalos el material de acabado deberá ser enfoscado y pintado en tonos grises o marrones o chapado de piedra natural en piezas rectangulares sin junta, de textura lisa sin pulir, quedando prohibidos los alicatados de azulejo o gres. Los zócalos tendrán una altura media entre ochenta (80) y cien (100) centímetros, no superando las 2/5 partes de la altura de los huecos de acceso de planta baja. Los puntos de cambio de la altura de los zócalos respecto a la rasante, deben de coincidir con las mochetas de los huecos o con las líneas de quiebro o escalonamiento de la fachada de cada finca.

Cuando se admita el uso del espacio bajo cubierta podrán abrirse huecos en cubierta con dimensiones inferiores a cincuenta (50) centímetros de alto por cien (100) centímetros de ancho, con superficie total menor del 30% del faldón de cubierta correspondiente; y no podrán abrirse huecos en fachada a ese nivel.

#### 9.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL CASCO ANTIGUO

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Compatibilidad		
		Barrio Alto-Grado 1	Barrio Bajo-Grado 2	Barrio Caldereto Grado 3
RESIDENCIAL	Unifamiliar	100	100	PRE
	Residencial Plurifamiliar	PRE	PRE	---
	Residencia Comunitaria	ESP/1	ESP/1	--
INDUSTRIAL	Talleres < 200 m <sup>2</sup>	ESP/2	ESP/2	--
	Talleres artesanía/artísticos	ESP/1	ESP/1	ESP/1
	Naves Nido	--	--	--
	Naves industriales y Almacenes	--	--	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	ESP/2	ESP/2	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	--	ESP/2	--
	Grandes Superficies Minoristas	--	--	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM	COM	COM
	Oficinas	ESP/2	ESP/2	ESP/2
	Despachos profesionales y servicios personales	ESP/3	ESP/3	ESP/3
	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	--	--	--
TURÍSTICO	Casas rurales	100	100	100
	Hoteles y pensiones	100	100	100
	Campamentos turísticos	--	--	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	100	100	100
	Socio-cultural	100	100	100
	Sanitario-Asistencial	COM	COM	COM
	Deportivo	COM	COM	COM

	Administración Pública	COM	COM	--
	Seguridad	--	COM	--
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	COM	COM	COM
	Parques	--	--	--
	Plazas peatonales	100	100	100
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	ESP/4	ESP/4	ESP/4
	Infraestructuras	ESP/4	ESP/4	ESP/4
	Aparcamiento colectivo	ESP/5	ESP/5	ESP/5
	Estación de Servicio de Carburantes	--	--	--

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

#### NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES

ESP/1: Únicamente en edificio exclusivo; y en edificios con vivienda, únicamente en planta baja, semisótano y sótanos. Se admite en cualquier situación y sin limitación de superficie en edificios exclusivos para este uso, pero necesariamente con estudio de tráfico que justifique la viabilidad de acceso de proveedores en vehículos industriales.

ESP/3: Despachos profesionales en cualquier posición; y servicios personales exclusivamente en plantas baja y primera.

ESP/4: Únicamente los servicios necesarios para el funcionamiento del barrio.

ESP/5: Pueden ser soterrados, sobre rasante en planta única, o en estructura de varias plantas. En este último caso, la o las fachadas deberán mantener la imagen residencial de las calles en que se ubiquen.

## 2.2. ORDENANZA ZONAL Nº 2 ENSANCHE

### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza se aplica en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código ENS.

Terrenos "Libres de Edificación", L: Esta Ordenanza engloba espacios privados calificados en los planos de ordenación con la clave L, por "Libre de Edificación". Son patios y espacios traseros a la edificación, o en algún caso de comunicación de éstos con el viario exterior, que deben ser preservados sin edificar para mantener los rasgos morfológicos de la ordenación. Admiten cubrición en una planta.

**2. TIPOLOGÍA, Y USOS CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES**

2.1. Tipología	Corresponde a edificación entre medianerías sobre alineación a calle.
2.2. Uso característico pormenorizado	Residencial Plurifamiliar

**3. CONDICIONES DE PARCELA**

3.1. Parcela mínima	(100) cien m <sup>2</sup>
3.2. Frente mínimo de parcela	(6,00) seis metros.

No obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño y menor frente que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

**4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1. Ocupación máxima sobre rasante	<p>- En parcelas de superficie igual o inferior a 250 m<sup>2</sup>, la Ocupación Máxima será del 100%.</p> <p>- En parcelas con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será del 85%. En planta baja podrá ocuparse el 100% en todos los casos, excepto en las áreas delimitadas como suelo privado no edificable (L).</p>
4.2. Ocupación máxima bajo rasante	100% en todos los casos., incluso bajo zonas calificadas como L, libre de edificación.
4.3. Retranqueos y/o edificación adosada	<p>La edificación debe adosarse a los linderos frontales y laterales delimitados por la alineación oficial, el límite de parcela o el límite de separación con una zona libre de suelo privado no edificable reflejada en los planos de ordenación con el código "L". En promociones unitarias que afecten a varias parcelas colindantes o a un frente completo de manzana, los retranqueos frontal y lateral serán libres con la condición de no crear medianerías vistas.</p> <p>El retranqueo posterior delimitado por el límite de parcela en caso de no ser alineación de vial público, y la edificación, será siempre mayor o igual a H/2 con un mínimo de (3,00) tres metros, excepto si ya existe una pared medianera en la finca colindante o en el caso de parcelas de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> y/o fondo inferior a 10 metros en cuyo caso no se exigirá retranqueo posterior, sin perjuicio del mantenimiento de las áreas delimitadas como suelo privado no edificable (L).</p> <p>Los vuelos de la edificación, excepto los aleros, respetarán los retranqueos mínimos exigidos.</p>

### 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1. Número máximo de plantas	Con carácter general, el número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación como uno (I), dos (II), tres (III) o cuatro (IV) plantas. Excepcionalmente, los planos de ordenación admiten cinco (V) plantas en aquellos casos en que esta altura es la existente.										
5.2. Altura máxima de la edificación.	Será, en función del número de plantas permitido: <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>Nº de plantas</th> <th>Altura máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ENS II: Dos (2) plantas</td> <td>7,50 metros.</td> </tr> <tr> <td>ENS III: Tres (3) plantas</td> <td>10,60 metros</td> </tr> <tr> <td>ENS IV: Cuatro (4) plantas</td> <td>13,50 metros</td> </tr> <tr> <td>Cinco (5) plantas</td> <td>La existente</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero (que arrancará horizontalmente con altura máxima según el cuadro anterior) podrá superar esta altura en más de 1,50 metros.</p>	Nº de plantas	Altura máxima	ENS II: Dos (2) plantas	7,50 metros.	ENS III: Tres (3) plantas	10,60 metros	ENS IV: Cuatro (4) plantas	13,50 metros	Cinco (5) plantas	La existente
Nº de plantas	Altura máxima										
ENS II: Dos (2) plantas	7,50 metros.										
ENS III: Tres (3) plantas	10,60 metros										
ENS IV: Cuatro (4) plantas	13,50 metros										
Cinco (5) plantas	La existente										
5.2.1. Altura en manzanas limítrofes con el Conjunto Histórico	De acuerdo con la MP de 12 de mayo de 2014, las alturas máximas en las manzanas limítrofes con el Conjunto Histórico o en los entornos de los BIC, serán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos plantas: 6,50 metros</li> <li>• Tres plantas: 9,50 metros.</li> </ul>										
5.3. Altura máxima de plantas	La altura máxima de la planta baja será de (4,00) cuatro metros.										
5.4 Sótanos y semisótanos	Se autoriza la ejecución de una o varias plantas de sótanos. La planta cuyo plano superior del forjado de techo se encuentre a más de 1,20 metros por encima de la rasante de la acera o del terreno en el punto de medición de altura de la edificación, se considerará planta sobre rasante.										
5.5 Cubierta	Se autoriza el uso bajo cubierta cumpliendo el resto de condiciones de volumen y las específicas en función del uso al que se destine.										
5.6 Libre de uso privado, L	Se autoriza cubrimiento para protección de soleamiento o de lluvia, en una planta.										

### 5.7. Otras condiciones de la cubierta SUSPENDIDO POR CTOTU 13/12/2024

La cubierta será inclinada con pendiente comprendida entre el 25% y el 50% (mínima 14° y máxima 30°) pudiendo ser plana en un máximo del 40% de su superficie en planta. Se permiten los huecos abuhardillados y planos inclinados, sin que la suma de la superficie de todos ellos supere el 30% de la superficie de la cubierta inclinada, ni el 40% de la longitud de fachada. Se situarán sobre los ejes de huecos de fachada y con ancho máximo igual al ancho de los mismos. Deberán retranquearse del plano de fachada al menos 3,00 metros. Se admiten terrazas en un máximo del 20% de la superficie de cubierta, retranqueadas de fachada al menos 3,00 metros.

Por encima de los faldones de cubierta y de la altura máxima de la edificación se permiten los huecos de iluminación, antenas, chimeneas y cajas de escaleras, en su caso, cajas de ascensores que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta. Estos elementos no superarán el 20% de la proyección vertical de la cubierta, y deberán retranquearse de la fachada al menos 3,00 metros, pudiendo autorizarse

excepcionalmente retranqueos menores en base a la geometría y/o dimensión de la parcela. En el caso de las infraestructuras de comunicaciones electrónicas, estas condiciones se supeditarán a las que establece la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la norma UNE 133100 u otra legislación sectorial en dicha materia, de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo de Telecomunicaciones del documento de Infraestructuras de este PGOU. En particular, para todas las edificaciones que no estén catalogadas por el planeamiento con nivel integral como BIC en su categoría de Monumentos, en justificación al libre acceso de toda la población a la red de telecomunicaciones, si bien será preferente la canalización subterránea de las infraestructuras de telecomunicaciones, en el caso de que sea imposible ejecutar, se admitirán las canalizaciones por fachada, aprovechando las anteriores y minimizando el impacto sobre las mismas.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. En cubiertas resueltas a un agua o con aleros a distinto nivel la altura de la fachada posterior hasta el encuentro del faldón de cubierta no podrá superar en más de 2,00 metros la altura de la fachada principal, medidos desde el último forjado horizontal.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 1,20 metros medidos entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Incluyendo este peto, deberá cumplirse la limitación de número máximo de plantas.

#### 6. EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable será la suma de las dos cantidades (a+b) siguientes:

- a) Para parcelas menores de 500 m<sup>2</sup>, el resultado de multiplicar la Ocupación Máxima de parcela por el número de alturas permitido.  
Para parcelas de 500 m<sup>2</sup> o mayores, el resultado de multiplicar la superficie de la franja de 15 metros de fondo como máximo medidos desde la o las fachadas, por el número de alturas permitido.
- b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre entre forjado y cubierta igual o superior a 1,50 metros en caso de uso residencial.

#### 7. APARCAMIENTO

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela, salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3 del Título III, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

#### 8. CONDICIONES DE GESTIÓN

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación un nuevo ámbito de ordenación. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle en el caso de que se produzcan segregaciones de parcelas que requieran nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes.

### 9.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL ENSANCHE

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	100
	Residencial Plurifamiliar	PRE
	Residencia Comunitaria	ESP/1
INDUSTRIAL	Talleres < 400 m <sup>2</sup>	ESP/2
	Talleres artesanía/artísticos	ESP/1
	Naves Nido	--
TERCIARIO	Naves industriales y Almacenes	ESP/8
	Comercio de barrio	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	ESP/2
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM
	Oficinas	ESP/2
	Despachos profesionales y servicios personales	ESP/3
TURÍSTICO	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	ESP/6
	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	100
EQUIPAMIENTO	Campamentos turísticos	--
	Educativo	100
	Socio-cultural	100
	Sanitario-Asistencial	ESP/7
	Deportivo	ESP/7
	Administración Pública	COM
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Seguridad	ESP/7
	Jardines	100
	Parques	100
SERVICIOS URBANOS	Plazas peatonales	100
	Servicios Urbanos	ESP/4
	Infraestructuras	ESP/4
	Aparcamiento colectivo	ESP/5
	Estación de Servicio de Carburantes	--

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

**NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES**

ESP/1: Únicamente en edificio exclusivo.

ESP/2: En edificios con vivienda, únicamente en planta primera, baja, semisótano y sótanos. En todas las plantas en edificio exclusivo.

ESP/3: Despachos profesionales en cualquier posición; y servicios personales exclusivamente en plantas baja y primera.

ESP/4: Únicamente los servicios necesarios para el funcionamiento del barrio.

ESP/5: Pueden ser soterrados, sobre rasante en planta única, o -

ESP/6: Únicamente en edificio exclusivo o en plantas baja y semisótano de edificio residencial. En todos los casos, con aislamiento acústico suficiente para cumplir los niveles de contaminación acústica legales del uso residencial u otros usos adyacentes. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si no encuentra garantizados la necesaria tranquilidad de las zonas residenciales circundantes, o la capacidad de aparcamiento.

ESP/7: Compatible en plantas sótano, baja y primera de edificio residencial, o bien en edificio exclusivo. En todos los casos, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia si no encuentra garantizada la necesaria tranquilidad de las parcelas residenciales colindantes.

ESP/8: El uso industrial puede ser admitido en edificio exclusivo, exento en parcela, con suficiente retranqueo para evitar conflicto con edificios residenciales contiguos; con medidas para reducir el impacto del ruido a los niveles máximos de zona residencial; y con estudio de tráfico y aparcamiento necesario de modo que no interfiera negativamente en la zona residencial.

**2.3. ORDENANZA ZONAL Nº 3 UNIFAMILIAR****1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. GRADOS**

Esta Ordenanza es de aplicación en las parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código **UN**, y **UN-PP2** para el ámbito de la urbanización PP-2.

**2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO**

2.1. Tipología	Corresponde a edificación aislada o pareada.
2.2. Uso característico	Residencial Unifamiliar

Grados: Se establecen tres grados:

Grado 1: Edificación pareada, o bien adosada o en hilera.

Grado 2: Edificación aislada.

Grado 3: Edificación adosada en la urbanización PP-2.

Terrenos "Libres de Edificación", **L**: Esta Ordenanza engloba espacios privados calificados en los planos de ordenación con la clave L, por "Libre de Edificación". Son patios y espacios traseros a la edificación, o en algún caso de comunicación de éstos con el viario exterior, que deben ser preservados sin edificar para mantener los rasgos morfológicos de la ordenación.

## 3.- CONDICIONES DE PARCELA

3.1. Parcela mínima	Grados 1 y 3: 100 m <sup>2</sup> Grado 2: 200 m <sup>2</sup>
3.2. Frente mínimo de parcela	Grados 1 y 3: seis (6) metros Grado 2: nueve (9) metros
No obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño y menor frente que los mínimos establecidos que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU.	

## 4.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima sobre rasante	Grado 1: Noventa por ciento (90%) Grados 2 y 3: Sesenta por ciento (60%). El suelo privado no edificable (L) no podrá ser ocupado por edificación.
4.2. Ocupación máxima bajo rasante	Toda la parcela, con la excepción del suelo privado no edificable (L), que no podrá ser ocupado por edificación bajo rasante.
4.3. Retranqueos	Grados 1 y 3: No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales (en edificación adosada o en hilera), o bien respecto a uno de los dos linderos laterales (edificación pareada). Para este último caso, y previo a la concesión de licencia, debe garantizarse que no resultarán medianerías vistas. Esta condición debe quedar asegurada por cualquiera de los procedimientos siguientes: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ejecutando simultáneamente ambas edificaciones pareadas.</li> <li>2. Adosándose a una medianería ya existente.</li> <li>3. <b>Aportando copia del registro de la propiedad en que refleje la carga sobre la parcela colindante de edificar adosada al mismo lindero y de tapar las medianerías, o bien certificación de la propiedad colindante afectada admitiendo esa condición.</b></li> </ol> Grado 2: El retranqueo a los linderos laterales y posterior será como mínimo igual a H/2 y siempre mayor o igual a tres (3,00) metros.
Los espacios libres de edificación "L" delimitados en los planos a escala 1:1.000 no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante. En todos los casos, es obligatorio el cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial según las condiciones reguladas en las Normas Generales o la Ordenanza Municipal de Edificación. Los vuelos de la edificación, excepto los aleros, respetarán los retranqueos mínimos exigidos.	

## 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Número máximo de plantas	Dos (B + 1) plantas más bajo-cubierta.
5.2 Altura máxima de la edificación	Siete (7,00) metros en el punto medio de la fachada correspondiente. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero, que cumplirá horizontalmente con dicha altura máxima, podrá distar más de (8,50) ocho metros y cincuenta centímetros de la rasante natural del terreno.
5.3 Altura de plantas	La altura libre máxima de la planta baja será de tres metros y treinta centímetros (3,30), y en planta piso, de tres (3,00) metros.
5.4 Sótano	<b>Se autoriza la ejecución de una planta de sótano.</b>
5.5 Cubierta SUSPENDIDO POR COTU 13/12/2024	<p>La cubierta será inclinada con pendiente comprendida entre el 25% y el 50% (mínima 14° y máxima 30°) pudiendo ser plana en un máximo del 40% de su superficie en planta.</p> <p><b>Se permiten los huecos abuhardillados y planos inclinados, prohibiéndose expresamente las mansardas, sin que la suma de la superficie de todos ellos supere el 40% de la superficie de la cubierta inclinada ni el 40% de la longitud de fachada.</b></p> <p>La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal admitido por Ordenanza. Por encima de los faldones de cubierta y de la altura máxima de la edificación se permiten los huecos de iluminación, antenas, chimeneas, y cajas de escaleras.</p> <p>En particular, para todas las edificaciones que no estén catalogadas por el planeamiento con nivel integral como BIC en su categoría de Monumentos, en justificación al libre acceso de toda la población a la red de telecomunicaciones, si bien será preferente la canalización subterránea de las infraestructuras de telecomunicaciones, en el caso de que sea imposible ejecutar, se admitirán las canalizaciones por fachada, aprovechando las anteriores y minimizando el impacto sobre las mismas.</p>

## 6 EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad siguiente:

Grado 1: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Grado 2: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Grado 3: 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En particular, en el grado 3 se admite la edificabilidad existente o prevista en el Plan Parcial del PP-2 aunque fuera superior a la señalada.

A estos efectos computarán todos los espacios sobre rasante cualquiera que sea su uso, incluido el del espacio bajo cubierta que tuviera 1,50 metros o más de altura libre.

### 7 APARCAMIENTO

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, dentro de la parcela, salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3 del Título III, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

### 8 CONDICIONES DE GESTIÓN

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de un nuevo ámbito de ordenación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle en caso de que se produzcan segregaciones de parcelas que requieran nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes.

### 9 OTRAS CONDICIONES

En todas las parcelas del grado 2 en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de parcela y que no estuviera ya ocupado por otro arbolado.

### 10.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	PRE
	Residencial Plurifamiliar	--
	Residencia Comunitaria	--
INDUSTRIAL	Talleres < 200 m <sup>2</sup> y talleres artesanía/artísticos	--
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM/9
	Oficinas	--
	Despachos profesionales y servicios personales	ESP/3
	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	--
TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	--
	Campamentos turísticos	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	ESP/8
	Socio-cultural	ESP/8
	Sanitario-Asistencial	ESP/8
	Deportivo	ESP/8
	Administración Pública	--
	Seguridad	--

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	100
	Parques	100
	Plazas peatonales	100
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	ESP/4
	Infraestructuras	ESP/4
	Aparcamiento colectivo	--
	Estación de Servicio de Carburantes	--

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES

ESP/2: Únicamente en planta baja, semisótano o sótano de edificios con vivienda u otros usos; y en cualquier situación en edificios exclusivos de este uso.

ESP/3: Despachos profesionales en cualquier posición; y servicios personales exclusivamente en plantas baja y primera.

ESP/4: Únicamente los servicios necesarios para el funcionamiento del barrio.

ESP/8: Compatible en plantas sótano, baja y primera de edificio residencial, o bien en edificio exclusivo. En todos los casos, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia si no encuentra garantizada la necesaria tranquilidad de las parcelas residenciales colindantes.

ESP/9: Salvo en la urbanización PP-2.

### 2.4. ORDENANZA ZONAL Nº 4 INDUSTRIAL

#### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. GRADOS

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código **IND**.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos grados que corresponden cada uno de ellos, a los terrenos señalados en los planos con su grafismo **IND. 1 y IND.2** correspondientes a los **grados 1 y 2** respectivamente.

#### 2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO

2.1. Tipología	Corresponde a edificación entre medianeras, pareada o aislada.
2.2. Uso característico	El uso característico es el productivo.

**3.- CONDICIONES DE PARCELA**

3.1. Parcela mínima	Grado 1: Mayor de 100 m <sup>2</sup> Grado 2: Mayor de 500 m <sup>2</sup>
3.2. Frente mínimo de parcela	Grado 1: Diez (10,00) metros Grado 2: Treinta y cinco (35,00) metros
No obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño y menor frente que los mínimos establecidos para cada grado que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de este PGOU.	

**4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1. Ocupación máxima sobre rasante	100% en grado 1, y del 80% en grado 2, o la existente en todos los casos.
4.2. Ocupación máxima bajo rasante	100% en ambos grados.
4.3. Retranqueos	.- Grado 1: Los retranqueos serán libres; cuando existan serán mayores o iguales a (3) tres metros. .- Grado 2: El retranqueo mínimo frontal será de siete metros (7,00) y los retranqueos lateral y posterior serán como mínimo de cinco metros (5,00). No obstante, en edificios existentes será la existente si fueran menores que éstos. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en el que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Que se trate de edificaciones pareadas o adosadas de proyecto unitario. b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras, o exista acuerdo documentado con la propiedad colindante.

**5. CONDICIONES DE VOLUMEN**

5.1. Número máximo de plantas	Dos (B + 1) plantas; y entreplanta ocupando un máximo del 50% de la planta baja.
5.2. Altura máxima de la edificación	Nueve metros (9,0) de altura máxima.
5.3. Altura de plantas	La altura mínima de pisos será de cuatro (4,00) metros en planta baja, y de tres (3,0) en planta piso. La entreplanta requerirá una altura libre mínima de 3,0 metros bajo la misma, y de 2,50 metros entre ésta y la siguiente planta.
5.4. Sótanos	Se admite un máximo de dos sótanos, siempre no exista riesgo de inundación de acuerdo a la ubicación o a las medidas proyectadas.

5.5. Cubierta	Se admite el uso bajo cubierta. La altura de cumbrera se limitará a (10,50) diez metros y cincuenta centímetros en ambos grados.
---------------	--

## 6. EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad:

.- 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.en el grado 1

.- 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el grado 2.

No computarán edificabilidad las plantas intermedias o altillos situados en la planta baja y que ocupen menos del 30% de la misma.

En caso de que la Superficie Edificada de la construcción actual a fecha de aprobación de este PGOU fuese mayor de la admitida en este Epígrafe, el Ayuntamiento podrá:

- Admitir su calificación como Asociado a Fuera de Ordenación en Grado 1.
- Delimitar un Área de Reforma Interior, ARI, de la parcela afecta, admitiendo la ampliación de entreplantas existentes, sustituyendo la cesión de suelo para dotaciones públicas de 40 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable ampliado de uso industrial, y del aprovechamiento municipal del 10% de la edificabilidad ampliada, por el correspondiente valor de dichas cesiones.

## 7.- CONDICIONES DE APARCAMIENTO

Son las señaladas en el Capítulo 3 del Título III, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

## 8. USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	ESP/9
	Residencial Plurifamiliar	--
	Residencia Comunitaria	--
INDUSTRIAL	Talleres < 400 m <sup>2</sup> y talleres artesanía/artísticos	PRE
	Naves Nido	PRE
	Naves industriales y Almacenes	PRE
TERCIARIO	Comercio de barrio	COM
	Medianas superficies comerciales	ESP/10
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM
	Oficinas	100
	Despachos profesionales y servicios personales	--
Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	ESP/7	

TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	100
	Campamentos turísticos	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	ESP/11
	Socio-cultural	ESP/11
	Sanitario-Asistencial	ESP/11
	Deportivo	ESP/11
	Administración Pública	COM
	Seguridad	100
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	100
	Parques	100
	Plazas peatonales	100
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	100
	Infraestructuras	100
	Aparcamiento colectivo	ESP/5
	Estación de Servicio de Carburantes	100

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

#### NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES

ESP/5: Pueden ser soterrados, sobre rasante en planta única, o en estructura de varias plantas.

ESP/7: Únicamente en edificio exclusivo. En todos los casos, con aislamiento acústico suficiente para cumplir los niveles de contaminación acústica legales de otros usos adyacentes. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si no encuentra garantizados la necesaria tranquilidad de las zonas residenciales circundantes, o la capacidad de aparcamiento.

ESP/9: Únicamente para guarda de la instalación, en edificaciones de más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos. La vivienda tendrá 100 m<sup>2</sup> construidos como máximo, y computará como parte de la edificabilidad de la parcela.

ESP/10: Medianas superficies comerciales en edificio exento. Requiere estudio de tráfico que garantice que la afluencia de vehículos privados y de peatones no interferirá con el normal funcionamiento de la zona industrial en que se ubica. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si este requisito no se cumpliera satisfactoriamente, o también si estimase, razonadamente, que la ubicación del centro comercial no cumple su función para la población residente de Ubrique.

ESP/11: Únicamente para actividades que guarden relación con el entorno industrial, tales como enseñanza profesional (uso educativo), reuniones profesionales (uso socio-cultural), primeros auxilios (uso sanitario), gimnasio (deportivo), etc.

**2.5. ORDENANZA ZONAL N° 5 Terciario****1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código **TER**.

Admite dos grados, diferenciados en uso característico Terciario y uso característico Turístico, aplicables indistintamente en parcelas con código TER salvo que los planos de ordenación o una Ficha de un ámbito de ordenación establezca únicamente uno de los dos grados.

**2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO**

2.1. Tipología	La tipología de edificación es libre
2.2. Uso característico	TER: Terciario TER-TUR: Al menos el 50% de la superficie edificable será de uso Turístico, en su categoría de Hoteles.

**3. CONDICIONES DE PARCELA**

3.1. Parcela mínima	La parcela mínima edificable será de (100) cien m <sup>2</sup> .
3.2. Frente mínimo de parcela	El frente mínimo de parcela será (6,00) seis metros.
No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de este PGOU.	

**4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1 Ocupación máxima sobre rasante	La Superficie Máxima de Ocupación será el 80% de la parcela. Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen urbana, podrán aplicarse las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela. Y en cualquier caso, se admite la ocupación existente.
4.2 Ocupación máxima bajo rasante	Libre.
4.3 Retranqueos y/o edificación adosada	Los retranqueos serán libres, pero se adecuarán a las tipologías y condiciones de volumen de las ordenanzas de las parcelas colindantes evitando la aparición de medianerías vistas.

## 5 CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1. Número máximo de plantas y altura máxima	Con carácter general, el número máximo de plantas será de tres (3) plantas y la altura máxima permitida será de (10,00) diez metros, admitiéndose previa justificación funcional relativa al uso o a la mejor integración en la trama urbana, aumentar la altura. Y en cualquier caso, se admite la altura existente.
5.2. Altura de plantas	Libre
5.3. Sótanos	Se admite un máximo de dos sótanos, siempre no exista riesgo de inundación de acuerdo a la ubicación o a las medidas proyectadas.
5.4. Cubierta	Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.

## 6. EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable, según el grado señalado gráficamente en los planos de ordenación, es de:

.- 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado TER.

.- 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado TER/TUR, de uso turístico según define el punto 2 anterior.

## 7. APARCAMIENTO

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo, dentro de la parcela, salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3 del Título III, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

## 8.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL TERCIARIA

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	ESP/9
	Residencial Plurifamiliar	--
	Residencia Comunitaria	--
INDUSTRIAL	Talleres < 400 m <sup>2</sup> y talleres artesanía/artísticos	100 ESP/14
	Naves Nido	100
	Naves industriales y Almacenes	100 / 13
TERCIARIO	Comercio de barrio	PRE
	Medianas superficies comerciales	PRE
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	PRE
	Oficinas	PRE
	Despachos profesionales y servicios personales	PRE
	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	ESP/7
TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	PRE
	Campamentos turísticos	ESP/12

EQUIPAMIENTO	Educativo	ESP/11
	Socio-cultural	--
	Sanitario-Asistencial	ESP/11
	Deportivo	ESP/11
	Administración Pública	100
	Seguridad	100
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	100
	Parques	100
	Plazas peatonales	100
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	100
	Infraestructuras	100
	Aparcamiento colectivo	ESP/5
	Estación de Servicio de Carburantes	100

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

#### NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES

ESP/5: Pueden ser soterrados, sobre rasante en planta única, o en estructura de varias plantas.

ESP/7: Únicamente en edificio exclusivo. En todos los casos, con aislamiento acústico suficiente para cumplir los niveles de contaminación acústica legales de otros usos adyacentes. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si no encuentra garantizados la necesaria tranquilidad de las zonas residenciales circundantes, o la capacidad de aparcamiento.

ESP/9: Únicamente para guarda de la instalación. La vivienda tendrá 100 m<sup>2</sup> construidos como máximo, y computará como parte de la edificabilidad de la parcela.

ESP/11: Únicamente para actividades que guarden relación con el entorno terciario, tales como enseñanza profesional (uso educativo), primeros auxilios (uso sanitario), gimnasio (deportivo), etc.

ESP/12: En parcelas de más de una hectárea. Normalmente se ubicarán en suelo no urbanizable, aunque no es un requisito.

ESP / 13: Exclusivamente actividades logísticas, incluso con almacenaje.

ESP / 14: Se compatibiliza el uso Industrial artesanal con el uso Terciario, de acuerdo con la Modificación Puntual correspondiente, para las siguientes parcelas que fueron calificadas por el TRNNSS como Terciario -H:

Parte norte de la parcela catastral 1320402TF8612A0001WI (Hotel Ocuri en Avda. Los Callejones)

ARI nº 11, Hotel Plaza de Toros Nueva, en Avda. Sebastián Macías El Pato.

Parcela 1128901TF8612G0001MH en las Cumbres en carretera A-2302.

Parcela 1128902TF8612G0001OH procedente de Modificación Puntual del TRNNSS AD CPU 17/02/1992, en carretera A-2302.

Parcela T-2 de la UE nº 2 del Plan Parcial nº1 aprobado definitivamente en 26/4/99 con Proyecto de Urbanización aprobado en 12/7/99.

**2.6. ORDENANZA ZONAL Nº 6 EQUIPAMIENTO****1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código **DC**.

Se distinguen dentro de esta ordenanza varias categorías que pueden quedar asignadas en los planos de ordenación con los códigos establecidos en el siguiente cuadro:

CATEGORÍAS	CÓDIGOS
Equipamiento Educativo	DC. e
Equipamiento Socio- Cultural	DC. sc
Equipamiento Sanitario – Asistencial	DC. sa
Equipamiento Deportivo	DC. d
Equipamiento Público- Administrativo	DC. pa

En caso de tener asignado en los planos de ordenación el código DC, sin uso pormenorizado, se entenderá que la parcela tiene como uso característico el de equipamiento, y que puede admitir cualquier categoría de uso de los anteriores siempre que se demostrase su compatibilidad con el entorno.

**2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO**

2.1. Tipología	La tipología de edificación es libre
2.2. Uso característico	Equipamientos públicos o privados, en cualquiera de sus categorías.

**3. CONDICIONES DE PARCELA**

3.1. Parcela mínima	(100) cien m <sup>2</sup>
3.2. Frente mínimo de parcela	(6,00) seis metros
No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación del PGOU.	

**4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1. Ocupación máxima sobre rasante	La ocupación máxima sobre parcela será el 80% de la parcela. Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen urbana, o de la necesidad para el correcto funcionamiento del equipamiento previsto, podrán aplicarse las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela.
4.2.- Ocupación máxima bajo rasante	Libre. En todos los casos, se autoriza un 100% de ocupación bajo rasante destinada a aparcamiento.
4.3.- Retranqueos y/o edificación adosada	Los retranqueos serán libres. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas distintas a la de Equipamientos, los retranqueos se

	adecuarán a las tipologías y condiciones de volumen de esas ordenanzas evitando la aparición de medianerías vistas.
--	---

#### 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1. Número máximo de plantas	La altura máxima de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique.
5.8. Altura máxima de la edificación	La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas del uso y funcionamiento de la edificación o instalación.
Con carácter general, se admite aumentar la altura y número de plantas previa justificación funcional relativa al uso o a la mejora de la integración en la trama urbana.	
5.9. Altura de plantas	Libre
5.10. Sótanos	Libre
5.11. Cubierta	Se autoriza el uso bajo cubierta.

#### 6. EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad en función del uso pormenorizado:

- Todos los usos excepto deportivo: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso deportivo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

. En caso de aplicar en parte de la parcela un uso pormenorizado compatible con el grafiado en los planos de ordenación, la edificabilidad en esa parte será la de este último.

En cualquier caso, se mantendrán las edificabilidades existentes en las parcelas si fueran mayores que las calificadas con esta ordenanza; o se admitirá otra edificabilidad si fuera necesaria para cumplir las condiciones del equipamiento público a desarrollar.

#### 7. APARCAMIENTO

Se reservarán las plazas necesarias para aparcamiento relativas al uso previsto en la parcela, teniendo en cuenta las existentes en el viario público del entorno, con aplicación de las condiciones del Capítulo 3 del Título III, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

#### 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

La volumetría y tratamiento de fachadas de la edificación deberá adecuarse a las condiciones estéticas del entorno, admitiéndose otras composiciones justificadas por el uso previsto pero justificadas también por un estudio gráfico de su adecuación al entorno.

### 9.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL EQUIPAMIENTO

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	ESP/9
	Residencial Plurifamiliar	--
	Residencia Comunitaria	ESP/1
INDUSTRIAL	Talleres < 200 m <sup>2</sup> y talleres artesanía/artísticos	ESP/2
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM
	Oficinas	ESP/2
	Despachos profesionales y servicios personales	--
TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	--
	Campamentos turísticos	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	PRE
	Socio-cultural	PRE
	Sanitario-Asistencial	PRE
	Deportivo	PRE
	Administración Pública	PRE
	Seguridad	PRE
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	100
	Parques	100
	Plazas peatonales	100
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	ESP/4
	Infraestructuras	ESP/4
	Aparcamiento colectivo	ESP/5
	Estación de Servicio de Carburantes	--

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

**NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES**

ESP/1: Únicamente en edificio exclusivo.

ESP/2: Únicamente para actividades vinculadas al uso de equipamiento del edificio, y con edificabilidad no superior al 10% de la correspondiente a la parcela.

ESP/4: Únicamente los servicios necesarios para el funcionamiento del equipamiento.

ESP/5: Pueden ser soterrados, sobre rasante en planta única, o en estructura de varias plantas. En este último caso, la o las fachadas deberán mantener la imagen residencial de las calles en que se ubiquen.

ESP/9: Únicamente para guarda de la instalación, en edificaciones de más de 500 m<sup>2</sup> construidos. La vivienda tendrá 100 m<sup>2</sup> construidos como máximo, y computará como parte de la edificabilidad de la parcela.

**2.7. ORDENANZA ZONAL Nº 7 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO****1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código **LUP**.

En los textos de normativa, puede ser referida también como Zonas Verdes.

**2.- TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO**

2.1. Tipología	Espacios libres de edificación, salvo las admitidas en las condiciones siguientes.
2.2. Uso característico	Áreas públicas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

**1. Construcciones Permitidas:**

Se permiten construir pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc. y las rampas e instalaciones de acceso a aparcamientos públicos bajo rasante. Se permiten aseos y edificaciones de mantenimiento y vigilancia.

En todos los casos, se permite el uso bajo rasante para edificar aparcamiento, que podrá ser público (de gestión directa pública o de gestión privada por concesión administrativa) o, previa compensación motivada a la Administración por razón de gastos de edificación del aparcamiento o de la gestión de su funcionamiento, privado.

**3.- CONDICIONES DE PARCELA**

3.1. Parcela mínima	Cumplirá con las dimensiones necesarias para el uso adecuado de parques o de jardines
---------------------	---

## 4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1 Ocupación sobre rasante	máxima	Diez por ciento de la parcela
4.2 Ocupación bajo rasante	máxima	100% para aparcamiento y servicios urbanos, siempre que se mantenga la capacidad de la plantación que se pretendiera desarrollar en caso de parques o de jardines.
4.3 Retranqueos edificación adosada	y/o	Las edificaciones autorizables mantendrán en cada lindero, el retranqueo que se exija en la parcela colindante.

## 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Número de plantas	máximo	Una planta
5.2 Altura máxima de la edificación		5,0 metros
5.3 Sótanos		Un sótano si se justifica su necesidad, y con ocupación máxima igual a la superficie construida sobre rasante. Para aparcamiento, no se establece límite de plantas bajo rasante ni límite de superficie, pudiendo ocupar toda la parcela bajo rasante..

## 6. EDIFICABILIDAD

Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un mínimo siempre admitido de 25 m<sup>2</sup> edificables, y limitada por el resto de condiciones de la Ordenanza.

## 7.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL LIBRE DE USO PÚBLICO

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	--
	Residencial Plurifamiliar	--
	Residencia Comunitaria	--
INDUSTRIAL	Talleres < 200 m <sup>2</sup> y talleres artesanía/artísticos	--
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	--
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	ESP/1
	Oficinas	--
	Despachos profesionales y servicios personales	--

	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	--
TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	--
	Campamentos turísticos	--
	Educativo	--
EQUIPAMIENTO	Socio-cultural	ESP/12
	Sanitario-Asistencial	--
	Deportivo	ESP/8
	Administración Pública	--
	Seguridad	--
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines
Parques		PRE
Plazas peatonales		PRE
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	ESP/4
	Infraestructuras	ESP/4
	Aparcamiento colectivo	ESP/5
	Estación de Servicio de Carburantes	--

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

ESP/nº= Sujeto a las limitaciones específicas de las Notas a continuación, y de las condiciones señaladas en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

#### NOTAS DE CONDICIONES ESPECIALES

ESP/1: Únicamente para quioscos e instalaciones similares.

ESP/4: Únicamente los servicios necesarios para el funcionamiento de la instalación, incluyendo aseos públicos o el paso de infraestructuras lineales de interés público y, en caso necesario, de sus instalaciones anexas.

ESP/5: Se admite el aparcamiento bajo rasante, incluso las rampas de acceso que ocupasen parte de la parcela sobre rasante.

ESP/8: Compatible en instalaciones al aire libre, con edificación de una planta para vestuarios o similares, y con ocupación máxima total del 50% de la parcela.

ESP/12: Se admite la instalación temporal de carpas y todo tipo de ferias y demostraciones culturales, deportivas o vinculadas a la producción turística de Ubrique. En particular, será compatible al 100% el uso de Recinto Ferial.

## 2.8. ORDENANZA ZONAL Nº 8 SERVICIOS URBANOS

### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza se aplica en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código SU.

**2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO**

2.1. Tipología	La tipología de edificación es libre
2.2. Uso característico	Servicios Urbanos, incluyendo los usos de Infraestructuras.

**3. CONDICIONES DE PARCELA**

3.1. Parcela mínima	Libre, condicionada a cumplir las necesidades funcionales de la instalación para la que esté prevista.
3.2. Frente mínimo de parcela	Libre

**4. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1. Ocupación máxima sobre y bajo rasante	Libre, condicionada a cumplir las necesidades funcionales de la instalación para la que esté prevista.
4.2. Retranqueos y/o edificación adosada	Las edificaciones autorizables mantendrán en cada lindero el retranqueo que se exija en la parcela colindante.

**• CONDICIONES DE VOLUMEN**

5.1. Número máximo de plantas y altura máxima	Una planta, pero se admite su aumento justificado por los requerimientos de la instalación prevista.
5.2. Altura de plantas	Libre
5.3. Sótanos	Libre. En particular, se admite el aparcamiento bajo rasante.

**6. EDIFICABILIDAD**

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En caso de aplicar en parte de la parcela un uso pormenorizado compatible con el grafiado en los planos de ordenación, la edificabilidad en esa parte será la de este último. En cualquier caso, se mantendrán las edificabilidades existentes en las parcelas si fueran mayores que las calificadas con esta ordenanza; o se admitirá otra edificabilidad si fuera necesaria para cumplir las condiciones del equipamiento público a implantar.

**7. CONDICIONES DE USO**

Son las señaladas en la tabla final de esta Ordenanza Zonal.

**8. APARCAMIENTO**

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo, dentro de la parcela, salvo que ese uso se considerase incompatible o innecesario para la instalación prevista.

### 9.- USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA ZONAL SERVICIOS URBANOS

Uso Característico	Uso Pormenorizado	Usos Compatibles
RESIDENCIAL	Unifamiliar	--
	Residencial Plurifamiliar	--
	Residencia Comunitaria	--
INDUSTRIAL	Talleres < 200 m <sup>2</sup> y talleres artesanía/artísticos	100
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	--
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes Superficies Minoristas	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	--
	Oficinas	--
	Despachos profesionales y servicios personales	--
	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	--
TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	--
	Campamentos turísticos	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	--
	Socio-cultural	--
	Sanitario-Asistencial	--
	Deportivo	--
	Administración Pública	--
	Seguridad	--
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	100
	Parques	100
	Plazas peatonales	100
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos	PRE
	Infraestructuras	PRE
	Aparcamiento colectivo	PRE
	Estación de Servicio de Carburantes	PRE

PRE= USO CARACTERÍSTICO

100= Compatible al 100% en la totalidad del edificio o parcela, sin limitaciones

COM= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, o compatible en edificio exclusivo si así se admite en el Capítulo de Usos Urbanísticos para este Uso Pormenorizado.

--: Incompatible

**2.9. ORDENANZA ZONAL N° 9 INFRAESTRUCTURAS****1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Es el área adscrita a la red viaria de espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del núcleo urbano, tanto de uso peatonal como de uso de vehículos; y a los corredores que puedan establecerse para paso de infraestructuras lineales subterráneas de agua, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas o servicios similares.

Se consideran elementos integrantes de la red viaria las calzadas para vehículos rodados, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, incluso con pavimento de convivencia, las isletas y áreas libre de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Esta ordenanza no es de aplicación a las carreteras de competencia supramunicipal, que se rigen por su propia normativa.

**2. USO CARACTERÍSTICO**

2.1. Uso característico	Infraestructuras.
-------------------------	-------------------

**3. CONDICIONES DE PARCELA**

Las alineaciones que delimitan la red viaria se indican en los planos de ordenación para el suelo urbano. Son indicativas en los ámbitos que requieren la tramitación de un Estudio de Detalle para su definición. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre ámbitos o parcelas colindantes, la definición de la alineación final deberá hacerse en el documento que desarrolle el primer ámbito, siendo vinculante para el desarrollo del ámbito contiguo, y la obligación de su ejecución la compartirán ambos ámbitos, aunque fuese en tiempos diferentes si el Ayuntamiento así lo admite cuando no tenga efectos negativos.

Los proyectos que desarrollen la red viaria pendiente de ejecución y sometida a Estudio de Detalle, deberán respetar el ancho contemplado en los planos de ordenación, al margen de ajustes de trazado debido a límites de propiedad, adecuación a la topografía, sorteamiento de arbolado, o líneas de edificación existentes.

**4. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

En la red viaria, únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas de telecomunicación y quioscos para la venta de prensa y similares, con una superficie máxima construida de 16m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3,00 m, por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Con carácter general, en la red viaria con espacio lateral de aceras suficiente, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

## 5. EDIFICABILIDAD

Los espacios de infraestructuras no tienen ni computan edificabilidad, salvo la que aportasen a ámbitos de ordenación cuyo aprovechamiento se fije para la totalidad del ámbito.

## 6. CONDICIONES DE USO

### 6.1. Red viaria

Se permiten como usos compatibles dentro de los espacios de red viaria el de aparcamiento, el de Espacios Libres y Zonas Verdes, y el Uso Comercial en Clase Comercio local en pequeños quioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen, y el Uso de Servicios Urbanos, incluyendo en éstos las estaciones de servicio a los automóviles.

Se admite el uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., que deberá ser regulado específicamente por el Ayuntamiento.

El resto de usos urbanísticos son incompatibles.

En todos los casos, se permite el uso de aparcamiento bajo rasante.

### 6.2. Otras infraestructuras

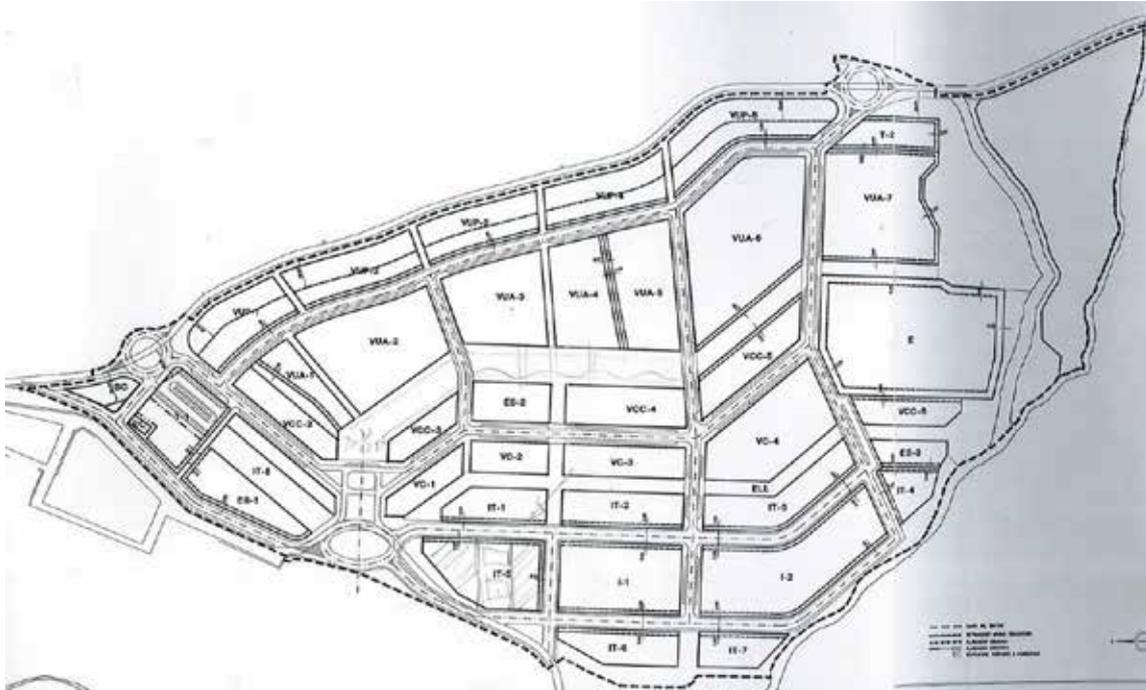
Únicamente se permiten las instalaciones necesarias para servicio de la infraestructura de paso, tales como estaciones de bombeo, transformadores eléctricos, etc.

En el caso de infraestructuras de comunicaciones electrónicas, se aplicarán las condiciones contenidas en el Anexo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

## 2.10. ORDENANZA ZONAL Nº 10 PP-1

### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. GRADOS

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código PP-1. Procede de la normativa del Plan Parcial del PP-1.



A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen los grados que se enuncian en el siguiente Apartado, con las Claves VUP, VUA, VCC y VC para el uso residencial, e I, IT, T y SC para el uso industrial y terciario. El resto de claves del Plan Parcial del PP-1 referentes a equipamientos o a suelo libre de uso público, se atenderá a las condiciones de la normativa correspondiente del PGOU.

### 2. USO CARACTERÍSTICO Y TIPOLOGÍA

Los planos nº 9 y 11 de las Serie de planos CO-04 diferencian las manzanas con aplicación de las siguientes claves precedidas de la clave común PP1, a las que corresponden los usos y tipologías edificatorias siguientes:

CLAVE	USO	TIPOLOGÍA
<b>PP1-VUP</b>	Vivienda Unifamiliar	Pareada o Adosada
<b>PP1-VUA</b>	Vivienda Unifamiliar Agrupada	Adosada
<b>PP1-VCC</b>	Vivienda Colectiva Comercio	Colectiva en bloque. Con comercio en planta baja
<b>PP1-VC</b>	Vivienda Colectiva	Colectiva en bloque.
<b>PP1-I</b>	Industrial	Nave
<b>PP1-IT</b>	Industrial-Terciario	Nave
<b>PP1-T</b>	Terciario	Nave
<b>PP1-SC</b>	Servicio de Carretera	Edificación exenta

### 3. CONDICIONES DE MANZANAS RESIDENCIALES

#### 3.1. Condiciones generales

En todas las zonas se admiten sótanos y semisótanos contabilizándose éstos en el número total de plantas cuando sobresalgan más de 1 m. respecto de la rasante de la calle. En las zonas residenciales no se admitirán entreplantas en ningún caso.

#### Patios interiores

En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y por el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$ ; y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros, y de 12 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 metros cuadrados para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$ ; y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas y el diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas deberá poderse inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de 9 metros cuadrados para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósito de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

#### Número máximo de plantas

Manzanas de uso residencial, el número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación como uno (I), dos (II), tres (III) o cuatro (IV) plantas.

Manzanas de uso industrial, el número máximo de plantas es de dos (B+1), salvo que el grado de la Ordenanza admita o determine otra altura.

#### Altura libre de las plantas

Manzanas de uso residencial:

- Planta baja no destinada a vivienda: altura libre mínima 3,20 metros; altura libre máxima 3,80 metros.
- Planta baja destinada a vivienda, y resto de plantas: altura libre mínima 2,50 metros; altura libre máxima 3,00 metros.

Manzanas de uso industrial:

- Altura libre mínima 3,20 metros; altura libre máxima 7,0 metros incluida la entreplanta salvo que el grado de la Ordenanza admita o determine otra altura.

**Vuelos**

- Sobre espacios libres públicos: Máximo vuelo 0,50 metros.
- Sobre espacios libres privados: Máximo vuelo 1,00 metros.

**Cómputo de edificabilidad**

Las terrazas, miradores, tendederos y similares computarán edificabilidad:

- En edificio plurifamiliar en bloque: Computarán al 50% de su superficie útil.
- En edificio de vivienda unifamiliar: No computan edificabilidad, pero en su conjunto no pasarán del 15% de la superficie útil cerrada.

**Cerramientos:**

Con medición desde la rasante de la acera, con la excepción de pilares a distancias no inferiores a los 3,00 metros.

Zócalos: se admiten con 0,50 metros de altura máxima.

Altura máxima incluido zócalo si lo hubiera, de 2,00 metros, diáfanos o con vegetación.

**Cubierta:**

Todas las edificaciones de uso residencial deberán estar cubiertas al menos en un 75% con teja cerámica curva, o con terraza jardín

**3.2. Condiciones por grado**

VUP. Vivienda Unifamiliar Pareada-Adosada:

Parcela básica que admite una sola vivienda unifamiliar pareada de gran tamaño o dos viviendas con división horizontal; o dos viviendas adosadas con subdivisión de la parcela básica.

- Frente de parcela básica: 12 metros
- Fondo de edificación: 12 metros
- Frente de edificación pareada: 9 metros
- Frente de edificación adosada: 12 metros
- Altura máxima de edificación: 2 y 3 plantas, según desnivel
- Superficie media edificable: 350 m<sup>2</sup> (vivienda pareada)
- Superficie media por vivienda: 175 m<sup>2</sup> (vivienda adosada)

En caso de no actuarse sobre la parcela completa, las subparcelas tendrán una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 9 m. para la vivienda pareada y 5 m. para la vivienda adosada, a definir en el correspondiente proyecto de parcelación.

- Retranqueo de a edificación:

25 m. desde el borde de la carretera

3 m. desde 1-a vía residencial intermedia, y linderos con otras parcelas.

Altura de la edificación: máximo de dos plantas y 7.60 m. al frente este, y de tres plantas y 9,40m al frente oeste, en función del desnivel del terreno.

VUA. Vivienda Unifamiliar Agrupada:

Superficie edificable media de 6 metros de frente y 10 metros de fondo, con dos plantas y posible uso bajo-cubierta (buhardilla), equivalente a 122 m<sup>2</sup> construidos de media.

Actuación por parcela completa; o por subparcelas, con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, con frentes a la red viaria rodada o peatonal-rodada restringida que se definan en el correspondiente Proyecto de Parcelación, que asegure la correcta implantación de la totalidad de las viviendas que se prevean en ella, y frente mínimo de 5 m. a efectos de segregación, no de edificación.

Altura de la edificación: máximo de dos plantas y 7,60 m., y de tres plantas y 9,40 m, en función del desnivel del terreno.

Para que las viviendas sin frente a vías o espacios libre públicos puedan considerarse como viviendas exteriores, deberán tener al menos una fachada con dos habitaciones vivideras, a una distancia mínima de seis metros de otra edificación.

VCC. Vivienda Colectiva Comercio:

Superficie edificable media de 93,75 m<sup>2</sup> construidos por vivienda. Admite local comercial en planta baja.

Se actuará por parcelas completas o por subparcelas, previo el correspondiente Proyecto de Parcelación o Anteproyecto de Edificación en el caso de que así se considere preciso por los Servicios Técnicos Municipales, al objeto de asegurar la correcta distribución de volúmenes y ordenación edificatoria, con una superficie mínima de subparcela 350 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 15 m., debiendo admitir en cualquier caso la edificación de un módulo de bloque en H, o de dos viviendas por planta, en su caso.

La altura de edificación será de tres plantas y 10,60 m., en la alineación este, a los espacios libres públicos o privados, y cuatro y 14,00 m. en la oeste, aprovechando el desnivel del terreno.

VCC. Vivienda Colectiva:

Superficie edificable media de 87,50 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

Será de aplicación la misma normativa correspondiente a la zona de vivienda colectiva-comercio; con la exclusión de lo concerniente a dicho uso comercial, que solo será admisible, en lo señalado en la parcela VC-1, en el bloque correspondiente al núcleo vertical de comunicación situado más al norte, al ser de esquina y tener frente a la conexión viaria nordeste, y a las alturas máximas de edificación en metros, que en el caso de las cuatro plantas, cuando no se admita el uso comercial, será de 14,20 m.

En el caso de la parcela VC-4, se admitirán como viviendas exteriores aquellas que den al patio de manzana, siempre que en éste pueda inscribirse un círculo con un diámetro mínimo de 16 m.

**4. CONDICIONES DE MANZANAS INDUSTRIALES****4.1. Condiciones generales**

La superficie mínima de subparcela. será de 200 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 8,0 m.

La altura máxima de cornisa de la edificación será de 2 plantas y 7 m., admitiéndose por encima de ésta solo los elementos salientes de razón estructural, o para la funcionalidad del edificio, tales como zonas de refrigeración, ventiladores, etc.

En el espacio libre privado que resulta del retranqueo de la edificación correspondiente al frente a las vías de acceso no se admitirán cerramientos que obstaculicen el aparcamiento y la carga y descarga.

**4.2. Condiciones por grado**Manzanas I (Industrial) e IT (Industrial Terciario):

- Edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que el grado de la Ordenanza admita o determine otra edificabilidad.

La superficie mínima de subparcela será de 200 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 8 m.

La altura máxima de cornisa de la edificación será de 2 plantas y 7 m., admitiéndose por encima de ésta solo los elementos salientes de razón estructural, o para la funcionalidad del edificio, tales como zonas de refrigeración, ventiladores, etc.

En el espacio libre privado que resulta del retranqueo de la edificación correspondiente al frente a las vías de acceso no se admitirán cerramientos que obstaculicen el aparcamiento y la carga y descarga.

- Retranqueo: 3,0 metros en el frente y en las fachadas interiores que colinden con otra parcela edificable.
- Entreplanta hasta un 30% de la superficie construida en planta

Manzanas T (Terciario) y SC (Servicio de Carretera):

Condiciones generales para todas las manzanas T y SC:

- Edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso Terciario, y 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso SC.
- Disposición libre
- Altura máxima, una planta y 7,0 metros.
- Actuación única en la totalidad de la parcela.

Las manzanas de clave T se dividen en dos grados:

CLAVE	CONDICIONES
<b>T1</b>	Uso principal industrial. Usos permitidos: comercial (incluyendo los “salones de celebraciones” según Decreto 247/2011, de 19 de julio, que podrán establecerse con carácter fijo cerrado, o con instalaciones al aire libre), oficinas, hospedaje, salas de reunión, y talleres de artesanía, incluida la marroquinería. Altura máxima una planta y 7,0 metros.
<b>T2</b>	Uso pormenorizado de hospedaje. Usos compatibles: comercial y oficinas. Podrá delimitarse un ámbito de ordenación para instaurar el uso residencial agrupado en la totalidad de la parcela. Altura máxima, dos plantas (B+1) y 7,40 metros. Cumplirá el resto de condiciones de la Ordenanza TER-TUR de este PGOU.

La manzana de clave SC, Servicio de Carretera tendrá una altura máxima de una planta y 4,10 metros.

#### 5. APARCAMIENTO

Para las manzanas de uso residencial, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, dentro de la parcela.

Para las manzanas de uso industrial, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, salvo en los siguientes casos:

.- Manzana T-1: una plaza por cada 20 m<sup>2</sup> construidos.

.- Manzana t-2: una plaza por cada 30 m<sup>2</sup> construidos.

## CUADROS DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE MANZANAS

## 6.1.- Manzanas de uso residencial

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA-ADOSADA (VUP)			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS
VUP-1	3.338,59	2.800,00	16
VUP-2	3.444,73	2.800,00	16
VUP-3	3.176,67	2.800,00	16
VUP-4	3.431,78	2.800,00	16
VUP-5	4.851,70	3.500,00	20
Altura máxima de edificación: 3 plantas.			

VIVIENDA UNIFAMILIAR. AGRUPADA (VUA)			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS
VUA-1	1.763,34	11.830,45	15
VUA-2	6.818,76	7.199,77	59
VUA-3	5.072,30	5.369,32	44
VUA-4	4.307,44	4.515,11	37
VUA-5	5.005,48	5.491,35	45
VUA-6	10.329,04	12.203,100	100
VUA-7	8.223,27	7.199,77	59
Altura máxima de edificación: 2 plantas con posibilidad de buhardilla.			

VIVIENDA COLECTIVA - COMERCIO (VCC)				
PARCELA	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup>		Nº DE VIVIENDAS
		Vivienda	Comercio (1)	
VCC-1	Las condiciones de esta parcela han sido sustituidas por las de la parcela de uso industrial IT-8			
VCC-2	2.649,43	6.562,50	532	70
VCC-3	1.177,37	3.375,00	274	36
VCC-4	3.066,92	5.625,00	456	60
VCC-5	2.949,79	5.625,00	1.410	60
VCC-6	1.905,88	5.310,00	162	54
(1) Superficie mínima.				
Altura máxima de edificación: 3 y 4 plantas en función del desnivel del terreno.				
VIVIENDA COLECTIVA (VC) <span style="float: right;">1</span>				
PARCELA A	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS	
VC-1	1.424,22	3.675,00	42	
VC-2	1.583,15	3.675,00	42	
VC-3	2.456,14	6.125,00	70	
VC-4	5.724,72	16.275,00	186	
Altura máxima de edificación: 3 y 4 plantas en función del desnivel del terreno.				

### 6.2. Manzanas de uso industrial

INDUSTRIAL <span style="float: right;">1</span>		
PARCELA	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup>
1-1	5.501,74	6.668,66
1-2	8.197,91	9.936,68
Altura máxima de edificación: 1 planta con posibilidad de entreplanta.		

INDUSTRIAL-TERCIARIO		
PARCELA	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE TECHO M <sup>2</sup>
IT-1	2.171,19	2.631,70
IT-2	2.750,87	3.334,32
IT-3	3.560,72	4.315,95
IT-4	1 1 .. 498,58	1.816,42
IT-5	4,530,56	5.491,49
IT-6	2.379,33	2.883,98
IT-7	1.655,46	2.006,58
IT-8*	*	*

Altura máxima de edificación: 1 planta con posibilidad de entreplanta, excepto IT-8\*

\*IT-8: Sustituye a la denominación VCC-1 del Plan Parcial original del PP1, con las condiciones que siguen:

.- Edificabilidad original de 7.218,75 m<sup>2</sup>e de uso residencial, más 586 m<sup>2</sup>e de uso comercial (terciario), que han de traducirse a edificabilidad de uso industrial con aplicación del correspondiente coeficiente de homogeneización.

.- Se admite una altura de cuatro plantas (B+3) y bajo cubierta; o bien la compensación correspondiente de acuerdo con el artículo 93 de la LISTA, con transferencia de aprovechamiento incluso por el equivalente económico que se determine, en su caso.

.- Para el resto de condiciones se aplicará la Ordenanza 10 del PP1 de este PGOU, con las determinaciones del uso IT, categoría I.

## 7. USOS COMPATIBLES

### 7.1. Manzanas Residenciales

#### Zona de vivienda unifamiliar pareada-adosada

Usos pormenorizados: vivienda en edificación unifamiliar, en tipología de edificación aislada o agrupado horizontalmente, de forma pareada o adosada, o en edificación colectiva, para admitir la posibilidad de disponer de dos viviendas en una misma parcela, una sobre otra, siempre que dispongan de acceso peatonal exterior independiente, quedando prohibido cualquier otro uso, con las salvedades siguientes:

Las parcelas VUP-1 y VUP-5, situadas en los extremos de esta zona, admitirán como uso alternativo el hospedaje, el comercial categoría I o el de oficinas., siempre que ello afecte a la totalidad de la parcela o a la parte de ellas más próxima a las conexiones viaria CNE y CSE.

La vivienda adosada solo se admitirá en el conjunto de la parcela básica, o en una parte de ella, siempre que esté retranqueada de la subparcela colindante.

**Zona de vivienda unifamiliar agrupada**

Uso: vivienda en edificación unifamiliar, en edificación colectiva agrupada horizontalmente o escalonadamente, para una mejor adaptación al terreno, quedando prohibido cualquier otro uso, excepto para la parcela VUA-7, que por su posición exterior al conjunto residencial, y al sistema viario, admitirá total o parcialmente el uso alternativo comercial o de hospedaje, independiente o conjuntamente con la parcela T-2 colindante, debiéndose redactar los correspondientes Estudio Detalle y Proyecto de Parcelación, en su caso, de la parcela o del conjunto de ambas, que tengan en cuenta las necesidades de viario interior complementario y la nueva ordenación de volúmenes que resultase precisa.

**Zona de vivienda colectiva-comercio**

Uso: vivienda en edificación colectiva, y uso comercial categoría I en planta baja, con la cuantía mínima señalada en el cuadro de condiciones del anexo, pudiendo incrementar dicha superficie comercial a costa de la destinada a viviendas.

En las plantas destinadas a vivienda solio se admitirá como uso complementario el de oficina o despacho profesional, afecto al usuario de la vivienda, y el de oficina, en la planta inmediatamente superior a la baja, siempre que tenga acceso desde ésta independiente del de las viviendas, u ocupe toda la superficie correspondiente al núcleo vertical de comunicación desde el que tenga acceso.

**Zona de vivienda colectiva**

Será de aplicación la misma normativa correspondiente a la zona de vivienda colectiva-comercio, con la exclusión de lo concerniente a dicho uso comercial, que solo será admisible, en lo señalado en la parcela VC-1, en el bloque correspondiente al núcleo vertical de comunicación situado más al norte, al ser de esquina y tener frente a la conexión viaria nordeste, y a las alturas máximas de edificación en metros que, en el caso de las cuatro plantas, cuando no se admita el uso comercial, será de 14, 20 m.

**7.2. Manzanas industriales y terciarias**Parcelas de uso industrial:

- Se admitirá como uso pormenorizado preferente el de industria de categoría I, y con carácter compatible el de comercio y el de oficinas.

- Como uso pormenorizado se admitirá para las parcelas IT-1, 2, 3 y 4, el industrial de categoría I, para la parcela IT-5 el comercial y el de oficinas, y para las IT-6 y 7, el de salas de reunión; y como usos compatibles para todas ellas los restantes usos productivos excepto los de actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Parcelas de uso terciario:
- Para la parcela T-1, el uso pormenorizado preferente será el comercial, y con carácter compatible, el de oficinas, y el 1 de hospedaje, debiéndose conservar e integrar en la actuación, debidamente rehabilitado, el edificio, existente de antiguos Peones Camineros. La altura máxima será de 1 planta y 7 m.
- Para la parcela T-2, el uso pormenorizado preferente será el de hospedaje, y con carácter compatible, el comercial y de oficinas, con una altura máxima de 2 plantas y 7,40 m., admitiéndose como uso alternativo el residencial unifamiliar agrupado, pudiendo constituir una actuación conjunta con la parcela VUA-7, tanto en uno o en otro caso.
- Para la parcela SC, Servicio de Carretera, se admiten exclusivamente los usos pormenorizados de servicios urbanos, y de comercio ligado exclusivamente al servicio de automóviles.

### **CAPÍTULO 3. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

El listado y las condiciones de protección de cada elemento se encuentran en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General.

Las obras de cualquier tipo en espacios, elementos y edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos se califican en tres grados de protección:

- .- Protección Integral, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Yacimientos Arqueológicos, así como las Edificaciones y Elementos urbanos singulares merecedores de ese tratamiento.
- .- Protección Estructural.
- .- Protección Ambiental.

En todos los casos, cumplirán prioritariamente las condiciones de protección de su Ficha respectiva del Catálogo de Elementos Protegidos, y cumplirán las condiciones de la Ordenanza Zonal de aplicación en todo lo que no contradiga a la Ficha de Catálogo.

### **CAPÍTULO 4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁMBITOS DE ORDENACIÓN**

#### **4.1. Condiciones generales**

1. La justificación de la delimitación y condiciones generales viene explicada en la Memoria de Ordenación del PGOU. La actuación será siempre sistemática, en régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

2. En los planos de Ordenación de la Serie O-4 se delimitan los distintos Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) establecidos en este Plan General de Ordenación Urbanística. Se corresponden con los tres tipos de actuaciones de transformación y condiciones descritos en el artículo 45.2.B del TRLOUA y en la Instrucción 8/2019, de la Dirección General del Territorio y Urbanismo relativa a la delimitación de los ámbitos de planeamiento en SUNC:

- Sectores en SUNC
- Áreas de Reforma Interior, ARI

- Áreas Homogéneas, AH

3. Habiendo sido derogado el TRLOUA al finalizar la tramitación de aprobación de este Plan General, en todos los ámbitos de planeamiento que ejecuten y desarrollen este Plan General, será de aplicación la Ley 7/2021 (LISTA). Las determinaciones generales de los ámbitos de desarrollo y ejecución del Plan General están contenidas en los Títulos II, IV, V y VI de la LISTA, así como en el Reglamento General que la desarrolla.

4. Los ámbitos de planeamiento urbano no consolidado que incluyan áreas inundables estarán sujetos a las limitaciones a los usos señaladas en el artículo 14 bis de la modificación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico por Real Decreto 638/2016, destacando los siguientes conceptos, sin perjuicio de aplicar el resto de las condiciones de esa normativa:

- 1.- Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.
- 2.- En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezca otra normativa aplicable, teniendo en cuenta lo siguiente:
  - a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota (del terreno o de la nueva urbanización) tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente.
  - b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales.
  - c) Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y de autoprotección.
  - d) Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
  - e) Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5.- Los instrumentos de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior) exigidos para estos ámbitos deberán definir en los suelos que se previesen de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de las diferentes categorías establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

6.- Todos los instrumentos de desarrollo que resulten de este PGOU deberán someterse a Evaluación de Impacto en Salud.

7.- Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento incorporarán la documentación gráfica y de texto a la del Plan General de Ordenación Urbanística, de modo que éste se actualice en formato digital y se incorpore al Portal de Transparencia Municipal al menos en los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del documento de desarrollo o de ordenación.

8.- Cada ámbito de ordenación de SUNC constituye un único Área de Reparto, salvo que su Ficha indique otra cosa por referencia a un Área Homogénea. El Aprovechamiento Medio será la superficie construible del uso y tipología característico que el PGOU establece, por cada metro cuadrado de suelo del ámbito.

9.- Las siguientes Fichas de ámbitos de SUNC definen los objetivos y directrices que debe cumplir su desarrollo.

**4.2. Fichas de los ámbitos de ordenación en suelo urbano no consolidado**

A continuación, se incluye la relación de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, y las Fichas correspondientes.

TIPO DE ÁMBITO	NÚMERO	NOMBRE	PLANO DE LA SERIE DE ORDENACIÓN OC-4
ARI	1	CALLES CALZADA / DE LA ROSA	2
ARI	2	RODEZNO	2
ARI	3	MOLINO DEL NACIMIENTO (SUSPENDIDO POR CTOTU 13/12/2024) <sup>1</sup>	2
AH	4	AVDA. JUAN DE LA ROSA	2
AH	5	AVDA. JOSÉ FERNÁNDEZ GUERRERO	2
ARI	6	MOLINO DE HERRERA ORIA (SUSPENDIDO POR CTOTU 13/12/2024) <sup>2</sup>	3
AH	7	AVDA. DE CÁDIZ	2
ARI	8	CALLEJONES / PASEO ESPERANZA	2
AH	9	CINE ALCÁZAR	2
ARI	10	CALVARIO 27 y otros	3
ARI	11	HOTEL PLAZA DE TOROS NUEVA	4
ARI	12	CALLEJONES 3 - 5	5
ARI	13	SAN FRANCISCO JAVIER	5
ARI	14	CANDELARIA (SUSPENDIDO POR CTOTU 13/12/2024) <sup>2</sup>	6
ARI	15	REYES CATÓLICOS	5
ARI	16	AVDA. DE DIPUTACIÓN	6
AH	17	SOL INDUSTRIAL	6
ARI	18	SOL RESIDENCIAL	6
SECTOR	19	RINCÓN ALTO NORTE	6 - 7 - 8
AH	20	EL PORVENIR	8
ARI	21	RINCÓN ALTO SUR	8
ARI	22	NORTE POLÍGONO DE LA PIEL	8 - 9
SECTOR	23	COLONIA VEGA DEL REALEJO (SUSPENDIDO POR CTOTU 13/12/2024) <sup>3</sup>	12
ARI	25	MARROQUINEROS	4
ARI	26	HARANA SUR	6
SECTOR	27	HOTELERO-NORTE	1

La cifra de superficie del ámbito indicada en cada ficha es indicativa.

*Nota - 1 Ámbitos ARI 3 “Molino del Nacimiento” y ARI-6 “Molino de Herrer Oria” suspendidos por informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte, por 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.*

Nota - 2 Ámbito ARI 14 “Candelaria” suspendido por informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte.  
Nota - 3 Ámbito SUNC 23 “Colonia Vega del Realejo” suspendido por informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte.

ÁMBITO SUSPENDIDO POR INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE, POR 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. (CTOTU 13/12/2024)

PLANO SERIE OC-04 HOJA 03

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 3. MOLINO DEL NACIMIENTO</b>
Superficie aproximada	167 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Equipamiento

### Objetivos

Preservar el molino del río Nacimiento, probablemente el primer molino del núcleo original de Ubrique. Crear un espacio público realzando la importancia de este enclave, y de la función del agua en la creación y desarrollo de Ubrique.

### Directrices

.- El ámbito, de acuerdo a la delimitación gráfica del plano de Ordenación, incluye la parte oeste de la parcela catastral 1724504TF8612D0001SS, una vez excluida la parte con acceso desde la calle Nacimiento, también conocida como Cornicabra, y adosada a edificaciones existentes en su lindero sur.

.- Redacción del Proyecto con ejecución pública, previa expropiación del ámbito o aplicación de los artículos 115 o 116 de la LISTA, referentes a la ocupación directa y a otras formas de obtención de dotaciones, con aprovechamiento medio equivalente a la edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s de su anterior calificación como Socio-Cultural de las NNSS a efecto de valoraciones.

.- Será de aplicación el artículo 31, Contenido de protección de los planes, de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en particular:

.- Las condiciones de protección son las señaladas en su Ficha del Catálogo de Elementos Protegidos del PGOU, con protección ambiental.

.- No existen elementos discordantes con los valores del molino, que deban ser modificados.

El proyecto de revitalización deberá ser informado por el Departamento de Conservación del Patrimonio Histórico, Consejería de Cultura, previamente a su ejecución, estableciendo entre otras medidas, las cautelas arqueológicas correspondientes en la remoción de tierras, previendo la probable existencia de restos arqueológicos. Supervisión arqueológica: se requerirá que los movimientos de tierras contemplados en el proyecto de obra sean supervisados por un técnico arqueólogo.

### Condiciones de la recuperación del bien

Se conservará la estructura externa de la edificación, con muro exterior en piedra. Admite cubierta a dos aguas, o con terraza plana para usos de restauración, en cuyo caso admitirá un acceso desde la calle Nacimiento o Cornicabra.

Se recuperará el edificio del molino para uso sociocultural etnográfico con descripción de las costumbres y tradiciones del pueblo relacionadas con la técnica de curtidos, enfatizando la interpretación de los significados, el análisis de la estructura social y la influencia en la historia de curtidos de Ubrique.

Se recuperará, en lo posible, la maquinaria del molino aún visible en el interior de la edificación.

Se acondicionarán los canales de paso del arroyo bajo los arcos aún visibles, permitiendo el paso del agua. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Se ampliará a acera que bordea la parcela sobre la Avenida Miguel Reguera, con ancho mínimo de 1,80 metros.

Se acondicionará el entorno alrededor del curso de agua para zona libre de uso público, mediante pasajes elevados para evitar los periodos de inundación de la finca u otra intervención similar.

El Proyecto se integrará con la zona pública de cesión del Ámbito del ARI-2 El Rodezno, configurando una parcela compuesta por la zona pública no edificable y por la delimitación del edificio de molino.

#### Condiciones de tramitación

Se trata de una intervención pública con proyecto de conservación, que comprenderá el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

El antiguo molino o tenería del Nacimiento deberá obtenerse por expropiación, convenio de permuta por una propiedad municipal, u otros procedimientos legales.

El proyecto deberá ser informado por el Dpto. de Conservación del Patrimonio Histórico, Consejería de Cultura, previamente a su ejecución.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior donde se defina la ordenación detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 02

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ÁREA HOMOGÉNEA AH-4.- AVENIDA JUAN DE LA ROSA</b>
Superficie aproximada	2.621 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar

### Justificación y Objetivos

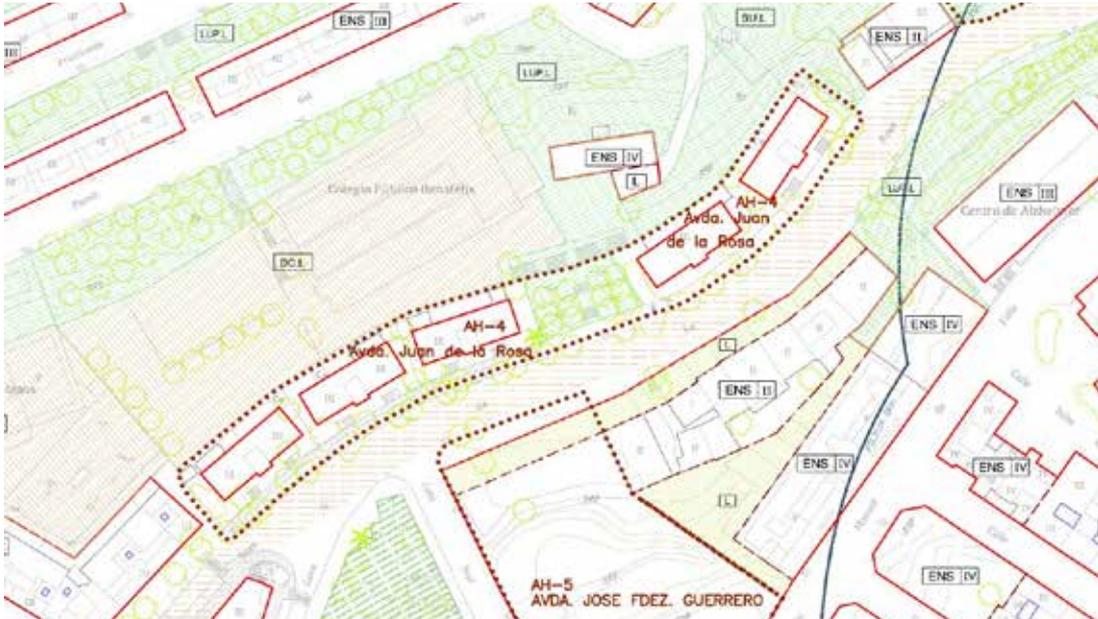
Facilitar la renovación de los edificios existentes con superficie edificable suficiente para lograr un programa de vivienda adecuado. La edificación actual se encuentra en mal estado, con inestabilidad del terreno, pero su escaso fondo de aproximadamente siete metros haría ineficaz su rehabilitación.

### Directrices:

- Podrán ampliar la superficie en la fachada posterior a Avda. Juan de la Rosa, aumentando el fondo o crujía actual en un 10% del existente.
- Planta baja exenta para aparcamiento desde la Avda. Juan de la Rosa, sin computar edificabilidad. Resto de la edificación: tres plantas (la existente), con las condiciones restantes de la Ordenanza Ensanche III.
- Las alineaciones actuales se mantendrán, así como las rasantes, coincidentes con las de la Avenida de la Rosa.
- El área delimitada es considerada un área homogénea a la que el Plan General atribuye un aumento de aprovechamiento menor del 10% del preexistente, por tanto sin cesión de dotaciones (art. 27 LISTA). En virtud del artículo 49 del Reglamento General de la LISTA, no se exigen nuevas dotaciones, salvo el frente colindante con la Avenida Juan de la Rosa, que se cede para infraestructura viaria.
- En virtud de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 61 de la LISTA, no se exige reserva de suelo para vivienda de protección pública.
- La actuación podrá realizarse edificio a edificio, considerado cada uno a este efecto como una unidad

independiente.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Ordenación donde se defina la ordenación urbanística detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 02

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ÁREA HOMOGÉNEA AH 5.- Avda. JOSÉ FERNÁNDEZ GUERRERO</b>
Superficie aproximada	2.702 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	2,0 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s del uso global terciario

### Objetivos

Adaptar el uso y tipología al de las edificaciones colindantes, de uso residencial.

### Directrices

.- Se trata de dos parcelas procedentes de la Modificación Puntual UA-2 de noviembre de 1991, calificadas en las NNSS con ordenanza T-H, y por tanto con edificabilidad 2,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s del uso global terciario. La renovación deberá aplicar el coeficiente de ponderación 0,64 correspondiente de acuerdo a la Memoria de este PGOU, para asignarle la edificabilidad equivalente del uso residencial multifamiliar y compensación con las dotaciones correspondientes a la media dotacional del Área Homogénea de Ensanche (Epígrafe 3.3.4. de la Memoria, y artículos 27 de la LISTA y 49 del Reglamento General de la LISTA).

.- Ordenanza: ENS IV, acorde con las condiciones del resto de la calle Manuel de Falla, con la limitación de la edificabilidad señalada en esta Ficha.

.- En virtud de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 61 de la LISTA, no se exige reserva de suelo para vivienda de protección pública.

.- Ambas parcelas pueden actuar independientemente una de otra.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Ordenación donde se defina la ordenación urbanística detallada. 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.



00319030

ÁMBITO SUSPENDIDO POR INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE, POR 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. (CTOTU 13/12/2024)

PLANO SERIE OC-04 HOJA 03

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 6.- MOLINO HERRERA ORIA</b>
Superficie aproximada	2.523 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	1,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s, considerada como su propia área homogénea.

### Objetivos

Ordenar la distribución interior de una parcela hasta ahora de difícil desarrollo por falta de acceso.  
Obtener la cesión de la zona verde que bordea el río.

### Directrices

.- Ámbito: parcelas con identificación catastral 1623502TF8612D0001BS, 1623503TF8612D0001YS e 1623504TF8612D0001GS

.- Ordenanza Ensanche III, sujeta a las Directrices de esta Ficha.

.- Se preverán al menos dos accesos peatonales a la franja de Dominio Público Hidráulico que bordea el arroyo Seco, uno al sur y otro al norte.

.- Deberá cederse, libre de edificación, la franja de protección de 5 metros medida desde el borde del cauce canalizado del río.

.- Es necesario informe vinculante del Servicio de Dominio Público Hidráulico, de la Consejería de Fomento, para definir las alineaciones de edificación hacia el cauce del río.

.- Se realizará un estudio paleontológico que permita asegurar si existe interés de conservación de elementos o zonas de este ámbito, en aplicación de los art. 47 y 50 de la ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y 78 a 84 de su Reglamento, Decreto 19/1995, de 7 de febrero. El estudio se realizará con cargo a la propiedad, y previamente a la redacción de proyecto de urbanización o de edificación en el ámbito del ARI. En el caso de identificar actividades de interés etnológico se describirá el ámbito que las soporta o hábitat en el que se producen, incluyendo la relación de aquellos documentos y objetos que se consideren vinculados a las mismas por coadyuvar a su conservación, conocimiento y valoración.

Dado que en el suelo afectado no cabe descartar por completo la aparición puntual de estructuras, niveles o elementos singulares de interés arqueológico, ni siquiera a cotas muy superficiales, requerirá que los movimientos de tierras contemplados en el proyecto de obra sean supervisados por un técnico arqueólogo, contratado por el promotor, que garantice con su criterio especializado la aplicación del Art. 50.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece que la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de

veinticuatro horas.

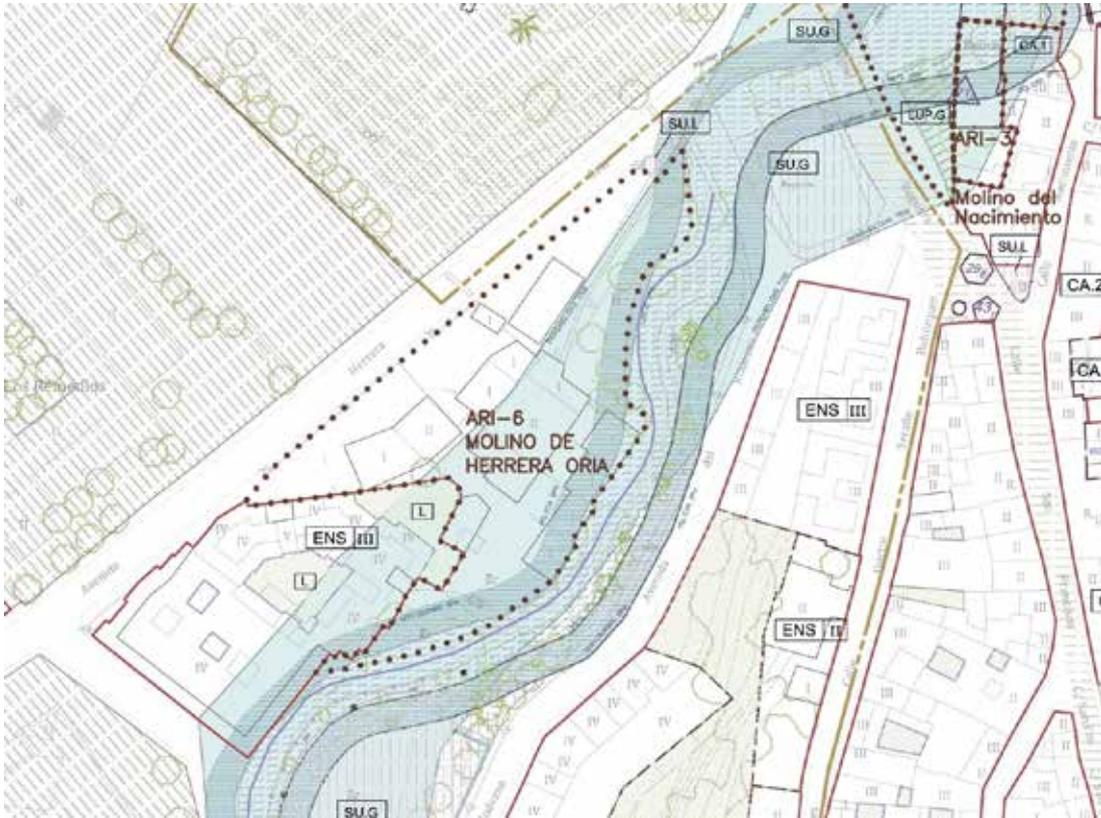
.- Redacción de un Estudio de Detalle para establecer las alineaciones y volumetría detallada del área urbana sujeta a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas, definiendo las alineaciones respecto a la Avda. de Herrera Oria y respecto a los corredores de acceso público a la franja de Dominio Público Hidráulico que bordea el arroyo Seco, así como el área de movimiento de la edificación.

.- Deberá dejarse libre de edificación la zona de protección desde la delimitación técnica del DPH; no obstante, será de aplicación el punto 4 del Epígrafe 4.1, Condiciones Generales, del Capítulo 4, Título VI, estableciendo entre otras medidas, las cautelas arqueológicas correspondientes en la remoción de tierras, previendo la probable existencia de restos arqueológicos. Supervisión arqueológica: se requerirá que los movimientos de tierras contemplados en el proyecto de obra sean supervisados por un técnico arqueólogo.

Régimen del Suelo Urbano No Consolidado, de estas Normas Urbanísticas.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior donde se defina la ordenación detallada. Puede desarrollarse en varias Unidades de Ejecución, una vez se hubiera aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJA 02

Clasificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ÁREA HOMOGÉNEA 7.- AVENIDA DE CÁDIZ</b>
Superficie	2.927 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	1,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

**Objetivos**

Adaptar las características de la edificación a las de la zona, corrigiendo la anterior asignación tipológica de vivienda unifamiliar que ya no existe en la mayor parte de la manzana.

**Directrices:**

Será de aplicación en toda la manzana la ordenanza de Ensanche, con las siguientes condiciones:

- Se podrán edificar B + 1 plantas en edificaciones con fachada a la Avenida de Cádiz y Avenida Juan de la Rosa, de las que tomarán la cota de rasante; y plantas B+II + Ático en edificaciones con fachada a la Avenida Carlos Cano, de la que tomarán la cota de rasante. La línea equidistante de esas dos fachadas marcará el límite de altura de cada zona.

- Ordenanza Ensanche II condicionada a las alturas señaladas en el párrafo anterior, y con edificabilidad 1,32 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

- Toda edificación de nueva planta deberá solucionar previamente a la concesión de licencia, o al tiempo de la edificación si se constituyese depósito de fianza del coste de urbanización, el vertido a la red municipal de pluviales de la parcela correspondiente. El Ayuntamiento podrá elaborar un Proyecto de recogida de pluviales de la zona, con aplicación a la propiedad del coste proporcional a la superficie de cada parcela.

- El aumento del 10% de edificabilidad no genera cesión de suelo para dotaciones (art. 27 LISTA y art. 49 Reglamento General de la LISTA).

- En virtud de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 61 de la LISTA, no se exige reserva de suelo para vivienda de protección pública.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Ordenación donde se defina la ordenación urbanística detallada. Se podrá realizar un Estudio de Detalle en cada parcela, o en conjunto. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJA 02

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 8.- AVDA CALLEJONES / PASEO ESPERANZA</b>
Superficie aproximada	282 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	El correspondiente al Área Homogénea de Ensanche

**Objetivos**

Situar la fachada de Los Callejones en la alineación de la calle, asignando la compensación necesaria a la propiedad.

**Directrices**

- Se admite la edificabilidad existente aun cuando fuera mayor que la del aprovechamiento medio del Área de Reparto de Ensanche.
- Se admiten cuatro plantas más ático o bajo cubierta (B + 3 + BC), con alineaciones señaladas en los planos de ordenación regularizada en Los Callejones, y manteniendo la alineación existente en el Paseo de la Esperanza. Adicionalmente, y únicamente si se demostrase necesario para agotar la edificabilidad, podrá admitirse un vuelo de cuerpo macizo de un (1,0) metro en toda la nueva fachada a Los Callejones, en plantas 1<sup>a</sup> a 3<sup>a</sup>.
- Ordenanza de Ensanche IV, sujeta a las Directrices de esta Ficha.
- Se cederá el resto del ámbito, libre de cargas, con urbanización de viario a cargo del Ayuntamiento.
- No se exige aportación de suelo para dotaciones por mantenerse la misma edificabilidad y uso del existente. Por la misma razón, el aprovechamiento objetivo de la propiedad es del 100%.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle donde se completen las determinaciones de la ordenación urbanística detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJAS 02-03

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ÁREA HOMOGÉNEA AH 9.- CINE ALCÁZAR</b>
Superficie aproximada	2.324 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	El correspondiente al Área Homogénea de Ensanche

**Objetivos**

Adaptar el uso y tipología al de las edificaciones colindantes, de uso residencial.

**Directrices**

- Ordenanza Ensanche III, con las siguientes condiciones:
- Cuatro plantas (B + 3) en la franja de 15 metros desde la fachada de Los Callejones; y tres plantas en la franja de 15 metros desde la fachada de la calle San Juan Bautista.
- El incremento de aprovechamiento urbanístico (de 1,2 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s del uso terciario de reunión de las NNSS al aprovechamiento medio del Área Homogénea Ensanche), ponderado por el coeficiente de ponderación del uso terciario respecto al uso residencial multifamiliar, dará lugar a la cesión de suelo correspondiente según el artículo 28 de la LISTA.
- Cesión del diez por ciento de la edificabilidad correspondiente al incremento de aprovechamiento urbanístico ponderado.
- En virtud de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 61 de la LISTA, no se exige reserva de suelo para vivienda de protección pública.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Ordenación donde se defina la ordenación urbanística detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 03

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 10.- CALLE CALVARIO 27 .- Reserva Calle Ronda 19 y 21</b>
Superficie aproximada	27 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Infraestructura: Red Viaria
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento medio del Área Homogénea del Casco Antiguo grado 1.
Plazo	Dos años desde la aprobación del PGOU

**Objetivos**

Permitir el paso de minibús y vehículos de emergencia, dotando de accesibilidad en transporte público a los barrios de El Caldereto y Barrio Alto de Ubrique. Mejorar su trazado viario.

**Directrices**

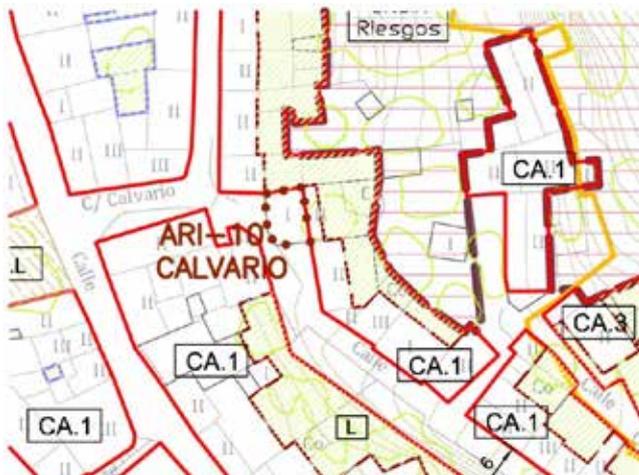
.- Parcela catastral nº 1921918TF8612B0001RJ, de 66 m<sup>2</sup>, cuya parte frontal edificada al oeste, de 27 m<sup>2</sup> aproximadamente de superficie, debe eliminarse.  
Actuación de utilidad pública por expropiación, con delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución (art. 105 de la LISTA).  
El terreno necesario para cumplir el objetivo de la actuación se obtendrá por sistema de expropiación salvo

00319030

que se acordase con la propiedad la acumulación de la edificabilidad en el resto de la parcela de identificación catastral 1921918TF8612B0001RJ con la compensación que correspondiese.

.- Parcelas catastrales 1922201TF8612B0001HJ (calle Ronda 19) y 1922607TF8612B0001JJ (calle Ronda 21): Reserva de terreno que invade la calle Ronda para su adquisición como ensanche del viario. Solamente se haría necesaria su expropiación si se detectasen casos de accidentes en los cinco años a partir de la aprobación del PGOU, causados por estas dos pequeñas invasiones de 10 y de 5,6 m<sup>2</sup>, respectivamente.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle donde se complete la ordenación urbanística detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 04

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 11.- HOTEL PLAZA DE TOROS NUEVA</b>
Superficie aproximada	2.450 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Terciario Hotelero
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento medio del Área Homogénea TER-1

### Objetivos

Definir la ordenación de una pieza de la anterior UA-5.

### Directrices

- .- La edificación, de uso terciario – turístico, deberá insertarse dentro del área de movimiento señalado como ámbito de ordenación en el plano OC, serie 4, hoja 04, del PGOU.
- .- Ordenanza TER-TUR, con altura máxima cuatro plantas.
- .- No precisa nuevas dotaciones; la propiedad tiene derecho al 100% del aprovechamiento objetivo, ya que la Unidad de Actuación UA-5, origen del actual ámbito, fue desarrollada en 1992 cumpliendo con las determinaciones correspondientes.
- .- Deberá urbanizar los accesos y el ámbito completo grafiado en la hoja 04 de la serie 4 de planos de

Ordenación.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para definir alineaciones y volumetría. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 05

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 12.- LOS CALLEJONES 3-5</b>
Superficie aproximada	110 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Red viaria

### Objetivos

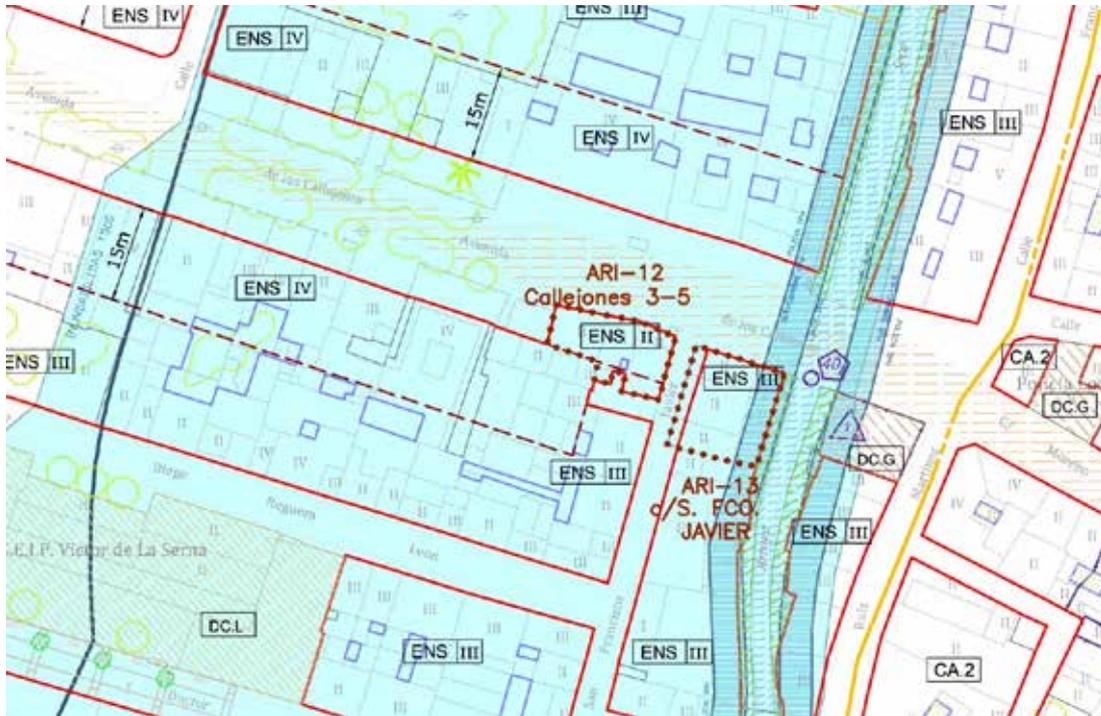
Regularizar la alineación sur de la Avenida de los Callejones evitando el estrechamiento de la acera, según determina el planeamiento anterior, las NNSS, y facilitar el acceso rodado a la calle San Francisco Javier, de tráfico considerable por ser la penetración del centro urbano hacia el sur.

### Directrices

- .- Corresponde a las fincas nº 3 y 5 de Los Callejones, con referencia catastral 1520516TF8612B0001BJ y 1520515TF8612B0001AJ, de 58 y 52 m<sup>2</sup> respectivamente.
- .- Aprovechamiento medio del Área Homogénea Ensanche a efecto de valoraciones.
- .- Actuación de utilidad pública por expropiación, con delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución (art. 105 de la LISTA).
- .- Está afectado por la zona de protección de la delimitación técnica del DPH; no obstante, será de aplicación el punto 4 del Epígrafe 4.1, Condiciones Generales, del Capítulo 4, Título VI, Régimen del Suelo Urbano, de estas Normas Urbanísticas.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle donde se complete la ordenación detallada. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJA 05

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 13.- CALLES S. FCO. JAVIER / AVDA DE LOS CALLEJONES</b>
Superficie aproximada	220 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento medio del Área Homogénea Ensanche

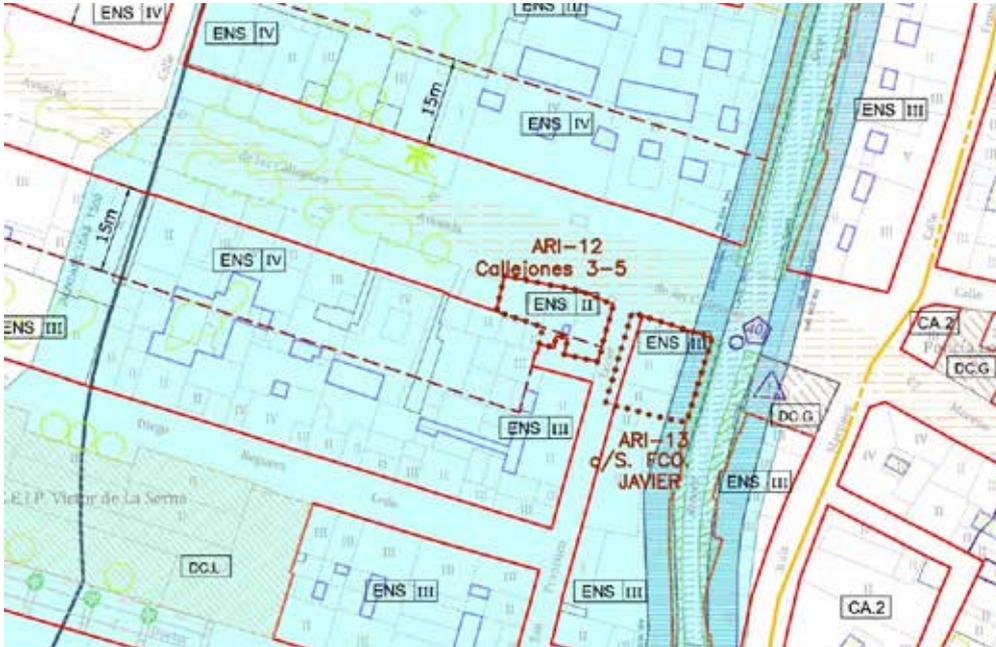
**Objetivos**

Regularizar la alineación sur de la Avenida de los Callejones evitando el estrechamiento de la acera, según determina el planeamiento anterior, las NNSS, y facilitar el paso rodado por la calle San Francisco Javier, de tráfico considerable por ser la penetración del centro urbano hacia el sur.

.- Parcela de identificación catastral 1619911TF8611H0001HI, de 217 m<sup>2</sup>.  
.- Aplicación de la Ordenanza Ensanche III a la parcela que resulte una vez realizada la cesión de suelo necesaria para regularizar el ancho de la calle San Francisco Javier, eliminando 32 m<sup>2</sup> de terreno que invade la calle, según se grafía en el plano de ordenación de Serie OC-04, Hoja 05. La edificabilidad del tramo actualmente edificado cuya planta se ceda, se acumulará en el cuerpo del edificio resultante, admitiendo si fuera necesario un cuerpo ático retranqueado 3,0 metros a la Avenida de Los Callejones.  
.- Urbanización de la calle, a cargo del Ayuntamiento.  
.- No requiere otro suelo para nuevas dotaciones que el señalado en el párrafo anterior para infraestructura viaria, ni para aprovechamiento municipal, al tratarse de una actuación sin cambio de uso ni de aprovechamiento.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle donde se complete la ordenación detallada y se definan alineaciones y volumetría. 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.



**ÁMBITO SUSPENDIDO POR CTOTU DE 13 DE DICIEMBRE DE 2024**

PLANO SERIE OC-04 HOJA 06

Calificación	ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC
Nombre	<b>ARI 14.- CANDELARIA</b>
Superficie aproximada	350 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento	Según resulta de las condiciones de la Ordenanza ENS II para cada parcela, admitiéndose en cualquier caso la superficie construida si fuera mayor a ese resultado.
Plazo	Tres años desde la aprobación del PGOU

**Objetivos**

Solucionar las frecuentes inundaciones de la zona afectada por el trazado actual del cauce del río Ubrique, que deberá ser rectificado convenientemente.

**Directrices**

- .- Actuación de renovación, de interés público.
- .- Corresponde a las parcelas con dirección postal nº 12 a 6 de la Avda. de Diputación, con identificación catastral 1415823TF8611E0001BR, 1415836TF8611E0001KR, 1415822TF8611E0001AR y 1415821TF8611E0001WR, respectivamente.
- .- Requiere estudio hidrográfico para determinar el trazado y afecciones del nuevo cauce. Del resultado de este estudio, podrá excluirse del ámbito aquellas parcelas no afectadas, que se mantendrían con las

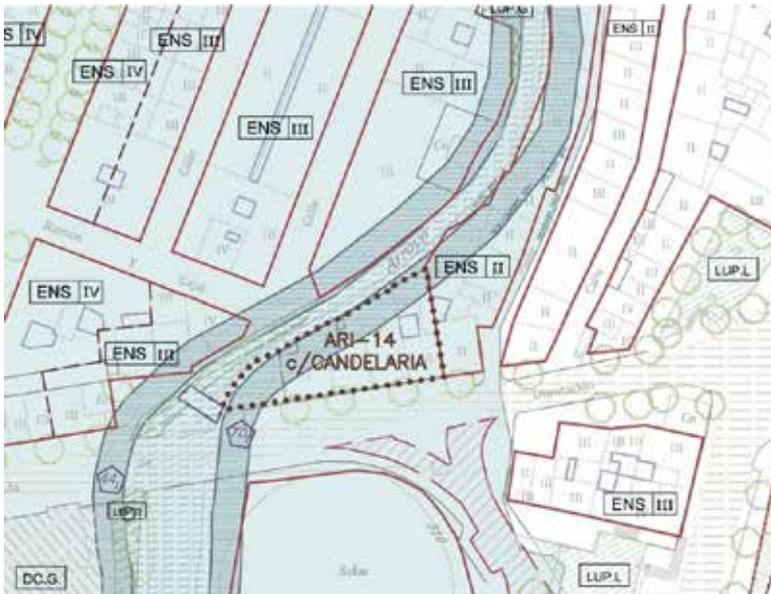
00319030

condiciones de la Ordenanza ENS II, admitiendo en todo caso la altura y volumen edificado existente si fuera mayor.

.- 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.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior donde se defina la ordenación detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 05

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 15.- REYES CATÓLICOS</b>
Superficie aproximada	1.309 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio del Área Homogénea Ensanche.

**Objetivos**

Mejora vial de la zona con la apertura de un viario, prolongación de la Calle Reyes Católicos de conexión de las calles Mercado y Reyes Católicos con calles San Francisco Javier y Juzgado.

**Directrices**

- Parcelas de identificación catastral nº 1519407TF8611H0001KI, 1519409TF8611H0001DI, 1519408TF8611H0001RI y 1519406TF8611H0001OI.
- Uso Residencial con Ordenanza Ensanche III, con el aprovechamiento medio del Área Homogénea Ensanche.
- Cesión de calle de anchura mínima de 5,00 metros.
- Condiciones indicativas para la ordenación, que pueden variarse de acuerdo con las determinaciones del Estudio de Detalle y del Proyecto de Reparcelación:
  - Esta actuación queda supeditada a su reforma interior. Se divide en dos subzonas, ARI-15-Norte para las tres parcelas existentes al norte y no edificadas, y ARI-15-Sur para la parcela existente al sur. El ARI-15-Norte puede desarrollarse independientemente, mientras que el ARI-15-Sur requiere previamente la apertura de la calle peatonal por el ARI-15-Norte.
  - ARI-15-Norte: Cesión de calle peatonal según se grafía en los planos de ordenación, con edificación de tres plantas.
  - ARI-15-Sur: Actualmente está edificado con vivienda unifamiliar, y tiene asignada la Ordenanza Ensanche III en las NNSS. El PGOU mantiene esa calificación de Ensanche III.
  - La cesión y apertura de la franja correspondiente en el ARI-15-Norte permitirá abrir acceso a la nueva calle (producto de cesión por parte de ambos ámbitos Norte y Sur), con programa de edificación más racional.
- En virtud de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 61 de la LISTA, no se exige reserva de suelo para vivienda de protección pública.
- Salvo la cesión de la calle, no se exige aportación de suelo para dotaciones por mantenerse la misma edificabilidad y uso del existente. Por la misma razón, el aprovechamiento objetivo de la propiedad es del 100%.
- La ejecución de la nueva calle será a cargo del Ayuntamiento.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años, del Dominio Público Hidráulico.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para definir alineaciones, y Proyecto de Reparcelación. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 06

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 16.- Avenida de DIPUTACIÓN</b>
Superficie aproximada	1.816 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	1,2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s, considerado como su propia área homogénea.

**Objetivos**

Renovación del ámbito creando plaza pública interior, según determina la ordenación de las NNSS.

**Directrices**

- Ordenanza ENS III en la edificación con frente a la Avda. de Diputación, y ENS II en el frente a calle Harana, cumpliendo el resto de condiciones de esta Ficha.
- Cesión de 35 m<sup>2</sup> de suelo libre de edificación para plaza pública interior por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable; el dibujo de la hoja 6 de la serie 4 de planos de ordenación del PGOU permite la consideración como ámbito de suelo ordenado, salvo que se decida otra ordenación mediante tramitación de Estudio de Detalle.
- Previamente al desarrollo del ámbito, el promotor deberá realizar consulta al Ayuntamiento sobre si éste exige la creación de aparcamiento público en el subsuelo de la plaza pública, realizado a costa del Ayuntamiento, y con posibilidad de explotación concertada mediante Convenio con el necesario aparcamiento privado bajo los edificios de uso residencial. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo no superior a tres meses desde la realización de la consulta para prescindir de esa posibilidad, o por el contrario, para establecer el método de gestión y financiación de su creación, pasado el cual sin respuesta, se entenderá que prescinde de esa posibilidad.
- La propiedad titular del suelo tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.
- El 30% de la edificabilidad se destinará a vivienda de protección pública, cuya edificación deberá comenzar antes de cumplirse dos años desde la finalización de la urbanización del ámbito, y estar terminado un 60% a los dos años. No se establece ubicación dada la escasa dimensión del ámbito.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para definir alineaciones en caso de diferir de la ordenación grafiada en la hoja 6 de la serie 04 de planos de ordenación. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJA 06

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>AH 17.- SOL INDUSTRIAL</b>
Superficie aproximada	725 m <sup>2</sup> s
Ordenanza	Ensanche IV, sujeta a las Directrices de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento medio del Área Homogénea Ensanche

**Objetivos**

Adaptar el uso y tipología al de las edificaciones colindantes, de uso residencial.

**Directrices**

.- Parcelas con referencia catastral 1313313TF8611C0000EI (únicamente la porción norte incluida en este ámbito, con 368 m<sup>2</sup>s aproximadamente); 1313303TF8611C0001PO (261 m<sup>2</sup>s); 1313312TF8611C0001KO (con 19 m<sup>2</sup>s); y 1313315TF8611C0001XO (con 77 m<sup>2</sup>s), según medición de sus fichas de catastro.

.- Se trata de cuatro parcelas calificadas en las NNSS con ordenanza IND-1, y por tanto con edificabilidad 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s del uso global industrial. La renovación deberá aplicar el coeficiente de ponderación correspondiente de acuerdo a la Memoria de este PGOU, para asignarle la edificabilidad equivalente del uso residencial multifamiliar y compensar con suelo para las dotaciones correspondientes a la media dotacional del Área Homogénea de Ensanche (Epígrafe 3.2.2. de la Memoria, y artículos 27 de la LISTA y 49 del Reglamento General de la LISTA).

.- Ordenanza: ENS IV, con la limitación de la edificabilidad señalada en esta Ficha.

.- Las dotaciones públicas resultantes del incremento de aprovechamiento objetivo han sido ya aportadas como suelo libre de uso público cedido al municipio con la porción sur de la parcela catastral 1313313TF8611C0000EI.

.- Deberá dejarse libre de edificación la zona de protección desde la delimitación técnica del DPH; no obstante, será de aplicación el punto 4 del Epígrafe 4.1, Condiciones Generales, del Capítulo 4, Título VI, Régimen del Suelo Urbano, de estas Normas Urbanísticas.

.- El Ayuntamiento podrá exigir un estudio que demuestre que no existe suelo contaminado de la anterior actividad industrial, e imponer las medidas correctoras de calidad del suelo en su caso.

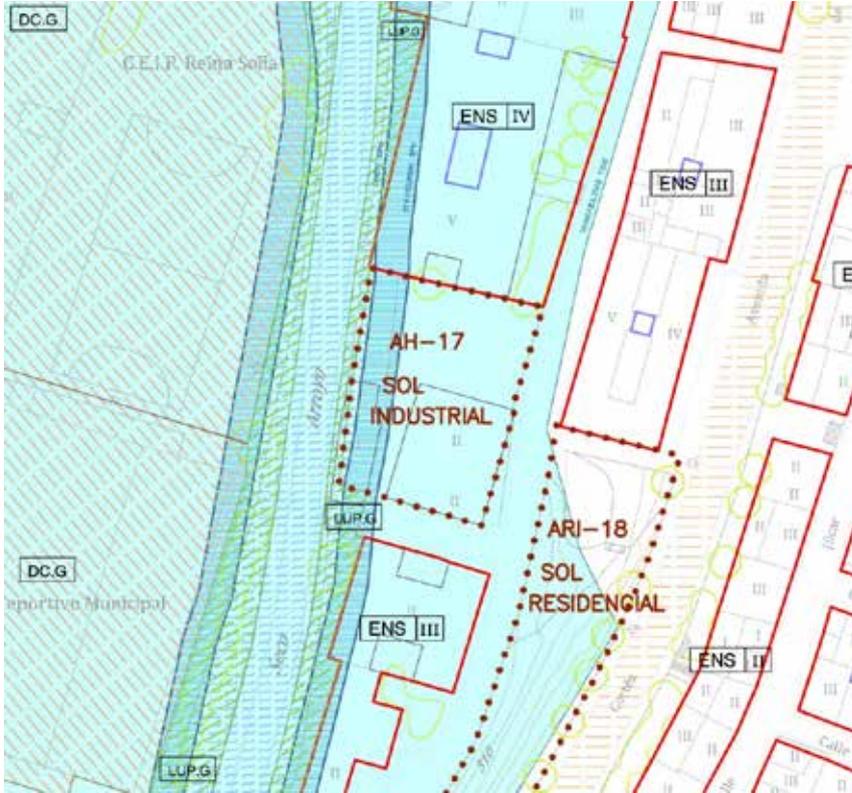
.- Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el incremento de aprovechamiento del ámbito.

.- En virtud de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 61 de la LISTA, no se exige reserva de suelo para vivienda de protección pública.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Ordenación donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para regularizar la alineación delantera (calle Sol) y trasera (al cauce del río). 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.

00319030



PLANO SERIE OC-04 HOJA 06

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 18.- SOL RESIDENCIAL</b>
Superficie aproximada	1.320 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s, considerado como su propia área homogénea.

### Objetivos

Crear pasos peatonales entre las calles Sol-Solimán y la Avenida de Cortes. Ampliar el ancho de la calle Sol en su confluencia con el paso sobre el Río Ubrique.

### Directrices

.- Ordenanza ENS III con las Condiciones de esta Ficha.  
.- Cesión de 40 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del incremento de edificabilidad, de los cuales al menos el 50% será para zonas verdes/espacios libres de uso público.  
.- Deberá dejarse libre de edificación la zona de protección desde la delimitación técnica del DPH; no obstante, será de aplicación el punto 4 del Epígrafe 4.1, Condiciones Generales, del Capítulo 4, Título VI, Régimen del Suelo Urbano, de estas Normas Urbanísticas.

Las personas titulares del suelo tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.

.- El 30% de la edificabilidad se destinará a vivienda de protección pública, cuya edificación deberá comenzar antes de cumplirse dos años desde la finalización de la urbanización del ámbito, y estar terminado un 60% a los dos años. No se establece ubicación dada la escasa dimensión del ámbito.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años, del Dominio Público Hidráulico.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para regularizar la alineación delantera a la Avenida de Cortes y trasera a calle Sol. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJAS 06-07-08

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>SECTOR 19 en SUNC. - RINCÓN ALTO NORTE</b>
Superficie aproximada	6.000 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Unifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio del Área Homogénea Casco Antiguo grado 3.

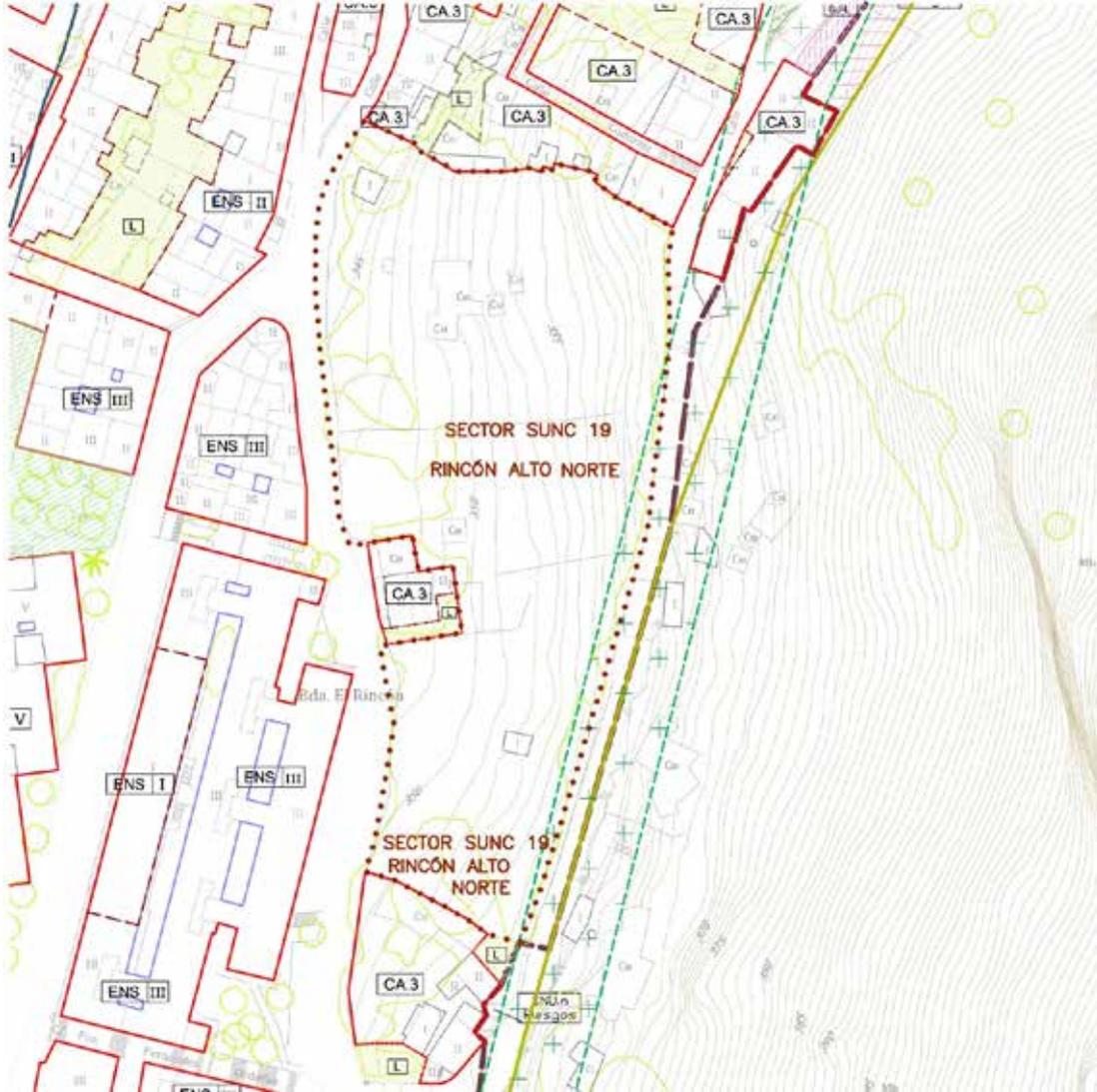
**Objetivos**

Ordenar un gran vacío urbano, periférico al núcleo urbano.

**Directrices**

- Parcelas procedentes de una zona calificada en las NNSS como suelo libre de uso público. Corresponde a las parcelas con referencia catastral y superficie, para un total de 6.709 m<sup>2</sup>: 1512705TF8611B0001MM; 1512724TF8611B0000QX; 1512725TF8611B0000PX; 1512703TF8611B0001TM; y 1512702TF8611B0001LM.
- Ordenanza CA-3 con aprovechamiento medio del Área Homogénea Casco Antiguo, grado 3.
- Reserva de suelo de al menos 5 m<sup>2</sup> de suelo para infraestructura de sistema general por cada 40 m<sup>2</sup> edificables, destinada a ampliar la calle de Rincón Alto al este del ámbito, hasta un mínimo de seis metros.
- Reserva de suelo de 40 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas de sistema local por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de los cuales al menos el 80% será para parques y jardines. Esta reserva incluirá al menos una franja de 10 metros de ancho desde el borde de la ampliación de la calle de Rincón Alto, en el borde este del ámbito.
- La propiedad titular del suelo tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.
- El 30% de la edificabilidad se destinará a vivienda de protección pública, cuya edificación deberá comenzar antes de cumplirse dos años desde la finalización de la urbanización del ámbito, y estar terminado un 60% a los dos años. No se establece ubicación dada la escasa dimensión del ámbito.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJA 08

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>AH 20.- EL PORVENIR</b>
Superficie aproximada	1.500 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Residencial
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , considerado este ámbito como su propio Área Homogénea.

**Objetivos**

Incorporar al suelo urbano varios edificios que cuentan con servicios, pero que en las NNSS fueron mantenidos en suelo rústico.

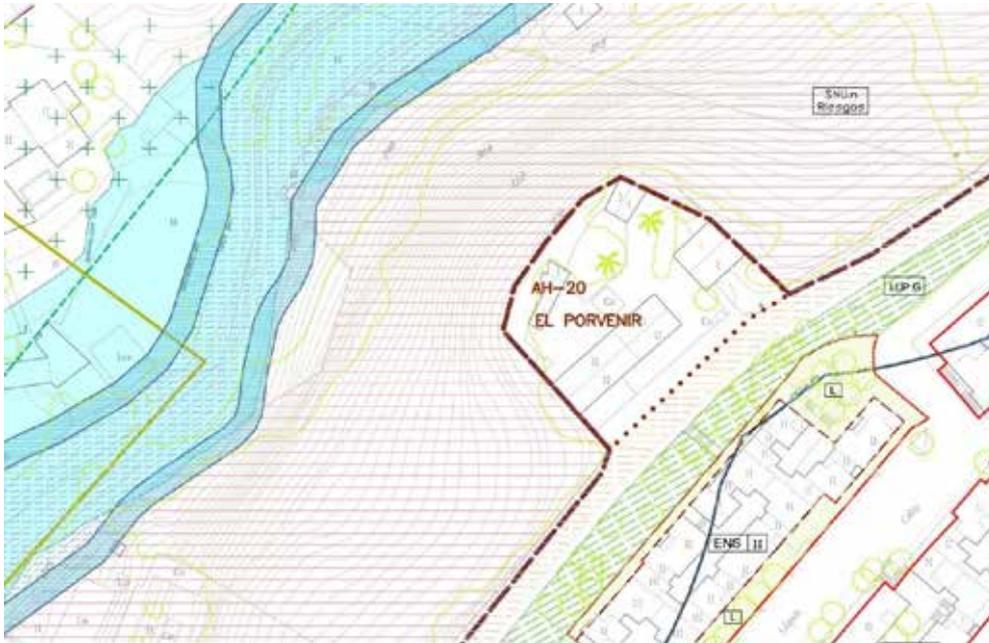
**Directrices**

Área Homogénea en suelo urbano no consolidado que incluye exclusivamente la edificación actual: el bloque de seis viviendas en dos plantas, y la vivienda con una planta a la carretera y dos plantas hacia el río, y las edificaciones de garaje existentes al fondo (noroeste) del ámbito.

- .- Ordenanza Zonal ENS II para todo lo no especificado en esta Ficha.
- .- Se mantendrá la edificación actual, con acondicionamiento de las infraestructuras urbanas necesarias y atribución de costes proporcionalmente a la edificabilidad consumida por cada propiedad.
- .- No se exige cesión de suelo para dotaciones públicas, ni para edificabilidad municipal, ni porcentaje de vivienda de protección pública debido a que la edificación está ya realizada.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por zona de policía del Dominio Público Hidráulico.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle donde se complete la ordenación urbanística detallada y se definan alineaciones. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 08

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 21.- RINCÓN ALTO SUR</b>
Superficie aproximada	2.253 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Unifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio del Área Homogénea Casco Antiguo grado 3.

### Objetivos

Ordenar una franja de terreno considerada en las NNSS por error como suelo libre de uso público.

### Directrices

- .- Ordenanza CA-3 con superficie máxima edificable por aplicación del aprovechamiento medio del Área Homogénea Casco Antiguo, grado 3. El suelo público no tiene edificabilidad.
- .- Se ampliará la calle de Rincón Alto, al este del ámbito, con un mínimo de seis metros.
- .- Reserva de suelo de 40 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del incremento de edificabilidad, de los cuales al menos el 80% será para parques y jardines.
- .- La propiedad titular del suelo tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.
- .- La tipología de edificación, la topografía y la ubicación de tipo marginal desaconsejan la reserva para vivienda de protección pública.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para definir las alineaciones. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJAS 08-09

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 22.- NORTE POLÍGONO DE LA PIEL</b>
Superficie aproximada	2.990 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Industrial
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , considerado este ámbito como su propia Área Homogénea.

**Objetivos**

Ordenar el final norte del Polígono de la Piel, incorporando una rotonda final al fondo de saco actual de su extremo norte, ampliando la ocupación industrial y admitiendo como compatible el uso residencial existente inmediatamente al norte del polígono.

**Directrices**

- Uso Residencial Unifamiliar compatible hasta un 30% como máximo de la edificabilidad del ámbito.
- Ordenanza IND-1 en área industrial, y UNI-1 en área residencial.
- Cesión de 40 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.
- Las personas titulares del suelo tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.
- La tipología y ordenación existente residencial, minoritaria en un ámbito predominante industrial, no aconseja la reserva de suelo para vivienda de protección pública.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Estudio de Detalle para definir alineaciones. 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.



**ÁMBITO SUSPENDIDO POR CTOTU DE 13 DE DICIEMBRE DE 2024**

PLANO SERIE OC-04 HOJA 12

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>SECTOR 23 en SUNC.- COLONIA VEGA DEL REALEJO</b>
Superficie aproximada	50.665 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Unifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , considerado este ámbito como su propio Área Homogénea.
Plazo	Presentación del documento de Plan Parcial al Ayuntamiento: dos años desde la aprobación del PGOU.

**Objetivos**

Regularizar una urbanización existente carente de dotaciones y con infraestructura deficiente.

**Directrices**

- Densidad máxima: 20 vdas/ha.
- Toda la edificación que permanezca, computará como edificabilidad en el cómputo total asignado al ámbito.
- La red local de calles existentes podrá mantenerse con su ancho actual, o bien ampliarlo, según establezca el Plan Parcial. Deberá trazarse un nuevo viario en el extremo oeste del ámbito, que enlace el actual viario de este ámbito con el futuro viario del sector urbanizable SUS-4.
- El viario de red general está constituido, al menos, por el tramo que conecta al este la red local hasta el límite del ámbito. Se incluye en ese concepto de red general la participación del ámbito Vega del Realejo en el coste de ejecución de la rotonda prevista en la carretera A-373, en proporción a la edificabilidad de los tres ámbitos conectados a la misma: SUS-4, SUS-5 y SUNC Vega del Realejo. El Ayuntamiento podrá estimar ese coste y exigir aval suficiente para cubrir su financiación.
- Reserva de suelo de 30 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del incremento de edificabilidad, de los cuales al menos el 50% será para parques y jardines. Por su localización inmediata a la Ciudad Deportiva Antonio Barbadillo, que constituye su único acceso, se designa, como mínimo, la parcela de identificación catastral 11038A010000660000MI para uso dotacional.
- La propiedad titular del suelo tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.
- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial aun no ejecutada (artículo 61.5 de la LISTA) para vivienda de protección pública, que deberá iniciarse al menos dentro de los dos años de la finalización de la urbanización. No obstante, de acuerdo al artículo 28 y 49 de la LISTA, y dado que el PGOU no encuentra conveniente distribuir esas viviendas de protección a otros ámbitos de nuevo desarrollo, podrá solicitarse del Ayuntamiento su sustitución para ampliar hasta un 10% adicional la aportación de suelo urbanizado equivalente para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías; e incluso, la posibilidad de valorar monetariamente esa aportación y su ampliación. Únicamente podrá admitirse esa solicitud de aportación adicional de suelo (y su monetización, en su caso), si el Plan Parcial opta por una densidad en el ámbito con máximo de 15 viviendas por hectárea.
- Plan Parcial de suelo urbano no consolidado

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de

retorno de 500 años del Dominio Público Hidráulico.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior donde se defina la ordenación detallada. 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.



PLANO SERIE OC-04 HOJA 04

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 25.- Marroquinos</b>
Superficie aproximada	2.030 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	El de la Ordenanza de ENSANCHE II

**Objetivos**

Completar la trama urbana en un terreno colindante exteriormente al Parque Natural Sierra de Grazalema (PNSG), con acceso desde la Avda. Jesulín de Ubrique.  
Regularizar la situación de la Avda. Jesulín de Ubrique, cuyo uso y urbanización fue autorizado, pero quedó pendiente de compensación a la propiedad.

**Directrices**

.- Terreno exterior al PNSG, al que se asigna la edificabilidad que le corresponda por la Ordenanza ENS II, lo que respecto a su calificación anterior representa un aumento de edificabilidad del 100%. Este terreno incluye un tramo de aproximadamente 250 m<sup>2</sup> ya existentes de la Avda. Jesulín de Ubrique.

.- La cesión de suelo para dotaciones por aumento de edificabilidad (artículo 82 del Reglamento General de la LISTA) deberá asignarse enteramente a servicio público dotacional de sistema viario, representado por el actual trazado de la Avda. Jesulín de Ubrique desde el final de la plaza de toros, que enlaza con la calle Marroquinos, y que es necesario para el funcionamiento de este ámbito. El recorrido existente interior al PNSG no computa edificabilidad, pero sí computa como la referida cesión de suelo dotacional, que permitirá compensar y regularizar la ausencia documental de permiso de uso y de urbanización del citado recorrido. La necesidad de esta dotación, y la colindancia con terrenos de zona verde actual, permiten aplicar la exención parcial respecto al porcentaje de zona verde propia del ámbito (artículo 27 de la LISTA y artículo 49 del Reglamento General de la LISTA).

.- Al menos el 30% de la edificabilidad se destinará a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

.- La propiedad del suelo tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del ámbito.

.- Cesión de suelo para media plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las alineaciones y los volúmenes edificables. La edificación deberá retranquearse al menos 3,00 metros del límite del PNSG. 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.



00319030

PLANO SERIE OC-04 HOJA 06

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>ARI 26.- Calle Harana Sur</b>
Superficie aproximada	1.800 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	El de la Ordenanza de ENSANCHE III

### Objetivos

Completar la trama urbana en un terreno colindante exteriormente al Parque Natural Sierra de Grazalema (PNSG), con acceso desde la calle Harana.

### Directrices

.- Terreno exterior al PNSG con la edificabilidad que le corresponda por la Ordenanza ENS III, lo que respecto a su calificación anterior representa un aumento de edificabilidad del 100%.

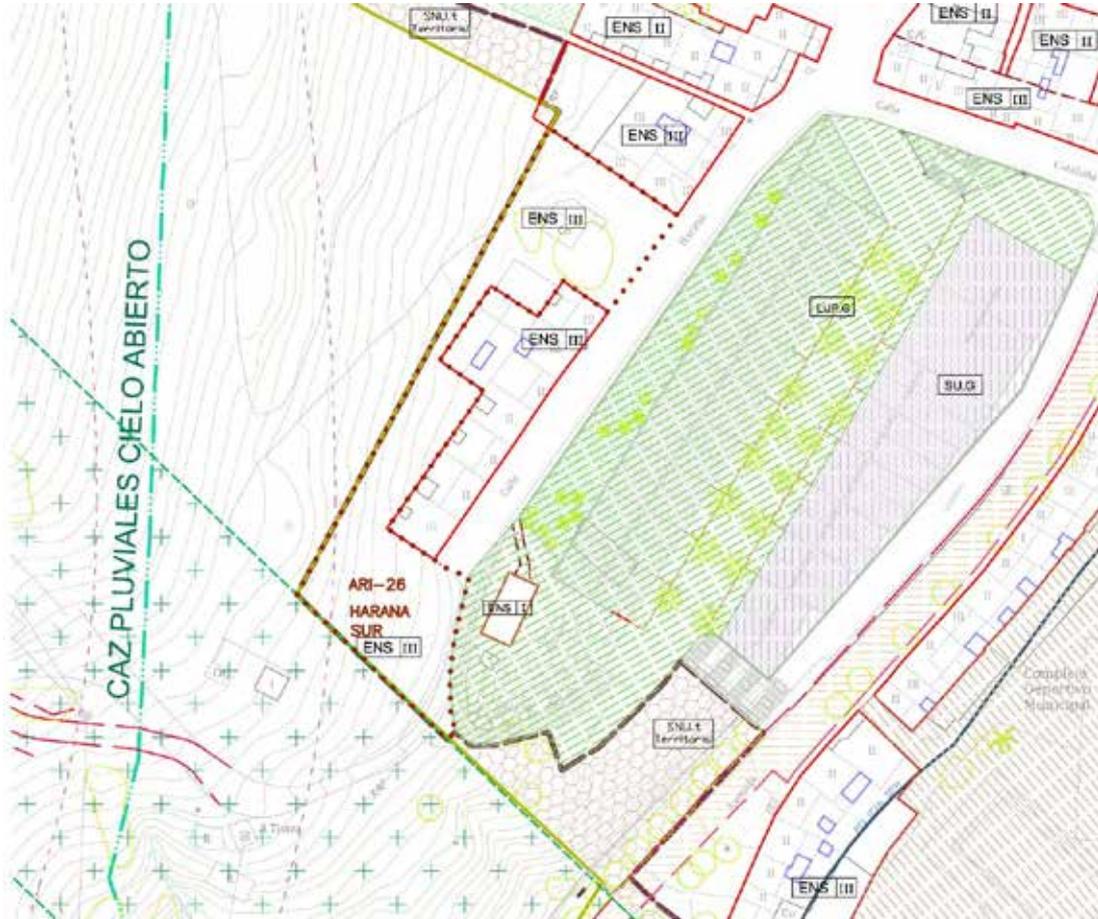
.- La cesión de suelo para dotaciones por aumento de edificabilidad (artículo 82.5 del Reglamento General de la LISTA) podrá asignarse a zona verde en la parte trasera de las edificaciones existentes inmediatas a este ámbito, de modo que se unan peatonalmente los dos extremos edificables al norte y sur del ámbito.

.- Al menos el 30% de la edificabilidad se destinará a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

.- La propiedad del suelo tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del ámbito.

.- Cesión de suelo para media plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

**Tramitación para su desarrollo:** Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior donde se defina la ordenación urbanística detallada. Deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las alineaciones y los volúmenes edificables. La edificación deberá retraerse al menos 3,00 metros del límite del PNSG. 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.



00319030

## PLANO SERIE OC-04 HOJA 01

Calificación	<b>ÁMBITO DE ORDENACIÓN en SUNC</b>
Nombre	<b>SECTOR 27. EN SUNC- HOTELERO-NORTE</b>
Superficie aproximada	28.200 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Terciario Hotelero
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , considerado este ámbito como su propio Área Homogénea.
Plazo	-

**Objetivos**

Recoger las determinaciones definidas en el planeamiento de desarrollo tramitado y aprobado, e incorporar la ordenación detallada.

**Directrices**

.- Ámbito procedente de una Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Ubrique, con Aprobación Definitiva por la CPU el 17/02/1992. Con fecha 14/07/20, la CTOTU aprueba definitivamente la Modificación Puntual para modificar el artículo VII.7.3 de la Ordenanza nº6 Terciario de las NNSS para compatibilizar el uso industrial Categoría 1 Artesanal con el uso Terciario-Hospedaje en parcela 1128901TH8612G0001MH y aumento de la edificabilidad de la parcela calificada como Terciario-Hospedaje 1128902TF8612G0001OH. La publicación del Acuerdo y su normativa se recoge en el BOJA nº48 del 12/03/21. En 27/09/23 el Pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente el Estudio de Detalle para unir en una sola parcela las dos parcelas mencionadas, quedando un único ámbito de ordenación, objeto de la delimitación de este ámbito.

.- Las reservas para dotaciones se ubicarán en la zona próxima a la carretera A-2302, se considera innecesario en esta parcela de uso terciario hotelero privado la situación de equipamientos, debiendo concentrarse las cesiones en "Espacios libres de uso y dominio público" en una franja de terreno próximo a la citada carretera.

.- Corresponde la cesión mínima de 14% de su superficie que se destinará en su totalidad a Parques y Jardines. Además, deberá preverse una plaza por cada cien metros cuadrados de techo edificable, al menos la mitad de ellas en superficie.

.- Deberá ceder el diez por ciento de superficie urbanizada para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. Dicha cesión podrá ser monetizada en base a un Convenio Urbanístico de Gestión, llevado a cabo mediante la propiedad y el Ayuntamiento de Ubrique.

Uso Característico: Terciario Hospedaje (T-H).

Uso Compatible:

- Residencial: Se admite la vivienda de quien guarde la instalación.
- Productivo: Salas de Reunión, Comercio Categoría I e Industrial Categoría I Artesanal.
- Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos de Socio-Cultural y Deportivo.

Ordenación de la parcela: Se establece una ordenación de la parcela, donde se sitúa en la parte más alta de la parcela la zona hotelera con un vial de acceso de diez metros de sección que lo separa de la zona industrial artesanal, en la zona intermedia la zona industrial y en la parte más baja próxima la carretera la zona verde. La ordenación puede ser modificada mediante Estudio de Detalle.

Posición de la edificación: La posición en la parcela es libre siempre que:

- No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes son clasificadas como Suelo No Urbanizable las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia de la mitad de la altura con un mínimo de 4 metros. La posición de la edificación para las parcelas Terciario Hospedaje en la Carretera A-2302 deberán retranquearse una distancia de 8 metros a la arista exterior de la citada carretera, y en cualquier caso no ocupará la Zona de servidumbre (8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación).  
Coeficiente de Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 25% de la parcela.  
Altura de la edificación:  
1. La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+II) plantas siendo la última planta bajo cubierta.  
2. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de uno con veinte (1,20) metros de la rasante de la acera se considerará sobre rasante.  
Cesiones Obligatorias:  
Espacios Libres de Uso y Dominio Público (14%) se ubicarán junto a la carretera A-2302: 3.262 m<sup>2</sup>.  
Viario de 10 metros de anchura que será de acceso y separará los dos usos: 1.484 m<sup>2</sup>.  
10% Aprovechamiento Medio: 815,50 m<sup>2</sup> edificables.  
Mantenimiento de las cesiones: El mantenimiento de los espacios Libres y viario correrán a cargo de la propiedad de la parcela.  
Reserva de aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables (50% en superficie).  
Gestión y Desarrollo: Formalización de cesiones, Proyecto conjunto de Urbanización, Edificación y Obras Exteriores.  
Urbanización: El proyecto de ejecución de las obras previstas deberá contemplar la adecuada fijación de taludes y terrenos sometidos a movimientos de tierra, así como la reforestación de los mismos.  
Los tendidos eléctricos y telefónicos deberán ser subterráneos.  
Debido a la proximidad de los yacimientos arqueológicos de Ocuri deberán realizarse catas arqueológicas previas al comienzo de las obras, en presencia de arqueólogos de la Delegación Provincial de Cultura.  
Proyecto de Edificación: El proyecto será único de urbanización y edificación, debiendo incluir el uso industrial artesanal y el uso turístico hotelero, así como las obras exteriores necesarias para las acometidas a las redes de infraestructuras: abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, de acuerdo con los informes de las compañías suministradoras.  
Los proyectos contemplarán en la urbanización y edificación su integración en la topografía y el paisaje, adoptando las medidas necesarias de protección paisajística.  
Las actividades que se desarrollen en la parcela serán sometidas, de acuerdo con la GICA, a la tramitación medioambiental correspondiente.  
**Tramitación para su desarrollo:** Ámbito con ordenación detallada incluida en el Plan General, por lo que podrá ser desarrollado mediante proyecto de edificación y de urbanización.

**CAPÍTULO 5. PLANES ESPECIALES**○ **Plan Especial del Parque de Nacimiento****5.1.1. Adecuación a las condiciones del PNSG**

El Plan Especial se sitúa en parte dentro del ámbito del Parque Natural Sierra de Grazalema. En esta zona, calificada en el PGOU como Suelo No Urbanizable Protegido, las actuaciones no podrán entrar en conflicto con lo dispuesto en el Decreto 90/2006, de 18 de abril por el que se aprueban el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema y el Decreto 72/2015, de 19 de febrero, por el que se modifican el PORN y PRUG y la descripción literaria de los límites del Parque Natural Sierra Grazalema.

Será el correspondiente procedimiento de autorización el que determine la compatibilidad del Plan Especial, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

**5.1.2. Objeto y efectos**

Plan Especial municipal destinado a establecer y desarrollar un parque con dotaciones de interés público para reconocer hitos de gran importancia en Ubrique y facilitar la accesibilidad a sus recursos ambientales.

La ejecución del Plan Especial comportará previsiblemente:

- a) El beneficio de un parque público junto al Casco Antiguo para fomentar la educación ambiental relativa al agua en Ubrique.
- b) El reconocimiento de la importancia que tiene para Ubrique el arroyo Nacimiento, cuyo manantial es el más importante de los que abastecen al núcleo urbano de Ubrique. Tiene protección integral en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU.
- c) Deberá potenciarse la conexión entre uso público y educación ambiental, asegurando la función educativa inherente al uso público, transmitiendo al visitante una visión integrada de los procesos socioambientales relacionados con el agua que se dan en el Parque Natural y su entorno, apoyando los programas educativos y buscando fórmulas innovadoras de interpretación ambiental (Epígrafe 4.1.3 del Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema).

**5.1.3. Ámbito**

El ámbito del Plan Especial comprende una extensión de aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup>, incluyendo dos zonas:

- a) Suelo clasificado por las Normas Subsidiarias como suelo urbano, con calificación como Servicios Urbanos, que no ha tenido desarrollo porque dichas NNSS no previeron recursos para su obtención pública. El PGOU lo califica como suelo urbano, sistema general de Servicios Urbanos, de aproximadamente 1.111 m<sup>2</sup>, exterior al límite del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- b) Una zona situada en la zona B-2, Áreas de Interés Forestal, del Parque Natural Sierra de Grazalema, incluyendo la conexión peatonal con la calle Nacimiento, de modo que pueda recuperarse el camino que

en siglos pasados comunicaba dicha calle con el camino a Benaocaz. El PGOU lo califica como suelo no urbanizable, de aproximadamente 1.889 m<sup>2</sup>, en la zona B2 del Parque Natural Sierra de Grazalema, con los usos admisibles que sean admitidos previo informe de la Junta Rectora del PNSG.

Adicionalmente, el Parque de Nacimiento se conectará con los terrenos en torno al antiguo molino del Nacimiento, clasificados en las Normas Subsidiarias para dotaciones públicas, y exteriores al ámbito de ordenación de suelo urbano no consolidado del Área de Reforma Interior Rodezno, y que el PGOU califica como zona verde pública de red general en el ARI-2 El Rodezno. El acceso se dotará de puertas o vallado que impida la entrada en caso de inundación del terreno. La intervención de conexión tendrá en cuenta los condicionantes de protección del edificio de molino y tenerías, de acuerdo con los criterios de la Ficha correspondiente del Catálogo de Elementos Protegidos.

El Plan Especial deberá delimitar con exactitud la delimitación del ámbito afectado.

#### 5.1.4. Medidas de cautela arqueológica

Será de aplicación el artículo 31, Contenido de protección de los planes, de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, estableciendo entre otras medidas, las cautelas arqueológicas correspondientes.

#### 5.1.5. Obtención pública del suelo

La obtención pública del suelo, considerado como de interés público de un sistema general, se realizará:

- a) En la zona de suelo urbano, por expropiación o por convenio con la propiedad mediante permuta por otro suelo de propiedad municipal.
- b) En la zona de suelo no urbanizable situada en el PNSG, como reserva de suelo para actuación pública cumpliendo una función estratégica de ordenación del territorio municipal (artículo 89 de la LISTA).

### ○ **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico**

#### 5.2.1. Objetivos y efectos

En el Decreto 91/2003, de 1 de abril, se declara Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Ubrique.

La Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía establece que aquellos municipios con Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural deben redactar un Plan Especial que determine las condiciones de protección y las intervenciones para preservar las características histórico-culturales del bien protegido.

Sus objetivos se centran en preservar las características del espacio construido y el espacio libre que han dado lugar a la incoación del BIC, y establecer la normativa y actuaciones necesarias para revitalizar esta parte básica de Ubrique.

#### 5.2.2. Ámbito

El ámbito del Plan Especial está definido por la incoación del BIC.

5.2.3. Condiciones

El Plan Especial, de ámbito municipal, deberá proponer las mejoras e intervenciones de regeneración, revitalización y rehabilitación de aquellas zonas o elementos que puedan ser sometidos a operaciones concretas para recuperar las cualidades artísticas que constituyen la estructura e imagen de Ubrique.

Para ello, el Plan Especial deberá identificar y analizar los componentes definitorios de la estructura urbana y de los elementos que la integran, realizar un estudio de los usos existentes, alturas, tipologías y elementos arqueológicos, así como un estudio etnológico, entre otros.

Una vez hecho este análisis, deberán realizarse propuestas materializadas en intervenciones sobre la urbanización y la edificación.

Deberá cumplirse la tramitación señalada en el artículo 78 de la LISTA para los planes especiales de protección.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ubrique deberá estar aprobado dentro de los tres años siguientes a la aprobación del PGOU (Art. 31.3 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía).

**TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****1.1. Áreas de Reparto y Delimitación de Sectores**

El Suelo Urbanizable Sectorizado del término municipal, con cinco sectores delimitados en la Serie O-4 de planos de ordenación, asigna dos Áreas de Reparto. El Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto corresponde a la superficie construible del uso y tipología característico que el PGOU establece para la misma, por cada metro cuadrado perteneciente a la misma.

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
				APROVECHAMIENTO MEDIO DEL USO CARACTERÍSTICO	
ÁREA	Sectores Urbanizables	Superficie m2s	Superficie Edificable m2t	Uso residencial m2e/m2s	Uso industrial m2e/m2s
RESIDENCIAL	SUS nº 1, 2, 5	90.970	54.582	0,60	
INDUSTRIAL	SUS nº 3, 4	110.620	99.558		0,90

La delimitación detallada para redacción y desarrollo de un Plan Parcial podrá realizar pequeños ajustes en los límites señalados gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General para hacer coincidir el grafismo de éstos con los límites físicos o de propiedad reales de una cartografía más detallada que la del PGOU.

Para la tramitación de un Plan Parcial, su superficie será la de medición real sobre el terreno, justificada por técnico competente. Toda variación en la medición real de Sectores deberá traducirse en la misma variación porcentual, en más o en menos, del aprovechamiento del Sector, y del resto de parámetros dependientes del mismo.

### **1.2. Derechos de la propiedad en el desarrollo de Sectores en Suelo Urbanizable**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los derechos señalados en los artículos 16 y 19 de la LISTA.

Las personas titulares del suelo de Suelo Urbanizable tendrán derecho al noventa por ciento del Aprovechamiento Medio que asigna el Plan General al Área de Reparto respectiva, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al régimen de adquisición de facultades urbanísticas en los términos previstos por el Plan General.

Cada Plan Parcial que se tramite deberá referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable e incluirá los elementos de dotaciones públicas, zonas verdes e infraestructuras asignados por el Plan General en sus planos de ordenación y en la Ficha respectiva.

Cada Plan Parcial podrá delimitar como Unidades de Ejecución los ámbitos de ordenación convenientes para su desarrollo.

En el Suelo Urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación o identificado el urbanizador, sólo podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan, y los terrenos de cesión se hubieran inscrito a nombre de la Administración Pública correspondiente.
- b) Que la infraestructura básica del Polígono o ámbito de ordenación, necesaria para la totalidad del sector, estuviera ejecutada en su totalidad.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se hubiera solicitado licencia se considerase previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización e infraestructura complementaria.
- d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometiera, en cualquier caso, y mediante los avales que el Ayuntamiento exija, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El Plan Parcial determinará cuales son las infraestructuras básicas. Entre éstas se incluirán los sistemas generales y los colectores y viario que conectan el sector con el exterior de éste.

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente en el polígono de actuación:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas, incluso las redes de saneamiento y abastecimiento que éstas requiriesen.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.
- La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

La concesión de toda licencia de nueva planta del Polígono o ámbito de ordenación deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto; y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada de edificación.

### **1.3. Obligaciones y cargas de las personas titulares del suelo**

#### **1.3.1. Obligaciones**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

La superficie de los sistemas generales, que requerirán ser urbanizados a costa de la propiedad salvo que la Ficha del sector dispusiera otra condición.

b) Costear la urbanización en los términos del Apartado que sigue.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Planeamiento.

d) Cumplir con los plazos que se fijan en la Ficha de cada Sector, para adquisición de derechos urbanísticos.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones que establezca el Plan Parcial.

f) Elaborar el Plan de Autoprotección de Incendios Forestales.

- g) Enterrar, o desviar fuera del ámbito del Sector, toda línea aérea existente de transporte de energía eléctrica de media o alta tensión, o alternativamente diseñar un corredor del ancho que corresponda legalmente para el uso exclusivo de transporte de energía eléctrica.
- h) Para la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, obtener informe de las Administraciones competentes; y obtener informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, y de cumplimiento de las Normas Técnicas de Abastecimiento, del organismo o empresa responsable del suministro de agua potable.
- i) En caso de limitar con vía pecuaria, obtener Informe del órgano competente en Vías Pecuarias.
- j) En caso de limitar con el Dominio Público Hidráulico, o de afectar la Zona de Policía del mismo, la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente requiere informe vinculante del Servicio de Dominio Hidráulico y Calidad de Aguas de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- k) Cumplir las condiciones de prevención de incendios previstas en el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre), y en particular las del artículo 24 para viviendas, industrias y otras instalaciones.

### 1.3.2. Costes de Urbanización

En todos los casos de actuación por uno cualquiera de los sistemas previstos legalmente para la ejecución del planeamiento, así como en los supuestos de transformación de un terreno en solar, las personas titulares del suelo correspondientes o, en su caso, las que asuman la actividad de urbanización de que se trate, deberán sufragar a su cargo los costes de urbanización, que comprenderán los conceptos siguientes:

Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, tanques de tormenta y atarjeas para aguas pluviales, en la proporción que afecte al Sector.

Suministro de agua, en el que se incluirá la distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, y de las obras de captación cuando fueran necesarias. En particular, costear, en su proporción correspondiente al caudal demandado, la ejecución de la red de transporte de agua potable y depósito que fueran necesarios para el desarrollo propuesto.

Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, enterramiento de líneas de media y alta existentes con la contribución exigible de las compañías suministradoras, alumbrado público y demás servicios exigidos en el planeamiento correspondiente.

Jardinería y arbolado, así como amueblamiento necesario para su uso y disfrute, en parques, jardines y vías públicas.

Las indemnizaciones debidas a las personas titulares del suelo y arrendatarias de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.

El coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe de los gastos de reparcelación.

Los particulares afectados por obras de urbanización podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y demás servicios, con cargo a las empresas concesionarias de tales servicios y en la parte que, según la reglamentación de éstos, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Tales gastos de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

En la fase de redacción o en el trámite de aprobación de los proyectos de reparcelación, las personas titulares del suelo o, en su caso, el urbanizador y el Ayuntamiento, podrán convenir la sustitución de la cantidad que resulte como saldo de la cuenta de liquidación de dichos proyectos por la cesión de terrenos de valor urbanístico equivalente.

El Ayuntamiento, como propietario del 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto, no participará en estos costes, recibiendo urbanizadas las cesiones de suelo de dotaciones y zonas verdes de sistema local y de sistema general salvo que se indique otra cosa en la Ficha del Sector; ni participará en los costes de urbanización del área para edificar su aprovechamiento municipal.

De la asignación de costes podrán quedar excluidas en su justa proporción aquellas propiedades ya edificadas, en los términos que señale el planeamiento de desarrollo del sector o ámbito.

#### **1.4. Plazos de ejecución del planeamiento**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, el Plan General establece en la Ficha de cada Sector del Suelo Urbanizable el plazo o condiciones de plazo de presentación de la documentación de Plan Parcial.

#### **1.5. Sistema de actuación**

Todos los sectores urbanizables se desarrollarán por el sistema de actuación por Compensación.

No obstante, en caso de superarse el plazo de presentación del Plan Parcial señalado en la Ficha de cada Sector, el Ayuntamiento podrá pasar el sistema de actuación al de Cooperación una vez agotado un nuevo plazo automático de tres meses desde la notificación del acuerdo a las personas titulares del suelo afectadas sin que en este nuevo plazo se hubiera presentado el Plan Parcial a tramitación municipal.

**1.6. Ordenación y condiciones de uso y de volumen de los sectores****1.6.1. Edificabilidad**

El Plan Parcial asignará a cada manzana de uso privado de su ordenación la superficie edificable o techada máxima del uso urbanístico principal; y su correspondiente índice de edificabilidad neta para aplicación en caso de actuar posteriormente por parcelas. Así mismo, establecerá el número máximo de viviendas para cada polígono o manzana de su ordenación, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda de protección pública.

**1.6.2. Usos del suelo**

En función del uso global asignado al Sector, el Plan Parcial establecerá el régimen de usos complementarios y prohibidos, basados en el señalado en la Normativa del Plan General; y justificará los coeficientes de ponderación de cada uso si difiriesen de los indicados en la Memoria del PGOU.

El Plan Parcial deberá definir los suelos de reserva para vivienda protegida, con los porcentajes de las diferentes categorías establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En aquellos sectores que incluyan en su superficie la de Policía del Dominio Público Hidráulico, para la admisión de usos diferentes de los admitidos en la Ficha del Sector en esa superficie será necesaria la autorización previa del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de acuerdo al art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, refundido.

No se admitirá la implantación de grandes superficies minoristas de comercio, por no cumplir ningún sector los criterios de aplicación general para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 25 del TRLCIA, Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo.

**1.6.3. Dotaciones y suelo de cesión de Sectores**

El Plan Parcial establecerá las parcelas de cesión para dotaciones y suelo libre de uso público en localizaciones y con dimensiones razonables para su función; y las parcelas para materializar el aprovechamiento municipal. Este último será de vivienda multifamiliar siempre que exista ese uso en las condiciones del Sector.

Cada Sector cederá el suelo de los terrenos de dotaciones públicas y zonas verdes asignados al mismo por la Ficha de Sector correspondiente, actualizados si fuera el caso a la superficie real del sector; la cesión se hará libre de cargas, con los terrenos deslindados y amojonados o vallados según requiera su uso, y escriturados a nombre del Ayuntamiento. No podrán concederse licencias de edificación en tanto no estuviera iniciado el trámite de escrituración de las cesiones de suelo a nombre del Ayuntamiento.

Además, cada Sector dispondrá la reserva de emplazamientos de transformadores de energía eléctrica a baja tensión, siempre en las parcelas de propiedad privada, y sujetos a servidumbre de acceso de la compañía suministradora del servicio de energía eléctrica.

**1.6.4. Ordenación de propiedades ya edificadas**

EL Plan Parcial podrá determinar que se mantengan aquellas edificaciones existentes que estimase fuesen compatibles con la correcta ordenación del sector. En tal caso, deberán participar en los costes de desarrollo en proporción a su superficie edificada; en caso de que la edificación a mantener superase la edificabilidad que le correspondiese, habrán de adquirir de la Junta de Compensación el exceso de edificabilidad. Su participación en los costes de cesión de terrenos, y de urbanización, podrá hacerse por reparcelación de su propiedad, o por compensación económica.

### **1.7. Infraestructuras**

Los Planes Parciales cumplirán la normativa municipal y de las Normas Generales de este Plan General, relativas al dimensionamiento y diseño de infraestructura viaria y básica, así como la normativa legal vigente y de las compañías de suministro.

#### **1.7.1. Red Viaria**

La red viaria grafiada en los planos de ordenación del PGOU es vinculante en cuanto a su anchura mínima y “tendencia de trazado”.

Por anchura mínima se entiende el ancho grafiado en los planos de la Serie O-4 a escala 1:1.000. El Plan Parcial establecerá la distribución de aceras, aparcamiento y calzada en cada caso, cumpliendo las condiciones de “accesibilidad universal” de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por “tendencia de trazado” se entiende la intención de vincular una intersección o un viario a otros viarios. Podrán variarse justificadamente los tipos de intersección señalados en los planos. Podrá variarse el trazado grafiado del viario interno a un Sector, pero se respetará la tendencia de trazado y los puntos de entronque con el viario de los Sectores colindantes. No obstante, si existe acuerdo con la propiedad de aquellos, o si razones topográficas lo aconsejan, puede proponerse otro trazado. El Ayuntamiento decidirá si es aceptable la nueva propuesta teniendo en cuenta el mayor beneficio para el conjunto de áreas afectadas.

#### **1.7.2. Redes de Abastecimiento**

El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por la compañía de suministro de agua potable.

En particular, las redes de riego que se conecten a la red general de distribución de agua potable deberán ser independientes de la misma, y en general, disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes o espacios libres de uso público de entidad suficiente para su medición.

#### **1.7.3. Iluminación**

Los lucernarios de iluminación de calles, parques y jardines, y otros espacios públicos en general, tendrán un diseño tal que dirija el haz de luz hacia abajo, evitando la proyección de haces luminosos hacia el cielo.

#### 1.7.4. Telecomunicaciones SUSPENDIDO POR CTOTU 13/12/2024

Se preverán las conducciones de telecomunicaciones cumpliendo la normativa del Anexo de Red de Telecomunicaciones del Documento de Infraestructuras de este PGOU, supeditado en todo caso al cumplimiento de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y resto de legislación sectorial en materia de telecomunicaciones.

En particular, para todas las edificaciones que no estén catalogadas por el planeamiento con nivel integral como BIC en su categoría de Monumentos, en justificación al libre acceso de toda la población a la red de telecomunicaciones, si bien será preferente la canalización subterránea de las infraestructuras de telecomunicaciones, en el caso de que sea imposible ejecutar, se admitirán las canalizaciones por fachada, aprovechando las anteriores y minimizando el impacto sobre las mismas. En el caso de las edificaciones catalogadas con nivel integral, como BIC, categoría de Monumentos, se estará a lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, prohibiéndose que discurra la canalización de infraestructuras de telecomunicaciones por fachada.

#### 1.7.5. Transporte público

El Plan Parcial deberá incluir un estudio de accesibilidad por transporte público para conexión con el centro de Ubrique, con propuesta de recorrido de autobús urbano en caso de demostrar su necesidad y viabilidad.

### 1.8. **Documentación**

La Memoria de los Planes Parciales incluirá referencia a las medidas que implementen el Plan Municipal contra el Cambio Climático. En tanto no esté aprobado, la referencia será a las áreas consideradas estratégicas por el desarrollo del PGOU, de acuerdo al apartado 6.1.1. Áreas estratégicas de Acción por el Clima en el desarrollo del PGOU del TÍTULO I, CAPÍTULO 6, MEDIDAS PARA PREVENCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO, de estas Normas Urbanísticas.

Los Planes Parciales requerirán para su tramitación un levantamiento topográfico a escala 1:500, y se redactarán con un grado de detalle que evite la necesidad de redactar Estudios de Detalle para su ejecución. Para su aprobación deberá entregarse la documentación gráfica en soporte digital, georreferenciado, compatible con el sistema informático en uso del Ayuntamiento; y la documentación de normativa en sistema digital compatible con la de textos del Ayuntamiento.

Los Planes Parciales incluirán como Anexo el Plan de Emergencia de Incendios Forestales elaborado de acuerdo con las directrices del Artículo 40 de la ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Anexo del Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre).

Todos los instrumentos de desarrollo que resulten de este PGOU deberán someterse a Evaluación de Impacto en Salud.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento incorporarán la documentación gráfica y de texto a la del Plan General de Ordenación Urbanística, de modo que éste se actualice en formato digital y se incorpore al Portal de Transparencia Municipal al menos en los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del documento de Plan Parcial.

**CAPÍTULO 2. FICHA DE CONDICIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

A continuación, se incluyen las Fichas de parámetros, objetivos y directrices de los sectores urbanizables.

**2.1. SECTOR URBANIZABLE SUS-1 LA ROZUELA**

Nombre del sector	SUS-1 LA ROZUELA
Superficie según Catastro	21.100 m <sup>2</sup>
Uso Característico	Residencial
Área de Reparto	Sectores de uso residencial SUS 1, SUS 2 y SUS 5
Coefficiente de edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad residencial:	Densidad Media (entre 30 y 50 vdas/ha)
Dotaciones y Espacios libres locales	40 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de techo edificable
Sistemas Generales	25 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de techo edificable

**Objetivos**

Ordenar el borde urbano norte hasta el límite con la calle La Calzada de las Cumbres, creando una continuidad entre los equipamientos del norte y el casco urbano.  
Habilitar la calle La Calzada para dar acceso peatonal suficiente al IES Las Cumbres. Se considera estratégico para acondicionar una vía alternativa de acceso de vehículos al núcleo urbano, hoy limitada a la carretera.

**Directrices**

- Se destinará a parques y jardines al menos el 80% de la reserva de sistema general, que deberá ubicarse básicamente de acuerdo al gráfico de la hoja 2 de planos de la serie OC-4 del PGOU.
- La calle Calzada, red general viaria, pasará a tener 9,00 metros de ancho desde su enlace con la calle existente Practicante Antonio Ríos, hasta su encuentro con la antigua carretera. La calle Calzada, con ese ancho, dispondrá de al menos una acera de 1,80 metros de ancho adecuada al paso de escolares del IES Las Cumbres. El coste de ejecución del viario incluido en el ámbito del sector será por cuenta de la propiedad.
- El Ayuntamiento se hará cargo de la gestión y ejecución del tramo de la calle Calzada exterior al sector, que se desdoblará en dos ramales de dirección única en el extremo este del sector, uno con dirección de subida sobre la calle actual, y otro de nueva creación con dirección de bajada para unirse con la calle Practicante Antonio Ríos, con trazado similar al indicado en los planos de ordenación de modo que no se supere el 15% de pendiente. Esta condición deberá tenerse en cuenta por la redacción del Plan Parcial para lo que pudiera afectar al diseño de la calle Calzada en el interior del sector.
- Se diseñarán accesos peatonales en rampa o en escalera para comunicar la calle Calzada con los dos extremos de la calle Practicante Antonio Ríos, con coste a cargo de la propiedad del sector.
- Los espacios libres de uso público se situarán preferentemente en torno al cauce del arroyo existente, para el que deberá

resolverse con cargo a la propiedad su vertido al sistema municipal de evacuación de pluviales, estableciendo tanques de tormenta previos si el cálculo hidrológico lo aconsejase.

.- Cesión de suelo para media plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

.- Las personas titulares del suelo tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.

.- Destinará el 30% de la edificabilidad a creación de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública para los grupos de mayor demanda o necesidad de la población de Ubrique, extremo a determinar en la redacción del Plan Parcial. Su edificación deberá comenzar antes de cumplirse dos años desde la finalización de la urbanización del ámbito, y estar terminado un 60% a los dos años. No se establece ubicación dada la escasa dimensión del ámbito.

.- Edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras alineada a vial. Altura máxima de 3 plantas (B+2).

.- Plazo máximo de presentación del Plan Parcial para aprobación: cuatro años a partir de la vigencia del PGOU, siempre que hubiera finalizado la tramitación de su exclusión del PNSG y de la RN2000. 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.

.- 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.



**2.2. SECTOR URBANIZABLE SUS-2 LOS OLIVARES**

<b>Nombre del sector</b>	<b>SUS-2 LOS OLIVARES</b>
Superficie	32.170 m <sup>2</sup>
Uso Característico	Residencial
Área de Reparto	Sectores de uso residencial SUS 1, SUS 2 y SUS 5
Coefficiente de edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad residencial:	Densidad Media (entre 30 y 50 vdas/ha)
Dotaciones y Espacios libres locales	Mínimo de 40 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de techo edificable
Sistema General	6.000 m <sup>2</sup> s de espacio libre para eventos

**Objetivos**

Disponer el procedimiento de obtención de la zona verde del Monte de Olivares, que se asignó en las NNSS sin establecer el sistema de gestión. Disponer un espacio para albergar eventos al aire libre. Generar suelo residencial para el crecimiento compacto de Ubrique.  
Se considera estratégico para la ampliación de la capacidad residencial en el núcleo central de Ubrique.

**Directrices**

.- El suelo de Sistema General, cuya ubicación preferente deberá estar dentro del área grafiada en la hoja 4 de los planos de la serie OC-4 de ordenación del PGOU para una superficie mínima de 6.000 m<sup>2</sup>, se destinará en su totalidad a espacio

00319030

público libre, y su urbanización deberá permitir albergar el Ferial y eventos al aire libre. Su urbanización incluirá la explanación necesaria para ese uso, y el vallado perimetral.

.- La obtención del sistema general destinado a Ferial de Eventos al Aire Libre se considera prioritaria, con necesidad urgente de ocupación. Por ello, la obtención podrá producirse por ocupación directa, previo convenio con la propiedad para adjudicarle el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

.- El sistema local de dotaciones se destinará al menos en un 50% a espacio libre público, que deberá localizarse contiguo al sistema general y con posibilidad de albergar eventos al aire libre.

.- Cesión de suelo para media plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

.- Las personas titulares del suelo tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.

.- Destinará el 30% de la edificabilidad a creación de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública para los grupos de mayor demanda o necesidad de la población de Ubrique, extremo a determinar en la redacción del Plan Parcial. Su edificación deberá comenzar antes de cumplirse dos años desde la finalización de la urbanización del ámbito, y estar terminado un 60% a los dos años.

.- Altura de edificación: En general, máximo de dos plantas (B + 1). No obstante, en función del diseño del planeamiento de desarrollo y sin límite de esta tipología, se admite el escalonamiento con tres plantas (B + 2) en terrenos con una pendiente que permita esa altura en la zona más baja de la huella de la edificación, de modo que en la parte alta de la zona ocupada por la edificación resulte visualmente en una planta menos.

.- Las edificaciones deberán proyectarse de modo que se integren en la imagen tradicional y eviten un impacto visual negativo desde el resto del núcleo de Ubrique.

.- Sistema General de evacuación de pluviales: Se creará un canal de evacuación de aguas de escorrentía, reseñado en el Documento de Hidrología Anexo al PGOU. El canal deberá encauzar las aguas de escorrentía, hasta su encuentro con el colector que deberá ejecutar el Ayuntamiento desde el extremo sur del sector hasta su descarga en el río Ubrique. El coste de ejecución de la parte del canal interior al ámbito del sector será por cuenta de la propiedad de éste; y desde su límite sur hasta su vertido al río será por cuenta de la Administración Pública.

.- El Plan Parcial deberá presentarse a aprobación dentro del primer año de vigencia del PGOU.

.- 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.



**2.3. SECTOR URBANIZABLE SUS-3 EL HAZA DE CABRERA**

Nombre del sector	SUS-3 EL HAZA DE CABRERA
Superficie	35.320 m <sup>2</sup>
Uso Característico	Industrial
Área de Reparto	Sectores SUS 3 y SUS 4 de uso industrial/terciario
Coficiente de edificabilidad	0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Dotaciones y espacios libres locales	15% de la superficie del sector
Sistemas Generales	Zonas de protección del ramal de conexión con la Variante de Ubrique según determinan las Directrices de la Ordenación

**Objetivos**

Ampliación del suelo disponible con uso industrial complementando el ya existente del Polígono de La Piel y del PP-1. Requiere la aprobación del proyecto de variante de la A-373 para su operatividad completa.

**Directrices**

- Computa edificabilidad la edificación de uso residencial ya existente y que permaneciese.
- El Sistema General de Infraestructura Viaria consistirá en una franja de 20 metros de ancho que ubicará el Acceso Intermedio a la Variante de la carretera A-373. A cada lado de este sistema general viario se reservarán sendas franjas de 30 metros cada una como Zona de No Edificación, quedando un total de 50 metros de zona de no edificación, medidos en perpendicular a la arista de explanación, de acuerdo al artículo 56.1 de la ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; esas franjas se calificarán como sistema general de parques y jardines. La Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento establecerá el trazado concreto de ese viario general y de su zona de No Edificación, una vez se ejecute el trazado; la ejecución del viario general será por cuenta de la Administración Pública.
- Cesión de suelo para una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.
- Las personas titulares del suelo tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. Se delimitará la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del diez por ciento del municipio en el aprovechamiento medio del ámbito.
- La redacción del Plan Parcial podrá establecer dos Unidades de Ejecución de modo que la zona norte del sector incluya el suelo de reserva para el Acceso Intermedio la Variante, y la zona sur pueda desarrollarse independiente.
- Contribuirá al coste de urbanización básica del camino del Riadero de conexión del área industrial con la Avenida de Diputación, desde la carretera del Pantano CA-8105 antes de cruzar la Garganta de Barrida hasta la Avenida de Diputación (carretera CA-P-5223), en proporción al cociente entre la superficie edificable del sector, y la suma de edificabilidades del área industrial de Ubrique compuesta por los sectores industriales Haza de Cabrera, Garciaguillo, y zona industrial y terciaria del PP-1 y Polígono de la Piel. La proporción correspondiente al área industrial del PP-1 y Polígono de la Piel será cargada como Contribuciones Especiales a la propiedad de dicha superficie de PP-1 y P-La Piel. El proyecto y ejecución de este viario general será a cargo de la Administración Pública. La urbanización básica incluye exclusivamente el

pavimentado de un ancho de 6 metros con las defensas necesarias para recoger el agua de escorrentía, y alumbrado público apropiado. El coste orientativo de esta actuación es de 700.000 euros, según se reseña en la Memoria del PGOU.

.- En todo el sector, la edificación se retranqueará de la Cañada Real del Mojón de la Víbora al menos 5 metros.

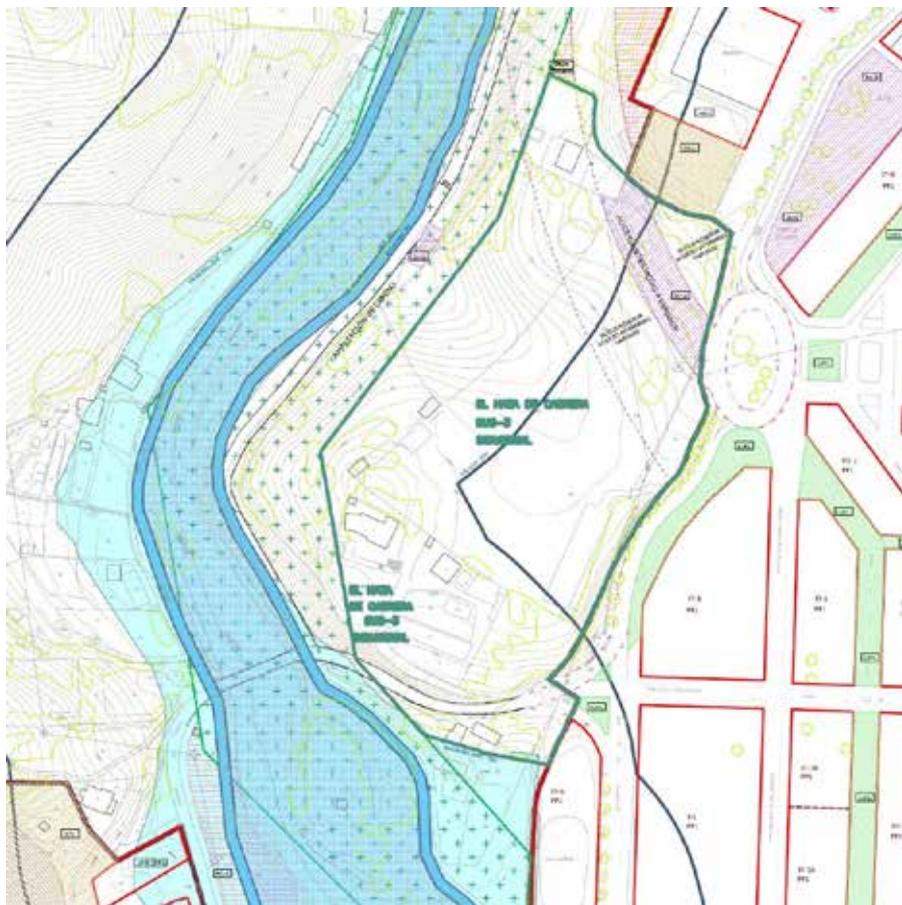
.- Previamente a su aprobación, el Plan Parcial requiere los Informes del Servicio de Dominio Público Hidráulico (DPH) de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible para la ocupación de la zona de policía del DPH, y del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento respecto a los usos en las zonas de afección de la conexión con la variante de la carretera A-373.

.- El Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de un Punto Limpio, siempre que justifique que el existente en el PP-1 es insuficiente para a actividad del presente sector.

.- Plazo máximo de presentación del Plan Parcial para aprobación: Un año a partir de la comunicación por el Ayuntamiento a los propietarios de suelo del sector, de la aprobación del Proyecto de Conexión a la Variante de la carretera A-373.

.- 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.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años del Dominio Público Hidráulico.



**2.4. SECTOR URBANIZABLE SUS-4 GARCIAQUILLO**

Nombre del sector	SUS-4 GARCIAQUILLO
Superficie	75.300 m <sup>2</sup>
Uso Característico	Industrial
Área de Reparto	Sectores SUS 3 y SUS 4 de uso industrial/terciario
Coefficiente de edificabilidad	0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Dotaciones y espacios libres locales	15 % de la superficie del sector
Sistemas Generales	La red viaria de sistema general grafiada en los planos de ordenación del PGOU

**Objetivos**

Ampliación del suelo de uso industrial y terciario, compatible con un máximo de un 25% de superficie para uso residencial para evitar zonificaciones exclusivas de usos. Considerado estratégico para el incremento del suelo industrial y terciario.

**Directrices**

.- Creará un viario de sistema general grafiado en los planos de la serie OC-4 de ordenación, que enlace el área industrial del PP-1 con el viario de conexión con la carretera A-373. El Plan Parcial podrá variar el trazado grafiado siempre que se mantengan los extremos de conexión indicados con el viario del PP-1 y con el viario actual de acceso a la carretera A-373.

Ese viario de acceso entre la carretera y la colonia de la Vega del Realejo, actualmente con ancho aproximado de cuatro metros, deberá ampliarse a un ancho total de doce metros, de los cuales cuatro (borde norte del viario) corresponden al SUS-4 (incluyendo todo el recorrido desde la Colonia Vega del Realejo hasta la carretera) y cuatro (borde sur del viario) corresponden al SUS-5. La promoción del sector SUS-4 Garciaguillo deberá hacerse cargo del proyecto y de la obra completa, incluso de salida a la carretera; el coste de ejecución del ancho de cuatro metros que corresponden al sector SUS-5, Realejo, será repercutido a éste.

.- Cesión de suelo para una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

.- El Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de un Punto Limpio, siempre que justifique que el existente en el PP-1 es insuficiente para la actividad del presente sector.

.- Contribuirá al coste de urbanización del camino del Riadero de conexión del área industrial con la Avenida de Diputación, desde la carretera del Pantano CA-8105 antes de cruzar la Garganta de Barrida hasta la Avenida de Diputación (carretera CA-P-5223), en proporción al cociente entre la superficie edificable del sector, y la suma de edificabilidades del área industrial de Ubrique compuesta por los sectores industriales Haza de Cabrera, Garciaguillo, y zona industrial y terciaria del PP-1 y Polígono de la Piel. La proporción correspondiente al área industrial del PP-1 y Polígono de la Piel será cargada como Contribuciones Especiales a la propiedad de dicha superficie de PP-1 y P-La Piel. El proyecto y ejecución de este viario general será a cargo de la Administración Pública. La urbanización básica incluye exclusivamente el pavimentado de un ancho de 6 metros con las defensas necesarias para recoger el agua de escorrentía, y alumbrado público apropiado.

.- Deberá conectar la red de saneamiento a la red municipal existente en el Polígono PP-1, con ampliación de éste si fuera necesario, con cargo a la propiedad del coste de ampliación atribuible a este ámbito del SUS-4.

- En las zonas inundables es indicado asignar espacios libres de uso público, con jardines, parques y áreas de juego, siempre al aire libre sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Con carácter general, quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, y todo almacenamiento de productos que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al caudal ecológico de las masas de agua (Ley de Aguas 9/2010 para Andalucía, y Reglamento de Dominio Público Hidráulico 849/1986 modificado por decreto 9/2008 de 11 de enero).

- En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce de Garganta Barrida, ampliada a la zona de flujo preferente en su caso, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo: a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno. b) Las extracciones de áridos. c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

- En la zona inundable señalada en la hoja 11 de la serie 4 de planos de ordenación y de la serie OE-6 Hidrología – Ordenación Urbana, con las correcciones que pudieran tener lugar en caso de que el Plan Parcial incluyese un estudio hidrológico propio, se respetarán las limitaciones en los usos del suelo que señala el artículo 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, actualizado por el RD 638/2016, de 9 de diciembre.

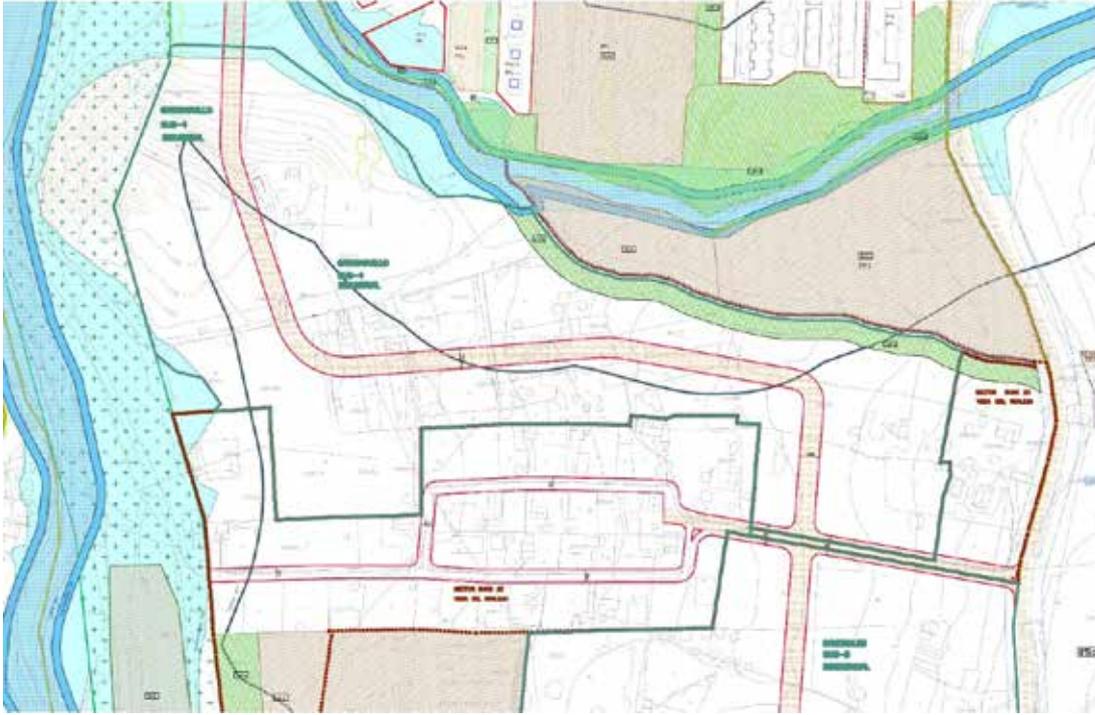
- Previamente a su aprobación, el Plan Parcial requiere Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico (DPH) de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible para la ocupación de la zona de policía del DPH.

- En todo el sector, la edificación se retranqueará de la Cañada Real del Mojón de la Víbora al menos 5 metros.

- Plazo máximo de presentación del Plan Parcial para aprobación: un año a partir de la vigencia del PGOU.

- 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.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.



**2.5. SECTOR URBANIZABLE SUS-5 GAMONALES**

<b>Nombre del sector</b>	<b>SUS-5 GAMONALES</b>
Superficie	37.700 m <sup>2</sup>
Uso Característico	Residencial
Área de Reparto	Sectores de uso residencial SUS 1 y SUS 5
Coefficiente de edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Densidad residencial:	Densidad Media (entre 30 y 50 vdas/ha)
Dotaciones y espacios libres locales	40 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de techo edificable
Sistemas Generales	Zonas verdes y viario grafiados en el plano de ordenación o señalados en el texto, con un mínimo de 25 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de techo edificable.

**Objetivos**

El desarrollo de este sector se destina a asegurar la capacidad habitacional suficiente para el futuro crecimiento productivo de Ubrique.

**Directrices**

.- La reserva de suelo para la red viaria de sistema general se ubicará según se indica en la hoja 12 de los planos de la serie OC-4 del PGOU. El trazado de la red viaria de red general puede ser variado justificadamente, siempre que se mantengan los encuentros grafiados con el viario previsto en el sector SUS 4 colindante y con la conexión futura hacia Los Bujeos al sur.

.- La cesión de suelo para zonas verdes de sistema general se ubicará en la zona norte del sector.

.- Como parte de la red general viaria del sector, se ampliará en cuatro metros de ancho el viario de acceso a la carretera A-373. Si esa ampliación hubiera sido ya ejecutada, la promoción del SUS 5 resarcirá de su coste al operador que hubiese realizado la actuación.

.- Si así lo establece el Plan Parcial, se admite la permanencia de parte o todas las viviendas existentes, computando la edificabilidad que se mantenga, y con la contribución a los costes del sector que les correspondiese.

.- Destinará el 30% de la edificabilidad a creación de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública para los grupos de mayor demanda o necesidad de la población de Ubrique, extremo a determinar en la redacción del Plan Parcial. Su edificación deberá comenzar antes de cumplirse dos años desde la finalización de la urbanización del ámbito, y estar terminado un 60% a los dos años.

.- Cesión de suelo para media plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

.- Cesión de la superficie de suelo ya urbanizado precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, correspondiente a la participación del municipio.

.- Creación de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

- El sector deberá conectar, con cargo a la propiedad, la red de saneamiento a la red que realizase el desarrollo del SUS-4 Garciguillo.

- Plazo: Por coherencia con los objetivos del PGOU de promover prioritariamente el suelo industrial, pero también de promover la diversidad funcional, no podrá aprobarse su planeamiento en tanto el Sector SUS-4 no disponga de licencia de edificación de uso industrial o terciaria de al menos un cincuenta por ciento de la edificabilidad asignada al mismo. No obstante, podrá aprobarse a los seis años de la aprobación del PGOU si no se hubiera cumplido la condición anterior de desarrollo del sector SUS-4.

- 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.



**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO****3.1. Condiciones generales**

Los derechos urbanísticos de propiedad de estos suelos son los señalados en el artículo 19 de la LISTA; la iniciativa para su transformación requiere la formulación de uno o varios Planes de Sectorización que delimiten, en su caso, áreas de reparto y sectores con sus correspondientes determinaciones.

El régimen de suelo urbanizable no sectorizado estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la LISTA. Los Planes de Sectorización cumplirán las determinaciones del artículo 31 de la LISTA.

En general, no se admitirá a trámite ningún Plan de Sectorización en tanto no se hubiera aprobado definitivamente en suelo urbanizable sectorizado el Plan Parcial y reparcelación de los dos sectores de uso industrial y dos sectores de uso residencial, con edificación de al menos el 50% de la edificabilidad de cada uno de ellos. No obstante, como caso especial, podrán tramitarse sin condición de plazo un Plan de Sectorización que se justificase necesario para la ubicación de usos o de infraestructuras no previstos en el suelo urbanizable sectorizado y que se considerase de interés para la sostenibilidad de Ubrique.

El desarrollo del caso general deberá comenzar promoviendo el desarrollo de las áreas más cercanas al suelo urbanizable sectorizado. No se admitirán desarrollos aislados, salvo en caso de circunstancias singulares de

**3.2. instalaciones o de infraestructuras que requiriesen esa ubicación.****Condiciones de la ordenación****3.2.1. Delimitación**

Delimitación conforme al área grafiada en los planos de ordenación del PGOU, con un único área de suelo urbanizable no sectorizado de aproximadamente 42,42 hectáreas. Sus límites son: al norte las fincas que invaden en parte ambos lados la cañada real de la Breña o del Mojón de la Víbora (vía pecuaria no incluida en el suelo urbanizable, salvo que fuese desafectada la parte no necesaria y así lo admitiese el organismo competente), al oeste el Parque Natural de Alcornocales, y al este la carretera A-373 y el Parque Natural Sierra de Grazalema, según se grafía en la hoja 4 de la serie OE-01 de planos.

**3.2.2. Medidas de protección**

La ordenación del correspondiente Plan de Sectorización y Plan Parcial deberá tener en cuenta la posible afección a hábitats de interés comunitario (HIC), por ocupación de dehesas de encinas (Hábitat 6310). En caso de incluir hábitats de interés comunitario, la ordenación del Plan Parcial deberá delimitarlos, establecer las condiciones de protección y usos permitidos y prohibidos. Se recomienda que en esos casos, las áreas delimitadas como Hábitats de interés comunitario se califiquen como zona verde, con las condiciones de uso del suelo no urbanizable protegido de la zona del PNSG que se estimen más acordes para la protección de los HICs.

La ordenación deberá incluir en el momento de su puesta en carga:

- Medidas de integración paisajística, basadas en el empleo de especies propias del Parque Natural.

- Medidas que eviten cualquier tipo de vertido de pluviales de las zonas de viales y aparcamientos sobre el espacio protegido.
- Delimitación de zonas de amortiguación entre las viviendas y/o aparcamientos y el Parque Natural.

**Afecciones hidrológicas:** Ámbito afectado por Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía y zona de inundabilidad de tiempo de retorno de 500 años.

3.2.3. Aprovechamiento Medio y Usos:

El Plan de Sectorización podrá definir el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en que se divida, con los coeficientes de ponderación que procedan, siempre teniendo en cuenta la aplicación del artículo 26 de la LISTA en relación al aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable ya sectorizado.

Al menos el 50% de la superficie total se destinará a usos productivos; y el 50% de su edificabilidad al uso característico residencial, con la previsión de que se mezcle el uso residencial y el industrial o terciario.

3.2.4. Sistemas Generales

Deberá reservarse suelo para la conexión del acceso de la futura variante de la carretera A-373, según se indica en los planos de ordenación del PGOU, y que requerirá informe favorable del Servicio de Carreteras de la D. G. de Infraestructuras, Consejería de Fomento.

Deberá diseñarse la conexión directa con el sector urbanizable SUS-5 situado al norte, de acuerdo al trazado que señale el planeamiento de desarrollo de este último, o en su defecto, de acuerdo al trazado indicativo señalado en el PGOU.

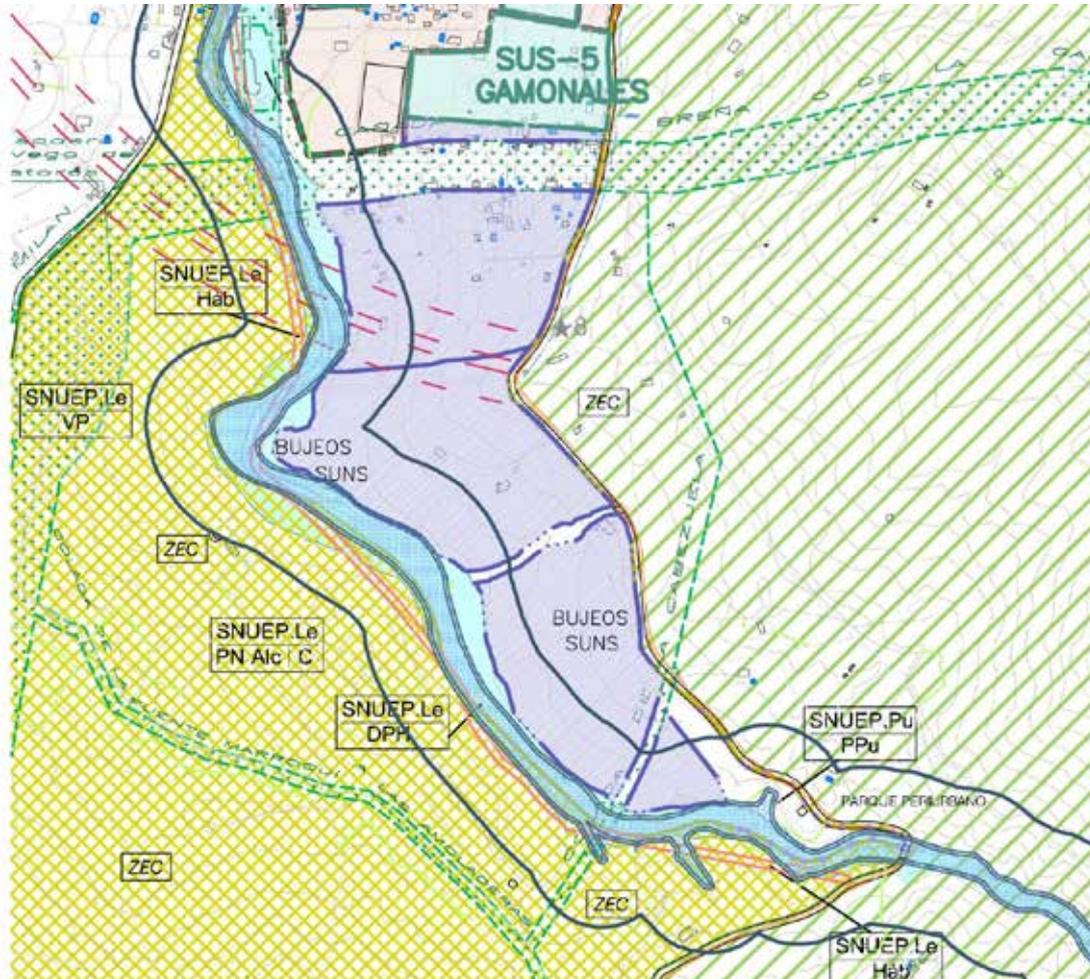
En particular, deberá albergar una parcela para subestación eléctrica en caso de demostrarse necesaria para el desarrollo de Ubrique. Su localización, determinación de corredores eléctricos y forma de financiación por la empresa suministradora de energía eléctrica y los municipios a los que pudiera servir, podrá tramitarse mediante un Plan Especial de Infraestructuras en conexión con la sectorización del ámbito.

Deberá reservar un corredor de al menos 4,00 metros de ancho para la conexión norte – sur del abastecimiento general de servicios de agua del suelo urbanizable sectorizado inmediato al norte, según el trazado indicativo señalado en el PGOU.

En cada sector resultante, deberán establecerse las reservas de parques y espacios libres públicos para un estándar mínimo de diez metros cuadrados por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Los sistemas generales de zonas verdes se ubicarán preferiblemente siguiendo los cursos de agua del ámbito que se considere, en caso de existir.

Usos incompatibles

Serán incompatibles todos los usos que pudieran comportar efectos o impactos negativos sobre el territorio, teniendo en cuenta especialmente la proximidad de esta zona con los Parques Naturales de los Alcornocales y Sierra de Grazalema.



00319030

**TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE****1.1. Definición y régimen**

En función de las características territoriales del término municipal de Ubrique, se califican como suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo, por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación urbanística o administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- e) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- f) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- g) Ser improcedente su transformación urbana teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales de Ubrique.

El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas y a las que con carácter general señala la LISTA, y los artículos 13 y 21.2.a del RDL 7/2015, de 30 de octubre, del Estado, y la legislación sectorial aplicable.

**1.1.1. Facultades y deberes de las personas titulares del suelo de suelo no urbanizable**

La clasificación del suelo como no urbanizable comporta la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, quedando éste integrado en los siguientes términos:

**A) Facultades:**

- a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos por la legislación sectorial.

- b) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que admite expresamente este Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, por Planes Especiales o Proyectos de Actuación.
- c) Excepcionalmente, y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística (artículo 22 de la LISTA), podrán autorizarse Actuaciones de Interés Público, previa justificación de que no contradicen las limitaciones o servidumbres impuestas por la legislación aplicable.
- d) Utilizar, mantener y rehabilitar las edificaciones existentes edificadas conforme a la legislación urbanística de aplicación en el momento de su construcción, y no declaradas disconformes con el planeamiento vigente; y ello sin atentar a los valores del medio natural en que se encuentren.
- e) Para las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que careciesen de licencia de edificación o de uso, su propiedad podrá tramitar el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo al procedimiento establecido por el Título VIII, Medidas de Adecuación Ambiental y Territorial de las Edificaciones Irregulares, de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**B) Deberes:**

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico, absteniéndose de realizar cualquier clase de actividad o acto que pueda tener como consecuencia o defecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- b) Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que por sus características así lo requieran, siempre que éstos no sean objeto de explotación legítima rentable.
- c) Cumplir los planes y los programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere la letra a) del Apartado A) anterior.
- d) Cuando la legislación urbanística así lo exija, los actos permitidos de edificación, obras e instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, podrán requerir la prestación de garantía suficiente para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones.
- e) Cumplir las condiciones de prevención de incendios previstas en el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre), y en particular las del artículo 21 para terrenos y explotaciones forestales.

1.1.2. Alteraciones de la estructura de la propiedad en suelo no urbanizable, mediante actos de parcelación, segregación o división. Unidad mínima de cultivo.

A. En las áreas sujetas a protección por Legislación Urbanística, SNUEP.Le, las condiciones de estructura de la propiedad y de unidad mínima de cultivo se regirán exclusivamente por la normativa de sus respectivas legislaciones.

B. El resto de áreas de suelo no urbanizable, se atenderá a la siguiente normativa:

1. En el suelo no urbanizable únicamente podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que tengan la dimensión mínima adecuada a su objeto y, en cualquier caso, excluidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo al art. 91.7 de la LISTA.

2. Los actos a que se refiere el número anterior están sujetos a licencia municipal.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, salvo que se determine reglamentariamente otra cosa, no procederán a inscribir escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación.

3. Las reglas contenidas en los números anteriores no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

### **1.2. Definición de núcleos de población**

A los efectos previstos en la legislación urbanística, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos:

- a) Los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
- b) Disponer de acceso rodado exclusivo señalizado y de vías interiores de tránsito rodado para varias propiedades.
- c) Disponer de conducciones de servicios urbanísticos básicos con acometida a varias propiedades.
- d) Disponer de edificaciones sociales, deportivas, y de ocio y recreo al servicio de varias parcelas.

### **1.3. Actuaciones de Interés Público**

1.- Se regirán por lo dispuesto en los artículos 22 y 31 de la LISTA.

2.- Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

3.- Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

4.- La tramitación de los Proyectos de Actuación seguirá el procedimiento establecido en el artículo 75 y siguientes de la LISTA.

#### **1.4. Asentamientos urbanísticos y edificaciones aisladas en suelo no urbanizable**

No existen asentamientos urbanísticos ni ámbitos de Agrupación de Edificaciones Irregulares, en los términos señalados por la LISTA. Por tanto, el PGOU no incorpora un inventario de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, y no procede calificar ámbitos de Agrupación de Edificaciones Irregulares.

Las parcelas con edificación residencial situadas en suelo no urbanizable en el momento de aprobación de este PGOU, pueden ser incorporadas al suelo urbanizable sectorizado previsto por este documento, o bien ser declarados como asimilados al régimen de fuera de ordenación.

El Anexo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable del PGOU identifica las edificaciones aisladas existentes en esta clase de suelo, al que el Ayuntamiento incorporará la documentación requerida por la LISTA, en su Título VIII, en relación a la aplicación del régimen de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN**

### **2.1. Usos característicos, compatibles y prohibidos**

Se consideran usos característicos de todo el suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural.

Los usos compatibles se enumeran para cada categoría de suelo no urbanizable en función de las condiciones que motivan el tipo de protección de cada una.

Son usos prohibidos todos los no enumerados como característicos o compatibles, para cada categoría de suelo no urbanizable; y en particular, todos aquellos que caracterizan la actividad urbana o de ciudad.

### **2.2. Mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados**

En terrenos forestales incendiados, se establecerán las condiciones para su restauración, y queda prohibido:

- a) El cambio de uso forestal al menos durante 30 años.
- b) Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación aplicable.

Con carácter singular, el órgano competente de la Junta de Andalucía podrá acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:

- a) Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.
- b) Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.
- c) Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados en estado de abandono.

Asimismo, con carácter excepcional el órgano competente de la Junta de Andalucía podrá acordar el cambio de uso forestal cuando concurren razones imperiosas de interés público de primer orden que deberán ser apreciadas mediante ley, siempre que se adopten las medidas compensatorias necesarias que permitan recuperar una superficie forestal equivalente a la quemada. Tales medidas compensatorias deberán identificarse con anterioridad al cambio de uso en la propia ley junto con la procedencia del cambio de uso.

### **2.3. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable**

#### 2.3.1. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable protegido

En las zonas de suelo no urbanizable protegido del Parque Natural Sierra de Grazalema (PNSG) serán de aplicación las condiciones de edificación señaladas en el Decreto 90/2006 de 18 de abril de aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido del Parque Natural de Alcornocales serán de aplicación las condiciones de edificación señaladas en el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y al Plan Rector de Uso y Gestión del PN Los Alcornocales vigentes en cada momento.

En suelo del monte público Sierra Baja, incluido dentro del ámbito del PNSG, se aplicará la normativa de la Ley de Montes y del PNSG.

En suelo de Vías Pecuarias, o en suelo con Hábitats de Interés Especial o con Flora Amenazada, se aplicará su propia normativa y normas que atiendan a la protección de su flora.

#### 2.3.2. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable rural

En suelo no urbanizable rural se aplicarán las condiciones del Título VIII, RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, Epígrafe 3.1.1, para Cerro Mulera.

Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de nuevo asentamiento y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y según el procedimiento establecido en la legislación vigente, podrán edificarse las instalaciones señaladas para cada categoría de suelo, sujetas a las condiciones siguientes.

#### 2.3.3. Normativa Directora de Normas Mínimas de Habitabilidad

El Ayuntamiento, para la concesión de licencia, y en tanto no exista una Ordenanza Municipal para estos usos en Suelo No Urbanizable, podrá aplicar con carácter indicativo los siguientes parámetros procedentes de la Normativa del Anexo II, "Normativa Directora para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad", de la Orden de 1 de marzo de 2013, derogada por la regulación posterior de la LISTA, cuyo texto se adapta a continuación para el caso de nuevas instalaciones; o la normativa regional que la sustituyese. Al tratarse en el caso presente de normativa indicativa para nuevas instalaciones, esta Normativa podrá alterarse en casos concretos previa justificación.

#### NORMA ADAPTADA 1.ª OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

1. Las reglas establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.
2. La presente Normativa Directora tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones en suelo no urbanizable.
3. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:
  - a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
  - b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
  - c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
  - d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
  - e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.
4. La aplicación de esta Normativa Directora se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación.
  - b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

#### NORMA ADAPTADA 2.ª SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

#### NORMA ADAPTADA 3.ª SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

**NORMA ADAPTADA 4.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD**

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

**NORMA ADAPTADA 5.ª CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD**

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.
2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.  
Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.
3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

**NORMA ADAPTADA 6.ª CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD**

Si la edificación se destina al uso residencial, y siempre que esté adscrita a una explotación agropecuaria de acuerdo al resto de las Normas Urbanísticas aplicables, deberá cumplir las siguientes exigencias:

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al

menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sinfónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

#### 2.3.4. Condiciones de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria

Una vez se demuestre que la actividad de producción agropecuaria es compatible con la preservación de la naturaleza en la categoría de suelo de que se trate, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie superior a la unidad mínima de cultivo, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

Separación de cinco (5) metros de los linderos.

Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados.

Altura máxima al alero, dos y medio (2,5) metros; y tres y medio (3,5) del terreno a la cumbrera de cubierta si ésta fuera en pendiente.

2. Garaje de maquinaria agrícola como elemento aislado:

En ningún caso se admitirá el garaje de vehículos de uso urbano, ni el almacenamiento de vehículos.

Separación de diez (10) metros de los linderos.

Su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

Altura máxima al alero, cinco (5) metros; y siete y medio (7,5) del terreno a la cumbrera de cubierta si ésta fuera en pendiente.

En caso de situarse dentro de una instalación agropecuaria de explotación de una finca, se atenderán a las condiciones que siguen.

3. Instalaciones agropecuarias de explotación de una finca agropecuaria:

Comprende los almacenes, centros de transformación, establos e instalaciones similares de explotación de la finca.

La ocupación máxima de la finca será el 20% de ésta.

Separación mínima de veinticinco (25) metros de los linderos.

En caso de estabulación de animales, la distancia mínima a edificaciones residenciales será de quinientos (500) metros, excepto la vivienda rural de la propia explotación, que será de cincuenta (50) metros.

Altura máxima al alero, cinco (5) metros; y siete y medio (7,5) del terreno a la cumbre de cubierta si ésta fuera en pendiente. Estas dimensiones podrán superarse si la maquinaria o el proceso productivo lo requiriese.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas sin la depuración adecuada.

4. Invernaderos o protección de los cultivos:

Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación de las dos terceras partes de la finca y cinco (5) metros de altura a cornisa.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura desmontable, con el debido mantenimiento para evitar la dispersión de materiales desgajados de la construcción tales como plásticos y tejidos, por el uso o las condiciones atmosféricas.

En el caso de invernaderos con venta al por menor, únicamente se admitirán en parcelas de más de una hectárea, con acceso resuelto por carretera o camino ya existente. Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.

2.3.5. Condiciones de la edificación vinculada al ocio, deporte, actividades culturales y turísticas vinculadas al medio natural en que se instalen

No se podrá edificar en finca de dimensión menor de una hectárea. La parcela mínima para edificaciones vinculadas al ocio y al deporte será de una y media (1,5) hectáreas. Para las edificaciones de actividades culturales y turísticas será de una (1) hectárea.

Separación mínima de veinticinco (25) metros de los linderos. No se edificará a menos de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población.

Las edificaciones de ocio y deporte tendrán una edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las edificaciones de actividades culturales y turísticas tendrán una edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima será de 1%, con una superficie máxima en planta de 100 m<sup>2</sup>.

Altura máxima al alero, siete (7) metros, con un máximo de dos (2) plantas sin ocupación bajo cubierta; en caso de terreno en pendiente, la edificación deberá escalonarse para no sobrepasar esas dimensiones.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificados.

Para las instalaciones turísticas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de turismo de la Junta de Andalucía.

2.3.6. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial

1. A los efectos de su regulación, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable:

a) Las que, por su sistema de producción, estén directamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con una localización en suelo urbano, siempre que no sean molestas ni peligrosas.

b) El resto de las actividades industriales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos (2) hectáreas.  
Las industrias señaladas en el apartado en el apartado 1.a) se separarán al menos cien (100) metros de los linderos y mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población. Las señaladas en el apartado 1.b) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población  
Podrá construirse un (1) m<sup>2</sup> por cada diez (10) m<sup>2</sup> de superficie de la finca, con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de edificación, siete (7) metros, con un máximo de dos (2) plantas. Esta altura podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.  
Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

### 2.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución, servicio y mantenimiento de las infraestructuras

No se incluyen los talleres de reparación de vehículos, que se considerarán como edificación vinculada a las actividades industriales.

Separación mínima de cinco (5) metros de los linderos. Esta dimensión y la ocupación máxima determinan en cada caso la superficie mínima de la finca.

La superficie edificada máxima será de quinientos (500) metros cuadrados, con ocupación máxima del 20% de la finca.

Altura máxima al alero, cinco (5) metros; y siete y medio (7,5) del terreno a la cumbrera de cubierta si ésta fuera en pendiente. Estas dimensiones podrán superarse si la instalación lo requiriese; y en particular, en estaciones de servicio se autorizan ocho (8) metros de altura para la marquesina.

### 2.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de Interés Público

Cumplirá las condiciones de la edificación vinculada al ocio, deporte, actividades culturales y turísticas, con una parcela mínima de una y media (1,5) has, una edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un tamaño máximo de edificación de 5.000 m<sup>2</sup>.

### 2.3.9. Condiciones de la edificación destinada a vivienda rural

Se entiende por vivienda rural aquella necesaria para guarda o servicio de instalación agropecuaria anexa.

Se establece una parcela mínima de una (1) hectárea y una superficie construida máxima de 50 m<sup>2</sup>. Altura máxima de tres y medio (3,5) metros de la rasante del terreno en el punto medio de las fachadas, al alero, y de una (1) planta.

Se permite construir instalaciones complementarias tales como piscina o pistas deportivas descubiertas que no supongan aumento de edificabilidad. A este efecto, se admite construcción anexa de aseos y vestuarios, con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup>, y una planta de 3,0 metros de altura máxima a cornisa.

Como criterio, se respetará todo el arbolado existente. En cualquier caso, todo árbol de más de 10 centímetros de diámetro de tronco a un metro del suelo que hubiera de ser eliminado, deberá ser trasplantado o sustituido por otro de porte similar.

Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales: piedra, revocos encalados, y teja curva en cubierta si ésta fuese inclinada. La cubierta inclinada no tendrá pendiente superior al 40%. En general, la disposición de huecos se inspirará en las tradicionales del área.

Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en suelo urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

#### 2.3.10. Condiciones estéticas

1. Las características estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.
2. En general, para los paramentos se utilizará piedra o enfoscado encalado en blanco; y para cubierta inclinada, teja curva.
3. Las edificaciones deberán adaptarse a las condiciones del terreno natural, evitándose en general modificar la topografía.
  - Los cerramientos de las fincas y parcelas serán preferentemente vegetales o rústicos (piedra seca), y permeables a la fauna silvestre, salvo en áreas declaradas como cinegéticas.
  - No se permitirán paramentos o cubiertas de materiales reflectantes.

**CAPÍTULO 3. CATEGORÍAS Y CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE****3.1. Listado de categorías**

El Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes categorías de suelo no urbanizable, atendiendo al artículo 14 de la LISTA. Se indican a continuación los elementos susceptibles de protección pertenecientes a cada categoría dentro del Término Municipal de Ubrique. Las abreviaturas de cada categoría señaladas son las correspondientes a la identificación de las categorías en la serie de planos OE.1\_Clasificación del Suelo del Término Municipal o en la serie 04 de Ordenación Urbana.

- *Suelo No Urbanizable de Especial Protección* por Legislación Urbanística, SNUEP.Le, que comprende:
  - Parque Natural Sierra de Grazalema.
  - Parque Natural de los Alcornocales.
  - Vías Pecuarias
  - Monte Público
  - Hábitats de interés especial
  - Áreas de Flora amenazada
  - Cauces y Embalse de los Hurones y sus zonas de servidumbre
- Yacimientos arqueológicos
- Suelo No Urbanizable de carácter Rural, SNU.r
  - Cerro Mulera
- Suelo No Urbanizable de carácter Natural, SNU.n, de riesgos naturales tales como desprendimientos e inestabilidad del terreno.
- Suelo No Urbanizable por condición Territorial, SNU.t, por ser incompatible su desarrollo con el modelo territorial del PGOU.
- Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
  - Espacio Natural de Parque Periurbano de Garganta Barrida (pendiente de declaración institucional y delimitación definitiva)
  - Campamento Juvenil de Cerro Mulera

**3.2. Superposición de protecciones**

En caso de superposición de protecciones en la misma área, primará la combinación de condiciones de cada ámbito que suponga mayor contenido de protección.

Los siguientes Apartados señalan el régimen de protección o de uso de las diferentes categorías, y las condiciones particulares de uso o de edificación, en su caso.

**3.3. Suelo no Urbanizable de Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema**

Corresponde a los terrenos de la declaración del Parque, delimitados indicativamente como SNUEP.Le/PN Grz en los planos de ordenación, diferenciando la zonificación en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000.

Está sujeto a las condiciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el de Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema (PORN y PRUG) aprobados mediante el Decreto 90/2006, de 18 de abril y posterior modificación (Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y la Descripción Literaria de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, aprobados por el Decreto 90/2006).

La normativa general de usos y actividades del PNSG está recogida en el Epígrafe 5.3 “Normas Generales” del PORN y 4.2. “Normas relativas a usos y actividades” del PRUG (Decreto 90/2006), este último con la modificación del artículo 2 del Decreto 72/2015.

La zonificación del Parque Natural Sierra de Grazalema dentro del término municipal de Ubrique incluye tres categorías de zonas con condiciones de uso específicas:

Zona B2, Áreas de Interés Ganadero Forestal. Por sus indudables valores tanto ecológicos como productivos, la ordenación se dirige a la conservación y protección de sus recursos naturales.

El Apartado 5.4.2.2 del PORN señala los usos compatibles y los usos incompatibles.

Zona B3, Embalse de los Hurones. Es una franja de protección de 100 metros de ancho, correspondiente a la zona de policía. Tiene un carácter fundamentalmente preventivo. Está sujeta a las condiciones de protección del Dominio Público Hidráulico.

El Apartado 5.4.2.3 del PORN señala los usos compatibles y los usos incompatibles.

Zona C, de Regulación Común, de Olivares Serranos. Áreas donde la acción humana ha conllevado una importante transformación del medio para su aprovechamiento agrícola. Plantaciones de olivar de almazara. Manifiestan un progresivo nivel de degradación de estos olivares.

El Apartado 5.4.3 del PORN señala los usos compatibles y los usos incompatibles.

### **3.4. Suelo No Urbanizable de protección del Parque Natural de los Alcornocales**

Corresponde a los terrenos de la declaración del Parque, delimitados indicativamente como SNUEP.Le /PN.Alc en los planos de ordenación, diferenciando la zonificación B y C en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000. La delimitación indicativa del PGOU se debe entender en todo caso supeditada a la delimitación de límites establecidos en el PORN, que prevalecerá en caso de discrepancia.

Las condiciones que rigen sobre este espacio natural están sujetas a la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de dicho Parque, y del correspondiente Plan Rector de los Usos y de Gestión (PRUG). La normativa que sigue es copia indicativa de la del PORN y el PRUG, con objeto de facilitar su búsqueda en los textos legales.

El Parque Natural de Los Alcornocales presenta en el Término Municipal de Ubrique dos zonas con grados de protección diferentes, denominados en su Plan de Ordenación como Zona de Regulación Especial, Zona B (alto valor ecológico y paisajístico) y Zonas de Regulación Común, Zonas C (pastizales, zonas con baja o nula cobertura arbórea).

### 3.4.1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, PORN, del Parque Natural de los Alcornocales

#### 3.4.1.1. Objetivos generales

A continuación, con carácter indicativo y no sustitutivo de la normativa del Plan, se resumen sus principales objetivos y condiciones.

- 1.- Favorecer la implantación de un modelo de gestión integral y sostenible de los recursos naturales.
- 2.- Mantener y mejorar el estado de las formaciones forestales, como elemento esencial para la protección de los suelos y como mecanismo que contribuye a frenar el cambio climático.
- 3.- Garantizar la conservación de los recursos geológicos y edáficos y la protección de los recursos hídricos.
- 4.- Garantizar el mantenimiento de la biodiversidad, con especial atención a la conservación integral de los ecosistemas y de aquellos hábitats y especies amenazados o de especial interés, en particular los considerados como de interés comunitario por la normativa europea.
- 5.- Proteger la calidad visual e identidad paisajística histórica del Parque Natural, evitando o minimizando los usos o actividades que impliquen un deterioro del recurso natural.
- 6.- Facilitar las condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales y favorezcan su progreso, promoviendo un uso económico y social del territorio compatible con la conservación de los recursos naturales.
- 7.- Poner en valor el patrimonio cultural existente desde una óptica integrada, como recurso potencial en las políticas de desarrollo sostenible, promoviendo su utilización racional como instrumento de desarrollo cultural y socioeconómico siempre que no suponga un menoscabo o deterioro de los valores naturales.
- 8.- Garantizar el papel del Parque Natural como zona de esparcimiento de la población y los visitantes a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales, que permita el uso y disfrute de los ciudadanos, así como el acercamiento a sus valores naturales y culturales.
- 9.- Garantizar el adecuado desarrollo de las edificaciones e infraestructuras que deban ubicarse en el espacio, asegurando su compatibilidad con la conservación de los recursos y su adaptación al entorno.

#### 3.4.1.2. Criterios de la ordenación

El Apartado 4.- Propuesta de Ordenación y Zonificación del PORN describe los criterios y estrategias de actuación prioritaria, que deberán ser tenidos en cuenta en el desarrollo del PGOU conforme a las indicaciones sobre los siguientes aspectos, cada uno de los cuales presenta en dicho Apartado las condiciones en que debe producirse la actividad respectiva:

Conservación de los Recursos Naturales y Culturales.

Aprovechamiento Sostenible

Uso Público y Educación Ambiental

Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Investigación.

Infraestructuras.

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Construcción, Mejora, Mantenimiento y Rehabilitación de Edificaciones.

#### 3.4.1.3. Invariantes tipológicas de la arquitectura rural

Con respecto a la ordenación urbana, el PGOU identifica como invariantes de las tipologías y características tipológicas de la arquitectura tradicional de las zonas rurales de Ubrique las siguientes condiciones, de carácter indicativo pero que en general deben respetarse en situaciones existentes:

En general, las construcciones de una planta presentarán una distribución asimétrica de huecos y fachadas. En construcciones de dos plantas, menos habituales y procedentes de épocas sin normativa que lo prohibiese, será más normal la simetría de huecos, aunque no es un rasgo necesario.

Adecuación de cada pieza o espacio a las necesidades del medio.

Encalado de fachadas, con zócalos, cenefas y elementos similares en distinto color.

No debe emplearse la piedra en fachadas, salvo para esquinas de la edificación.

Se respetarán los motivos decorativos de porte barroco, tales como frontones o pilares.

Se respetarán, y podrán reproducirse, las rejas en ventanas, a veces encuadradas por poyetes y guardapolvos.

En general se respetará la cubierta de teja curva o plana a dos aguas; pero es admisible, y debe conservarse si existiese, la cubierta plana como terrado.

Se respetarán los patios o corrales interiores existentes.

#### 3.4.1.4.- Normativa

El Apartado 5.3. del PORN enuncia las condiciones generales de normativa para la prevención ambiental, bajo los siguientes epígrafes:

5.3.- Normas Generales. 1. Las presentes normas generales serán de aplicación en el suelo no urbanizable del Parque Natural, sin perjuicio de lo dispuesto para cada una de las zonas del mismo en su respectiva normativa particular.

5.3.1. Actividades y aprovechamientos forestales.

5.3.2. Actividades agrícolas.

5.3.3. Aprovechamientos ganaderos

5.3.4. Actividades cinegéticas y piscícolas

5.3.5. Uso Público, Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

5.3.6. Actividades de investigación.

5.3.7. Creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras

5.3.8. Construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de edificaciones

1. La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones en el Parque Natural se realizará conforme a la normativa vigente y a las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión. 2. A efectos de su clasificación por el planeamiento urbanístico, al menos las Zonas de Reserva y Zonas de Regulación Especial establecidas en el presente Plan tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 3. En el ámbito del Parque Natural se entenderán por construcciones o instalaciones adecuadas y ordinarias para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética o análoga a que estén adscritos los terrenos, las instalaciones o dependencias que a continuación se desarrollan: a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles. b) Las instalaciones destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras. c) Las instalaciones destinadas al manejo de

la fauna cinegética. d) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

4. Tienen la consideración de construcciones o edificaciones de interés público las relacionadas con la gestión del Parque Natural y el desarrollo del uso público, sin perjuicio de aquellas otras que los correspondientes procedimientos determinen como tales. 5. La vivienda familiar vinculada a la explotación de los recursos agrarios de la finca será la destinada a la residencia del titular de la explotación o al personal laboral vinculado a la misma. 6. Necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente: a) La construcción y rehabilitación de edificaciones. b) Las obras de mejora y mantenimiento de edificaciones cuando supongan un aumento del volumen edificado o una alteración de las características edificatorias externas. c) Los cambios de uso para edificaciones y viviendas cuyo objetivo sea su adecuación o transformación para actividades de turismo rural. 7. Queda prohibida la colocación o instalación de edificios portátiles, caravanas o «containers» con carácter permanente, así como los construidos con materiales de desecho.

#### 5.3.9. Otros usos y actividades

Para las zonas especiales delimitadas en el término municipal de Ubrique, el PORN establece la siguiente normativa particular, Apartado 5.4:

#### 5.4.2. Zonas de Regulación Especial. Zonas B. 1.

Las normas particulares establecidas para las zonas de Regulación Especial serán de aplicación también para las manchas de vegetación forestal existentes en las Zonas de Regulación Común C, aunque por su reducido tamaño no aparezcan representadas en la cartografía de ordenación. 2. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades: a) Los trabajos para restauración y conservación de ecosistemas. b) El aprovechamiento de los recursos forestales, así como los tratamientos selvícolas necesarios para tal fin. c) La actividad cinegética. d) Los aprovechamientos piscícolas. e) Los aprovechamientos ganaderos. f) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental. g) Las actividades de investigación y conservación. h) La instalación de aerogeneradores para autoconsumo. i) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible. 3. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso de terreno forestal a agrícola.
- b) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

#### 5.4.3. Zonas de Regulación Común. Zonas C.

1. Les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Común (Zonas C) a los pequeños enclaves de aprovechamientos agrícolas situados en el interior de las Zonas de Regulación Especial (Zonas B), aunque por su reducido tamaño no aparezcan representados en la cartografía de ordenación. 2. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades: a) Los trabajos para la restauración y conservación de ecosistemas. b) El aprovechamiento de los recursos forestales, así como los tratamientos selvícolas necesarios para tal fin. c) Los aprovechamientos ganaderos. d) La actividad cinegética. e) Los

aprovechamientos agrícolas tradicionales. f) Las actividades y equipamientos de uso público y educación ambiental. g) Las actividades de investigación y conservación. h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible. 3. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de caminos y las captaciones y conducciones de agua, salvo cuando tengan por objeto la prestación de un servicio comunitario de demostrado interés público o aquéllas estrictamente necesarias para el desarrollo de las actividades tradicionales. b) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible.

### 3.4.2. Plan Rector de Uso y Gestión, PRUG

El PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN (PRUG), publicado como Anexo II del PORN, tiene la siguiente estructura normativa:

1. INTRODUCCION
2. OBJETIVOS
3. CRITERIOS DE GESTION
  - 3.1. Para la conservación de los recursos naturales.
  - 3.2. Para la regulación de los aprovechamientos.
  - 3.3. Para el uso público, turismo en el medio rural y turismo activo.
  - 3.4. Para la investigación.
  - 3.5. Para la gestión de las infraestructuras.
  - 3.6. Para el seguimiento de la planificación y administración del parque natural.
4. NORMATIVA
  - 4.1. Vigencia, adecuación y seguimiento.
  - 4.2. Normas relativas a usos y actividades.
5. LINEAS DE ACTUACION
  - 5.1. Conservación y recuperación de la diversidad biológica.
  - 5.2. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
  - 5.3. Uso público.
  - 5.4. Educación, sensibilización y participación ambiental.
  - 5.5. Investigación, información e innovación tecnológica.

La normativa, Apartado 4, desarrolla con mayor detalle que en el PORN las actividades admitidas, y debe consultarse para cada caso.

Por su interés directo para el desarrollo del PGOU, se transcriben a continuación las condiciones del Apartado 4.11 de Edificaciones:

1.- Concepto de Superficie Mínima. A los efectos del presente Plan, se entenderá por superficie mínima requerida para la edificación, la superficie total de la parcela o de varias cuando se trate de parcelas colindantes e integradas en una misma finca o propiedad.

2.- Construcción, Mejora, Mantenimiento y Rehabilitación de Edificaciones.

a) En las nuevas construcciones, así como en las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, se tendrá en cuenta: - Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta. - Que se adopten las características constructivas necesarias para conseguir la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular. - Que se garantice la integración ambiental en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras. - Que se contemplen el tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento, saneamiento y accesos, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales. b) El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación. c) El planeamiento urbanístico establecerá las condiciones para la edificación de las viviendas familiares vinculadas a la explotación, naves y almacenes. En tanto en cuanto se lleve a cabo dicha regulación, se aplicarán las condiciones mínimas recogidas en d) y e).

c) Para las viviendas familiares ligadas a la explotación, se establecen las siguientes condiciones: - La finca deberá poseer una superficie mínima de 50 ha en zonas B y de 20 ha en zonas C. - Se establece una distancia mínima de separación de 100 m a los cauces. - En el caso de fincas menores de 250 ha, se establece una superficie máxima construida de 300 m<sup>2</sup>. Para fincas de mayor superficie, se establece un porcentaje de ocupación máximo de 0,02%. e) Para las naves y almacenes se establecen las siguientes condiciones: - La finca deberá poseer una superficie mínima de 20 ha en zonas B y de 10 ha en zonas C. - Se establece una distancia mínima de separación de 100 m a los cauces. - La superficie máxima construida se establece en 500 m<sup>2</sup> o un porcentaje de ocupación máximo del 0,04%. f) A efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones: - Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a la declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir. - Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación. g) Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental. h) Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación en ningún caso podrán suponer: - Aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto. - Alteración de las características edificatorias externas.

### 3. Construcciones Vinculadas a las Obras Públicas.

a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las mismas, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución. b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y características constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.

**4. Actuaciones de Interés Público.**

a) De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la LISTA, los promotores de aquellas actuaciones que puedan tener la consideración de Actuación de Interés Público en el suelo no urbanizable deberán presentar previamente un Plan Especial o Proyecto de Actuación que incluirá, además de lo previsto en dicho artículo, un estudio de la incidencia de la actividad sobre la conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural y las posibles interferencias sobre los aprovechamientos tradicionales. b) En el caso de construcciones o edificaciones que tengan por objeto la creación de alojamientos turísticos en el medio rural, deberán incluir además un estudio de la capacidad de carga cuyo ámbito de actuación alcanzará una superficie mínima de 50 ha en torno a la actuación propuesta. Asimismo, deberán incluir un plan de servicios mínimos y complementarios de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. c) La rehabilitación y construcción de nuevas edificaciones destinadas a alojamientos en el medio rural deberá adaptarse a lo establecido en los apartados d) y e) de Construcción, Mejora, Mantenimiento y Rehabilitación de Edificaciones.

**5. Características Constructivas.**

a) El planeamiento urbanístico establecerá las características constructivas consideradas como tradicionales. En tanto en cuanto se lleve a cabo dicha regulación, se considerarán como tales las que se recogen en b), c), d). b) Con carácter general: - Los materiales y soluciones constructivas a emplear serán los derivados de la tradición constructiva local, que depende de factores como la climatología de la zona, las funciones propias derivadas de los usos del suelo y la economía local, la disponibilidad de materias primas en las cercanías y la adaptación al medio, tomando como referencia las edificaciones tradicionales que perduran inalteradas en la zona. En cualquier caso, no se autorizará el empleo de materiales no meteorizables o de alta capacidad reflectante. - Todos los parámetros exteriores resolverán sus acabados a modo de fachada. No se permitirán edificaciones sin acabar o construidas con técnicas o materiales provisionales. - Las paredes estarán enfoscadas y pintadas en blanco o encaladas, de textura lisa. c) Con carácter específico, la construcción de cualquier nueva vivienda deberá adecuarse a las siguientes condiciones: - El tejado podrá ser plano o tener una pendiente inferior al 35%, siendo la disposición de los faldones a 2 o a 4 aguas. La cubierta de dichos tejados será de teja. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas. - No se permitirá la construcción de agrupaciones de viviendas aisladas a efectos de minimizar el riesgo de impacto ambiental y de formación de núcleos de población. Las nuevas viviendas deberán integrarse en edificaciones compactas, incluyendo dentro de este concepto las cortijadas en torno a un patio central. d) Con carácter específico, las construcciones agrarias se adecuarán a las siguientes condiciones: - El tejado tendrá una pendiente inferior al 35%, con una disposición a 2 o a 4 aguas de sus faldones, preferentemente de teja. - La edificación no deberá superar una relación longitud/anchura en planta superior a 3/1. Si fuera imprescindible una relación mayor deberá aparecer un desnivel o diferenciación en el diseño de las fachadas, evitando el aspecto lineal de la edificación. - Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.

**3.5. Suelo no Urbanizable de Vías Pecuarias****3.5.1. Régimen de las Vías Pecuarias**

Se regirán por la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias de Andalucía, y su Reglamento de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998, de 21 de julio, modificado en 21/02/2014.

Corresponde a los terrenos delimitados según la delimitación provisional de la Junta de Andalucía, y clasificados en este PGOU como SNUP.VP para el Suelo No Urbanizable en el plano de serie OE-1 a escala 1:10.000, y como Suelo de Sistema General de Espacios Libres para el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en sus correspondientes hojas a escala 1:1.000 de la Serie OC-4. La superficie ocupada por la vía pecuaria no computará en ningún caso a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 61.4 de la LISTA (Artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias).

Los terrenos sobrantes de toda desafectación de vía pecuaria tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Junta de Andalucía.

Ni las ocupaciones ni las inscripciones del Registro de la Propiedad pueden prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados como vías pecuarias.

Queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

Para el planeamiento y ejecución de infraestructuras tales como redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, comunicaciones viarias, etc., que afecten a las vías pecuarias, se deberá solicitar autorización al Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Fomento, Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz mediante el procedimiento de autorización u ocupación temporal, con solicitud razonada por la entidad pública interesada, de acuerdo al Reglamento de Vías Pecuarias, previa a la ejecución de las obras.

Por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada, o por interés particular, previa desafectación, con tramitación de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias, se podrá solicitar del Departamento de Vías Pecuarias, la modificación de trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios con aquél. La desafectación sólo puede ser aprobada por el órgano competente de la Junta de Andalucía.

**3.5.2. Regularización de la intrusión de parcelas en la Cañada Real de la Breña y en la Colada de la Fuente de San Francisco**

Para regularizar la afectación de usos impropios en la Cañada Real de la Breña y en la Colada de la Fuente de San Francisco, se considerará la aplicación de las condiciones indicadas en el epígrafe 3.4.1.2, Afectación de vías pecuarias por intrusión de otros usos, de la Memoria del PGOU.

Para la Cañada Real de la Breña o de Garganta de Millán, señalada en la hoja nº 12 de la Serie 4, el acceso a la edificación actualmente existente podrá resolverse siguiendo la tramitación de los artículos 39 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias. En este caso, de acuerdo a la O.M. 14/05/59, la cañada podrá reducir su anchura a 20,89 metros, siendo el resto enajenable una vez se realice su deslinde definitivo.

### 3.5.3. Usos y edificaciones admitidas

Los usos admitidos son los señalados en el Decreto 155/1998 de Reglamento de Vías Pecuarias.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales no conflictivos, las comunicaciones rurales y agrícolas, y excepcionalmente la circulación de vehículos motorizados para acceso a predios de uso agropecuario o admitidos que no tuvieran otra forma de acceso.

Se consideran usos complementarios el paseo, senderismo, cabalgada y bicicleta.

No se admiten edificaciones, salvo por concesión expresa de la autoridad competente en vías pecuarias de la Junta de Andalucía.

### 3.5.4. Ancho legal

Las vías pecuarias habrán de deslindarse, previo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho necesario sustituyendo al ancho legal establecido en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Ubrique" (Orden del 14 de mayo de 1959, publicada en el B.O.E. nº 121 de 21 de mayo de 1959), según se lista en la tabla del epígrafe 3.4.2, Vías Pecuarias, de la Memoria del PGOU, u otra que pueda establecer la autoridad competente en vías pecuarias.

La Administración Pública o los particulares, a través del procedimiento legal apropiado, podrán solicitar el deslinde. En caso de ser aceptado, los terrenos que no fueran mantenidos como Suelo de Sistema General de Vía Pecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

- En general, se clasificarán con la categoría del suelo no urbanizable del área colindante, y manteniendo su titularidad pública.
- En caso de ser colindantes con suelo urbanizable o con suelo urbano, se clasificarán aplicando el siguiente criterio: únicamente se calificarán con el uso global propio del sector o del suelo urbano aquellos terrenos necesarios para legalizar fincas intrusadas y previa compensación financiera por la propiedad de éstas; el resto de terreno será calificado como zona verde pública, o equipamiento público si se justificase su conveniencia. En su destino prevalecerá el interés público y social, de acuerdo con el artículo 10 de la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (LVP).
- En tanto no se proceda al deslinde de las vías pecuarias, la distancia entre los cerramientos de las parcelas a ambos lados será la legalmente existente de la vía pecuaria. Una vez deslindadas, los terrenos sobrantes tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Junta de Andalucía.
- En caso de que la delimitación de suelo urbano afecte a la vía pecuaria, la desafectación deberá acreditar que dicho suelo cumple con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999 de 28 de diciembre (de medidas fiscales y administrativas) y seguir el procedimiento administrativo señalado en dicha Disposición.

Las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones que afecten a una vía pecuaria podrán ser autorizadas mediante el procedimiento de ocupación temporal por razones de interés público, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, o impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél. El expediente de ocupación se iniciará mediante solicitud razonada por la entidad pública interesada.

**3.6. Suelo No Urbanizable de Montes Públicos**

Corresponde a los terrenos denominados Sierra Baja CA-10032, delimitados como SNUEP.Le / MUP en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000. Esta área de protección está incluida en los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema. Los terrenos comprendidos como Monte de Utilidad Pública están sujetos a las condiciones generales, de uso y de edificación de la categoría de protección del Parque Natural, y adicionalmente a las que determina la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y su Reglamento, versiones refundidas.

No podrá realizarse otra edificación que la que aprobase el órgano competente de la Junta de Andalucía como de Interés Público.

**3.7. Hábitats de Interés Especial**

Estas áreas se identifican en los planos como SNUEP.Le/Hab, y se rigen por la Directiva Hábitats 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. En Ubrique existen varias zonas declaradas hábitat de interés comunitario, que se identifican en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000.

**3.8. Áreas de Flora Amenazada**

Estas áreas se identifican en planos como SNUEP.Le / Flr y se identifican en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000.

**3.9. Zonas inundables de cauces y del Embalse de los Hurones**

Se aplicarán las condiciones de los siguientes Apartados 4.4 de Protección de los cauces, riberas y márgenes, y 4.5, Protección de embalses.

**3.10. Yacimientos arqueológicos**

Se registrará por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Incluye los yacimientos señalados en el Catálogo de Elementos Protegidos, Sección de Yacimientos Arqueológicos, del PGOU, y los que puedan irse completando o descubriendo en adelante, en aplicación del artículo 47 de esa ley.

Las obligaciones de las personas titulares del suelo son las señaladas en el artículo 14 de la citada ley.

En su entorno, definido en cada caso en función del objeto para el que se establece, el Ayuntamiento controlará:

- a) Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
- b) Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- c) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.

- d) La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- e) La colocación de mobiliario urbano.
- f) La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Las intervenciones en los yacimientos arqueológicos estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **3.11. Suelo No Urbanizable de carácter rural: Cerro Mulera**

#### **3.11.1. Definición**

Corresponde a los terrenos delimitados como SNU.r / C.Mul en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000, situados exclusivamente sobre el Cerro Mulera.

#### **3.11.2. Usos admitidos**

Admite en general los siguientes usos:

- usos vinculados a la producción agropecuaria.
- usos de ocio, deporte al aire libre, actividades culturales y turísticas
- usos de huerto de ocio
- usos que fueran declarados de Interés Público
- usos vinculados a la producción industrial, que tuvieren relación con el tipo de terreno para la explotación de recursos naturales o ubicación de actividades no permitidas en suelo urbano

#### **3.11.3. Instalaciones admitidas en general**

En consecuencia, se admiten los siguientes tipos de edificación, con las condiciones señaladas en este Capítulo y en el Capítulo anterior:

- .- edificación vinculada a la producción agropecuaria, en todos sus grados
- .- edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras
- .- edificación vinculada al ocio, deporte, actividades culturales y turísticas
- .- edificación vinculada a actividades declaradas de Interés Público
- .- edificaciones vinculadas a la producción industrial

#### **3.11.4. Instalaciones para uso de huerto de ocio**

En particular, con destino al uso de huerto de ocio, se permite la construcción de almacén de aperos, con superficie edificada inferior a 15 m<sup>2</sup>, y una planta, con altura máxima de 3,00 metros al alero, retranqueos de 10 metros a vías y

caminos públicos y 3 metros a linderos de parcelas colindantes, y en superficie adscrita de terreno de al menos 500 m<sup>2</sup> afecto a ese fin y unidad de huerto.

En ningún caso se permitirá su uso como vivienda permanente ni de temporada, ni adscrita al concepto de vivienda rural; y por tanto, bajo las condiciones del uso de huerto de ocio, no se admite el uso de vivienda.

Las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica habrán de resolverse de forma que no afecten al medio ambiente ni creen redes de urbanización. Los vertidos serán los propios del uso de huertos; en otro caso se estará a lo dispuesto en el Apartado 4.8.- Prohibición de fosas sépticas y condiciones de tanques de depuración compactos, de este Capítulo.

El Ayuntamiento podrá en cualquier momento dictar nueva normativa de infraestructuras para mejorar el funcionamiento del área y evitar impactos negativos sobre el medio ambiente.

### **3.12. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, de Protección por Riesgos Naturales**

Estas áreas se identifican en planos como SNU.n. en la serie OE.01 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000, y como SNU,n/Riesgos en la serie OE.04 de Ordenación Urbana a escala 1:1.000, por riesgos de desprendimientos de rocas y deslizamiento de terreno, situados entre el suelo urbano o urbanizable, y el resto de ámbitos de suelo no urbanizable protegido, en particular, el Parque Natural Sierra de Grazalema, que dispone medidas de protección específicas.

No se admitirán otras construcciones que las necesarias para la prevención del riesgo correspondiente, o las infraestructuras que hubieran de pasar por esa zona previa adopción de las medidas de protección necesarias.

### **3.13. Suelo No Urbanizable del Parque de Garganta Barrida**

Corresponde a los terrenos de aproximadamente 16 has coincidente con la zona del actual área recreativa, delimitados como SNUEP.Pu /PPu, en el plano nº1 a escala 1:10.000, situado al sur del Cerro Mulera; se asienta sobre la antigua escombrera del trasvase Guadiaro – Majaceite. Su declaración formal como Parque Periurbano está pendiente de ser formalizada.

El actual área recreativa Garganta Barrida está dentro del ámbito del PN Los Alcornocales, por lo que le es de aplicación en materia de usos y edificaciones lo establecido en el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el PORN de Los Alcornocales.

Deberá contemplar en el momento de su puesta en carga medidas de integración paisajística, basadas en el empleo de especies propias del Parque Natural. Deberá evitarse cualquier tipo de vertido de pluviales de las zonas de viales y aparcamientos sobre el espacio protegido. Deberán establecerse zonas de amortiguación entre las edificaciones y/o aparcamientos y el Parque Natural.

**3.14. Suelo no Urbanizable del Campamento Juvenil Cerro Mulera**

Comprende la parcela delimitada en el PGOU para usos sociales, grafiada como SNUEP.Pu /Campamento Juvenil.

Los usos admitidos son los de mantenimiento y obras del embalse de los Hurones, y todos los relacionados con actividades lúdico-recreativas y socioculturales, deporte, educación medio ambiental e iniciativas sociales.

Se admiten las instalaciones necesarias para tales usos, con altura máxima de una planta.

No se admite su utilización como soporte para las actividades prohibidas en el embalse de los Hurones.

Por seguridad del uso, requiere la recuperación del paso de la carretera CA-8104 por el borde del pantano de los Hurones, con las obras necesarias para evitar su inundación, previa autorización por el organismo competente en materia de aguas.

De acuerdo a lo establecido por la ley 08/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, las actuaciones en la zona de protección (hasta una distancia de 25 metros medidos desde el borde exterior de la explanación de la carretera) requieren autorización administrativa de la Diputación Provincial; y requieren autorización de la del Área de Dominio Público Hidráulico.

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS****4.1. Carreteras convencionales. Caminos y sendas****4.1.1 Carreteras convencionales**

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y una franja de tres (3) metros, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

En la zona de dominio público adyacente solo se podrán realizar aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de la zona de dominio público adyacente, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicha zona.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

La zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho (8) metros desde las citadas aristas.

Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar cualquier tipo de obra en esta zona es preciso la autorización del organismo competente.

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En suelo urbano, la distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de toda nueva carretera se establece en veinticinco (25) metros, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En suelo no urbanizable la Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada. No se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la vía, o, en su caso, comunicados a esta, y que sean considerados señales de servicio o informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, en los términos establecidos en el artículo 58 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

#### 4.1.2 Franjas de protección del trazado de la variante de la carretera A-373

En las franjas de 55 metros de ancho medidas a ambos lados desde el eje del futuro trazado de la variante de la carretera A-373 y su Ramal de Conexión intermedio, en tanto no se redacte y apruebe su proyecto, queda prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

Una vez sea construida esta infraestructura, se aplicarán las distancias y afecciones establecidas por la ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

#### 4.1.3.- Caminos públicos y sendas

Los caminos públicos tienen la clasificación de Sistema General de Comunicaciones.

Tienen la condición de bienes de dominio público del municipio, y por tanto forman parte del Inventario de Bienes de la Corporación Local.

En suelo urbano y urbanizable, la distancia mínima de la valla al eje de caminos públicos y sendas existentes en el término será de cinco (5,00) metros.

En suelo no urbanizable, esa distancia será de ocho (8,00) metros.

En suelo no urbanizable, existen los siguientes caminos públicos, según inventario de 2017 realizado para la Diputación de Cádiz. El inventario no está delimitado, siendo ésta una función de los sectores urbanizables por los que pasan.

LISTADO DE CAMINOS PÚBLICOS	
	Denominación
1	Camino de Villaluenga
2	Camino de Benaocaz
3	Calzada Las Cumbres
4	Callejón del Pompeo
5	Callejón de las Mocitas
6	Camino de la Hedionda
7	Camino de Fátima
8	Camino Cerro Mulera
9	Camino Amarguillo
10	Camino de las Yeseras
11	Camino Cabezuela
12	Camino Puerto Los Negros
13	Camino de las Desgarraderas
14	Camino de Guadix
15	Camino del Juncal
16	Camino de Cortes
17	Camino del Berrueco
18	Camino de la Jarana
19	Camino de la Cola
20	Camino Puerto Tirado
21	Camino Bujeillo del Tenorio
22	Camino del Enriadero

El Inventario gráfico de Caminos Públicos se incluye en la Memoria de Ordenación como Anexo II.

**4.2. Energía eléctrica de Alta Tensión**

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias; y de acuerdo al Real Decreto 195/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:  $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$  en metros, con un mínimo de 5 metros. Los valores de  $D_{el}$  en función de la tensión más elevada de la línea se señalan en la tabla siguiente.

Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red US (kV)	Del (m)
3,6	0,08
7,2	0,09
12	0,12
17,5	0,16
24	0,22
30	0,27
36	0,35
52	0,60
72,5	0,70
123	1,00
145	1,20
170	1,30
245	1,70
420	2,80

**4.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento**

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

**4.4. Protección de los cauces, riberas y márgenes**

Para el uso o las obras dentro del Dominio Público Hidráulico será necesario obtener autorización o concesión previa del Organismo de Cuenca (Arts. 51 al 77; 126 y 136 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; R.D. 849/86 de 11 de abril, y Plan Hidrológico de Cuenca Guadalete y Barbate, ciclo 2022-2027, R.D. 689/2023, de 18 de julio).

De acuerdo con el artículo 6 de la ley de Aguas, refundida por el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y su modificación por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, los márgenes de los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público.

A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se podrá condicionarse el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En tanto no se regulen las condiciones de protección en estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de veinte metros en horizontal y dos metros en vertical de los cauces naturales en suelo urbanizable y no urbanizable.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que afecten negativamente el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. No obstante, ejecutadas las medidas correctoras correspondientes y previo informe positivo del organismo de cuenca, podrán ser autorizadas las obras que hubiesen motivado tales medidas. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierra.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales.

**4.5. Protección de embalses**

En tanto se mantengan las restricciones que establece la Legislación sectorial (Orden 28 de junio de 1968) aplicable al embalse de Los Hurones, se prohíbe todo tipo de usos en el mismo como pesca, baños y natación y todo tipo de navegación.

Alrededor de la línea de máximo embalse se fija un perímetro de protección de 500 metros dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo encargado previa a la concesión de licencia urbanística. Una vez aprobado este PGOU, se entenderá que el organismo de cuenca autoriza la actividad de Campamento Juvenil Cerro Mulera en el ámbito señalado en los planos de ordenación. Para la recuperación y reparación del paso de la carretera CA-8104 por el borde del pantano se requerirá autorización previa del organismo de cuenca para las obras necesarias para evitar su inundación (art. 126 RDPH), y autorización administrativa de la Diputación Provincial.

**4.6. Protección de aguas para abastecimiento público y privado**

No podrá autorizarse la instalación de actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, si no se han cumplido las condiciones vigentes de depuración y los límites de toxicidad.

**4.7. Protección de aguas en relación con vertido industriales**

Las explotaciones mineras e industriales que puedan impurificar las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal o agrícola deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para el vertido de sus aguas residuales y dotarse de las instalaciones de depuración química o físico-química necesarias para eliminar de sus vertidos los elementos nocivos.

**4.8. Prohibición de fosas sépticas. Condiciones de tanques de depuración compactos**

En atención al riesgo de contaminación de acuíferos en zona de calizas con fracturas y diaclasas, se prohíbe el saneamiento por cámaras y fosas sépticas ejecutadas in situ, admitiéndose únicamente los tanques de depuración prefabricados o compactos mediante presentación de un estudio técnico específico en el que se analicen las características y caudales de los vertidos y las características del terreno y la demanda bioquímica del agua y el tipo de tratamiento y se confirme, bajo responsabilidad del técnico o empresa consultora, que no existe razonablemente riesgo para la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas; y en cualquier caso previa autorización del organismo competente (Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente). En tal caso, se situarán a más de cuatro metros de los linderos, salvo aceptación por escrito de la propiedad colindante, y a más de cincuenta metros de una captación de agua.

Se prohíbe el vertido libre a cauces.

**4.9. Protección del paisaje y del suelo**

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 consejería competente en materia de incidencia territorial y la Junta Rectora del Parque Natural, cuando afecten a terrenos del Parque Natural, puedan informar el proyecto.

En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra, o de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie o 5.000 m<sup>3</sup> de volumen, se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

La concesión de la misma podrá realizarse únicamente una vez se justifiquen debidamente dichos extremos. Asimismo, podrá exigirse garantías que permiten asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Se prohíbe expresamente la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del entorno. No obstante, podrán instalarse señalizaciones o infraestructuras que tengan carácter de servicio público y estén dentro de la línea de información o uso público del Parque Natural tales como: señalización de itinerarios, límites, campings, áreas recreativas, construcción de miradores, etc.

La implantación de usos y actividades que pueden generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, depósitos de vehículos, etc., deberá realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las solicitudes de licencia con las medidas correctoras o de restauración del medio pertinente.

#### **4.10. Protección de los yacimientos arqueológicos**

En el Volumen de Catálogo de Inmuebles y Edificios Protegidos y Normativa Arqueológica se recogen las normas de protección que deben aplicarse a cualquier obra o excavación realizada en los lugares donde existan yacimientos arqueológicos, estén o no catalogados.

### **TÍTULO IX. REGULACION DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION**

#### **CAPÍTULO 1. SITUACIÓN DE ASIMILADO A LA CONDICIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

En aplicación de la estrategia señalada en el Título VIII de la LISTA, se establece el procedimiento para asignar a las edificaciones irregulares el régimen de “asimilado a fuera de ordenación”, con independencia de la clasificación del suelo en que se ubiquen. Se entiende por “edificación irregular” aquella realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

Las edificaciones e instalaciones que no cumplen con la normativa urbanística vigente deberán solicitar la declaración administrativa de situación de “asimilado a fuera de ordenación”. En tanto no la obtengan, no se permite el acceso a los servicios básicos de los que no dispusieran, ni realizar ningún tipo de obra.

El procedimiento se aplicará a las edificaciones irregulares respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 153 de la LISTA, reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general.

#### **1.1 Régimen de las edificaciones terminadas antes del 25 de mayo de 1975**

El 25 de mayo de 1975 es la fecha de entrada en vigor de la ley 19/1975 de 2 de mayo de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se registrarán por lo estipulado en la Disposición Transitoria Quinta de la LISTA. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.
3. Las condiciones de regularización de esas edificaciones seguirán lo dispuesto en los artículos 173 al 176 de la LISTA.

### **1.2 Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas**

Las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas se registrarán por la aplicación del Capítulo I del Título VIII del Reglamento General de la LISTA, en particular, los artículos 404 al 410.

### **1.3 Agrupaciones de edificaciones irregulares**

Las agrupaciones de edificaciones irregulares cumplirán con lo estipulado en el Capítulo II del Título VIII del Reglamento General de la LISTA, en particular, los artículos 411 al 415.

## **CAPÍTULO 2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACION”**

### **2.1 Situaciones y grados de calificación de “fuera de ordenación”**

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran dos situaciones y grados:

#### - Situación 1. Incompatibilidad total

A los efectos del artículo 84.2.b de la LISTA, son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y por tanto en condición de “fuera de ordenación” las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen con otro uso el suelo calificado como dotacional, de zonas verdes o espacios libres de uso público (LUP), de viario impidiendo su destino, de cauces públicos, o que impidan la efectividad de su destino dotacional. Para su identificación bastará con que el edificio o instalación en cuestión no esté reconocido en los planos de ordenación del PGOU como uso o con condiciones apropiadas para su situación en suelo calificado como dotacional, de zonas verdes, de infraestructura viaria o de cauces.

### -Situación 2. Incompatibilidad parcial

Se trata de situaciones en que la incompatibilidad con la ordenación es solo parcial y pueden admitirse determinadas obras, según los dos grados siguientes:

- **Grado 1.- Disconformidad de parámetros de parcela o de edificación.** Edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación de parcela, de edificabilidad o del número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la Ordenanza Zonal correspondiente.
- **Grado 2.- Disconformidad de usos.** Edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con las condiciones de ordenación señaladas por el Plan General, incluyendo las genéricas derivadas de la clasificación de suelo no urbanizable.

## **2.2 Norma para usos, construcciones e instalaciones “fuera de ordenación”**

### 2.2.1. Incompatibilidad total

En todos los casos se admitirán obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Ninguna de las obras podrá dar lugar a incremento del valor de expropiación.

### 2.2.2. Compatibilidad parcial

Se admiten las obras señaladas en el párrafo anterior.

Además, en tanto no se produzca la corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento para los edificios e instalaciones “fuera de ordenación”, y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, serán admisibles los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de la normativa del Plan General:

a) En los edificios e instalaciones “fuera de ordenación” en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del parámetro de ocupación, de superficie construida o de altura de edificación que provoca la condición de fuera de ordenación, y siempre que el edificio actual no exceda la línea de alineación señalada en el Plan General.

b) En los edificios e instalaciones “fuera de ordenación” en Grado 2:

b.1) En caso de que el uso existente no esté incluido en los usos admitidos para esa zona, se aplicará la misma limitación que en Grado 1 en tanto no se sustituya el uso por uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

b.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados a la ordenación del planeamiento vigente, el Ayuntamiento podrá aceptar obras de consolidación o reestructuración cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de cinco años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas y, siempre que la propiedad suscriba que renuncia al posible incremento de su valor de expropiación. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria. El Ayuntamiento podrá exigir a la propiedad que previamente ejecute las medidas correctoras necesarias para reducir a límites aceptables cualquier impacto negativo existente sobre el vecindario residencial.

### 2.2.3. Informe municipal

En caso de que se soliciten licencias para ejecutar obras en edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que estén permitidos, y en su caso podrá conceder la licencia solicitada dentro de los límites expuestos anteriormente.

## 2.3 Norma para construcciones e instalaciones “fuera de ordenación” pero con licencia concedida, o edificadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975

Para las construcciones e instalaciones que,

- a) aun coincidiendo con las definiciones de “fuera de ordenación”, dispongan de licencia de edificación en vigor que ampare las disconformidades existentes con el actual Plan General,
- b) o bien que se demostrase documentalmente que fueron edificadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la ley 19/1975 de 2 de mayo de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana;

se admitirá toda obra y uso existente acorde con las condiciones de la Ordenanza Zonal de aplicación del presente Plan General, incluyendo además las condiciones existentes de uso o de edificación que estuvieran amparadas por licencia en vigor y se considerará como limitación parcial. En caso de demolición de la construcción o instalación, o de obras de ampliación o de reestructuración, solo se admitirá aplicar las condiciones de la Ordenanza Zonal correspondiente del Plan General.

No obstante, estas condiciones no serán de aplicación en el caso de construcciones e instalaciones situadas en terrenos asignados para dotaciones públicas, zonas verdes, viario con obstrucción de paso o cauces, en cuyos casos se considerarán como situación de incompatibilidad total.

**TÍTULO X. normativa ambiental definida en el estudio ambiental estratégico****CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA AMBIENTAL DE ESTE ANEXO**

La presente normativa se aplicará en todos los casos de desarrollo urbano, destinada a prevenir, reducir o compensar cualquier efecto negativo importante.

El presente Título X de Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias establece una serie de medidas de carácter general y una serie de medidas de carácter concreto a las afecciones detectadas en los apartados anteriores. Estas medidas se agrupan en Medidas de Carácter General, y en Medidas de Carácter Específico.

**1.1 Medidas de carácter general****1.1.1. Plan de Medidas de Carácter General en lo que se refiere a la Vegetación y a las zonas verdes**

Salvo situaciones justificadas para no aplicarse, se establecerá arbolado urbano en las medianas de calles de 30 m de anchura o mayores, y en las aceras anchas o en zonas de aparcamiento junto a fachadas orientadas al oeste, con especies de hoja caduca y autóctona en la medida de lo posible.

El uso de vegetación se propone en el viario para:

- ✓ Protección de viviendas. El efecto principal es debido a la sombra que produce disminuyendo la temperatura superficial.
- ✓ Protección de ventanas de las viviendas, con lo que evita el aumento de temperatura en las viviendas en verano.
- ✓ Las zonas de paso y tránsito de viandantes se utilizarán árboles de abundante copa, procurando que reciban siempre sol desde el sur.

Las plantas protegidas, si las hubiera, se trasplantarán a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde puedan sobrevivir.

1.1.2. Plan de Medidas de Carácter General en lo que se refiere a la Pavimentación, Movimientos de Tierras y red de saneamiento

De entre los tipos de pavimento disponibles puede usarse el poroso. Los pavimentos porosos, además del efecto de refrigeración por conducción, presentan la refrigeración por evaporación, ya que por capilaridad el agua de los conductos ascenderá hasta la superficie exterior, evaporándose, absorbiendo energía del pavimento, y manteniendo baja la temperatura. Los materiales porosos son especialmente recomendables en superficies expuestas al sol, dado que la evaporación es un efecto que consigue una gran refrigeración.

Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de escombreras como rellenos de vaguadas u otras depresiones naturales. El tratamiento de los residuos inertes se realizará siempre en instalaciones de aprovechamiento y reciclaje y de restauración paisajística de canteras u otras explotaciones extractivas abandonadas

Las redes de saneamiento por ejecutar en áreas nuevas deberán seguir un modelo separativo, siempre que sea posible, un sistema de depuración homologable y de funcionamiento garantizado, y el uso de materiales adecuados. Se realizarán arquetas continuas bajo las aceras, de modo que sean aptas para contener todas las canalizaciones urbanas salvo el saneamiento. El trazado de las redes de infraestructuras enterradas se realizará evitando las zonas previstas para el arbolado.

Las actuaciones urbanísticas que contemplen la excavación y transporte de grandes volúmenes de tierras, realizados mediante máquinas excavadoras y camiones basculantes, provocan en muchas ocasiones grandes vaciados en el terreno que no siempre se dejan en condiciones adecuadas, dejando taludes verticales en el vaciado, con el consiguiente riesgo de caídas y por supuesto con un fuerte impacto visual. En este aspecto es recomendable perfilar los taludes con pendientes suaves, estableciendo unos ratios de 3:1.

Se debe proceder a la mejora de la explanada natural, acción sencilla y que permite reducir a grosores mínimos estas capas, mediante procesos físicos o químicos (estabilización con cal, cemento o cenizas). Se debe proyectar el trazado en alzado de vías ajustado al relieve existente, definiendo las rasantes de las que resulte mínimo el volumen de tierras extraídas y aportadas.

Elegir entre las soluciones de firme posibles aquella que permita la mayor utilización de suelos y áridos existentes en el ámbito, reduciendo al mínimo el aporte de material exterior. Organizar las obras disponiendo de espacios para acopio de las tierras vegetales extraídas, reduciendo el transporte tanto desde su posición original como hasta su posición final. Producir en la misma obra la enmienda orgánica necesaria para las labores de plantación y mejora de suelos, procediendo a compostar los materiales originados en labores de desbroce, tala y extracción de tocones, ya que este proceso puede fácilmente hacerse coincidir con la duración habitual de las obras y, sin sofisticada técnica, puede producir un compost que cumpla satisfactoriamente las mismas funciones que el mantillo.

Reutilizar los escombros generados en labores previas de demolición en la misma obra, puesto que triturados y cribados pueden ser adecuados sustitutos de capas granulares para firmes y encachados. Este aspecto deberá cumplir con la legislación vigente en materia de residuos en general y de RCD en particular.

Los Proyectos que se ejecuten en los sectores urbanizables deberán considerar:

- ✓ Reducción al máximo de la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las obras de restitución necesarias.
- ✓ Se establecerá una red separativa para evitar las afecciones al sistema de saneamiento propuesto, siempre que sea posible.
- ✓ Se establecen medidas encaminadas al ahorro de agua y se propondrá que toda empresa que se instale en zonas industriales establezca las medidas necesarias para la reducción del recurso agua.
- ✓ Se utilizarán especies vegetales de bajo consumo hídrico y se establecerán sistema de riego localizado en todas las zonas verdes del municipio.

Se aprovechará en la medida de lo posible el agua residual depurada para el riego de zonas verdes, siempre que sea posible



Respecto a los vados para vehículos, destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que no invadan el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteren las pendientes longitudinales y transversales del mismo.

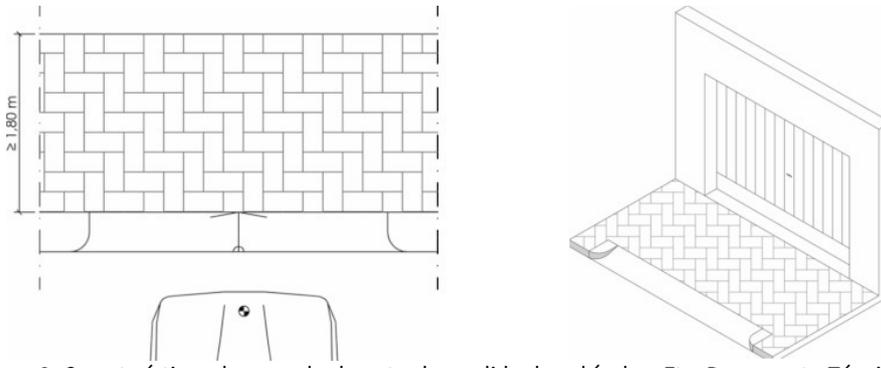
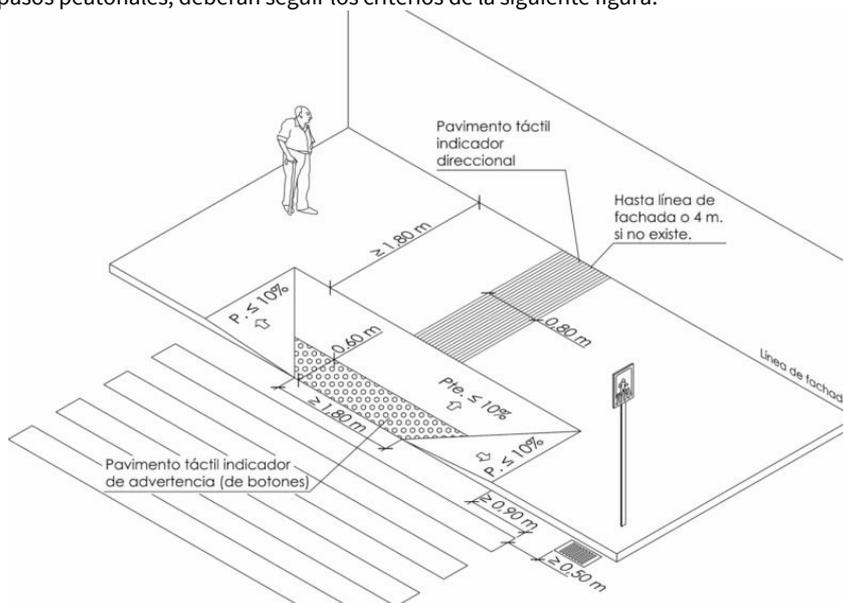


Figura 3: Características de un vado de entrada y salida de vehículos. Fte: Documento Técnico de Accesibilidad. Junta de Andalucía Abril 2012

Los pasos peatonales, deberán seguir los criterios de la siguiente figura:



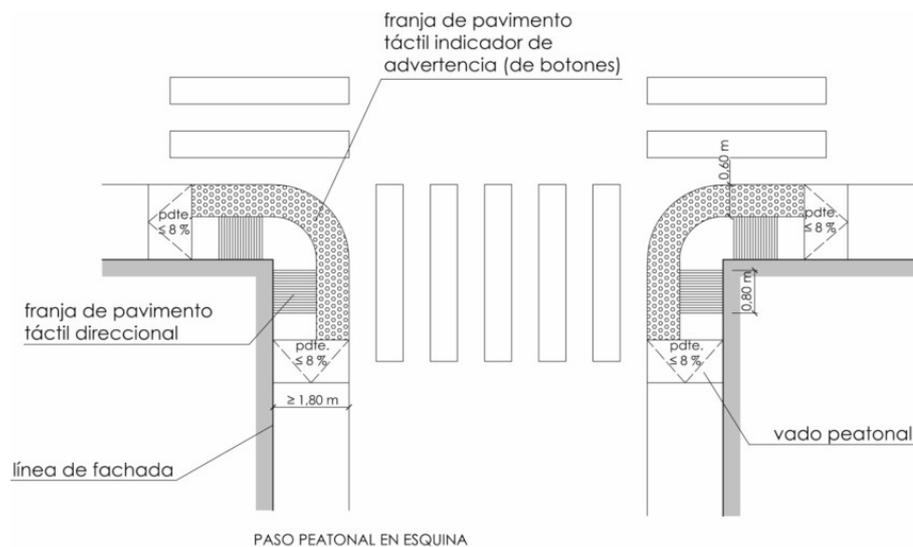


Figura 4: Características generales de los pasos peatonales accesibles. Fte: Documento Técnico de Accesibilidad. Junta de Andalucía Abril 2012

#### MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Se deben buscar soluciones que permitan una movilidad sostenible frente al uso de vehículo privado. Con este fin se propone el desde la Comisión Europea, a través de Pro.motion, proyecto perteneciente al programa Energía Inteligente para Europa de la Dirección General de Energía y Transporte de la Comisión Europea la Guía para la construcción de ciudades siguiendo criterios de movilidad sostenible. Las directrices que se propone, en la medida de lo posible, integrar en la propuesta de planeamiento general son<sup>3</sup>:

- Crear proximidad: establecimiento de condiciones urbanísticas que permitan la satisfacción de las necesidades básicas, sin utilizar transporte motorizado y sobre todo privado.
- Crear medios de transportes colectivos atractivos y sostenibles. Pensar, al diseñar redes y espacios públicos, desde la perspectiva de las personas que caminan, pedalean o utilizan el transporte colectivo. Incluir a la hora de diseñar los criterios de comodidad, seguridad, atractivo social y ambiental.
- Evitar la dependencia del automóvil. Diseñar, evitando criterios donde el automóvil es el protagonista (sectores alejados, por ejemplo)
- Darle vida al espacio público. Por el espacio público se transita, se conversa, se pasea, se juega...
- Adecuar las velocidades de tránsito por la traza vial urbana al tejido social urbano. Una adecuada velocidad, aumenta la seguridad, la calidad de los espacios y la sostenibilidad.
- Proteger al peatón y no al vehículo. Nos debemos olvidar que el protagonista de la calle, del tejido urbano, es el vehículo, dándole mayor protagonismo al peatón, al que vive y disfruta la ciudad, reduciendo los espacios para los vehículos y aumentando los del ciudadano. En síntesis, poner en marcha políticas que apuesten por la

renovación urbana, primando al transporte público, al ciclista y al peatón. Sin condenar al coche, pero repartiendo el espacio de forma más equilibrada.

- Aplicar criterios de accesibilidad universal en el viario y en los medios de transporte.
- Impulsar, en la medida de lo posible la movilidad eléctrica

**CARRILES BICI:** la bici es especialmente adecuada para distancias cortas. Es más rápida que ninguno de sus competidores en desplazamientos menores de 3 Km en la ciudad. Incluso en distancias mayores de 8 Km, en horas punta una bicicleta todavía puede ser más veloz que un coche.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y su pavimento se diferenciará, de forma significativa, en textura y color respecto del pavimento de los itinerarios peatonales.

Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario de vehículos, disponiendo de pasos peatonales coincidentes con los pasos peatonales de viales o calzadas y lo más cerca posible a las paradas de autobuses. Su trazado, siempre que sea posible, será perpendicular respecto de la acera o itinerario peatonal y estarán señalizados mediante las franjas señalizadoras previstas en el artículo 17.6 del Decreto de Accesibilidad.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal. Los pasos exclusivos para viandantes y sus correspondientes vados en cruce de calzadas no podrán ser compartidos con el paso de bicicletas. No obstante, se permitirá que los establecidos para estas últimas discurran contiguos a los primeros siempre que no alteren los requisitos fijados para los mismos

#### 1.1.4. Medidas de Carácter General para la incorporación de criterios de sostenibilidad en el alumbrado público y en la protección del cielo nocturno

Las directrices básicas que deben seguirse, basadas en el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica (Decreto 357/2010), son:

- Desde 2020 (a partir del plazo de diez años desde la entrada en vigor del Decreto citado) , los titulares de todas las instalaciones de alumbrado exterior tienen que haber eliminado de las mismas las luminarias que emitan un flujo hemisférico superior mayor del 25% del flujo total emitido por la luminaria.
- Los municipios aprobarán o adaptarán las Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación lumínica, de conformidad con las determinaciones del Reglamento que aprueba el presente Decreto en el plazo de un año desde la aprobación de su correspondiente zonificación en los términos establecidos en los artículos 29 y 30 del Reglamento. Sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas, la Consejería competente en materia de medio ambiente prestará el apoyo técnico, jurídico y administrativo necesario para la elaboración o modificación de estas Ordenanzas a los Ayuntamientos que lo soliciten.
- Se deberá elaborar un modelo tipo de Ordenanza Municipal en un plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del citado Reglamento.

**1.2 Medidas de carácter específico**

Son medidas de Carácter Específico por afecciones concretas al Planeamiento y Ordenamiento Urbano ya enunciadas en la normativa de los Títulos anteriores en estas Normas Urbanísticas, referidos a los siguientes ámbitos o situaciones:

**1.****1.1.****1.2.****1.2.1 Medidas de carácter específico por la afección de los nuevos desarrollos propuestos**

- 1) Medidas correctoras por ocupación de la Colada de San Francisco
- 2) Medidas correctoras por ocupación de la Cañada Real de la Breña o Garganta de Millán
- 3) Medidas correctoras por ocupación de la Cañada Real del Mojón de la Víbora
- 4) Medidas correctoras por ocupación por parte de la nueva variante de la Colada de la Pasada de Córdoba
- 5) Medidas correctoras por afección a cauces por las propuestas de nuevos desarrollos (SUS-4 y SUS -5)
- 6) Medidas correctoras por riesgos de inundabilidad que pueden afectar a:
  - a. Propuesta de nueva variante
  - b. UE- 6. Polígono La Piel
  - c. Zonas del Casco Urbano
  - d. SUS-3 y SUS- 4 (áreas industriales)
- 7) Medidas correctoras por ocupación de la nueva variante la zona C de regulación común del Parque Natural de la Sierra de Grazalema
- 8) Medidas correctoras por riesgo de desprendimientos
- 9) Medidas de integración paisajística en suelo urbanizable no sectorizado limítrofe a PN Los Alcornocales.
- 10) Medidas correctoras para la mitigación del ruido

**1.2.2 Medidas de Carácter Específico relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.**

Se propone la implantación de las medidas establecidas en la Guía para la Elaboración de Planes Locales de Adaptación al Cambio Climático, editada por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en 2015.