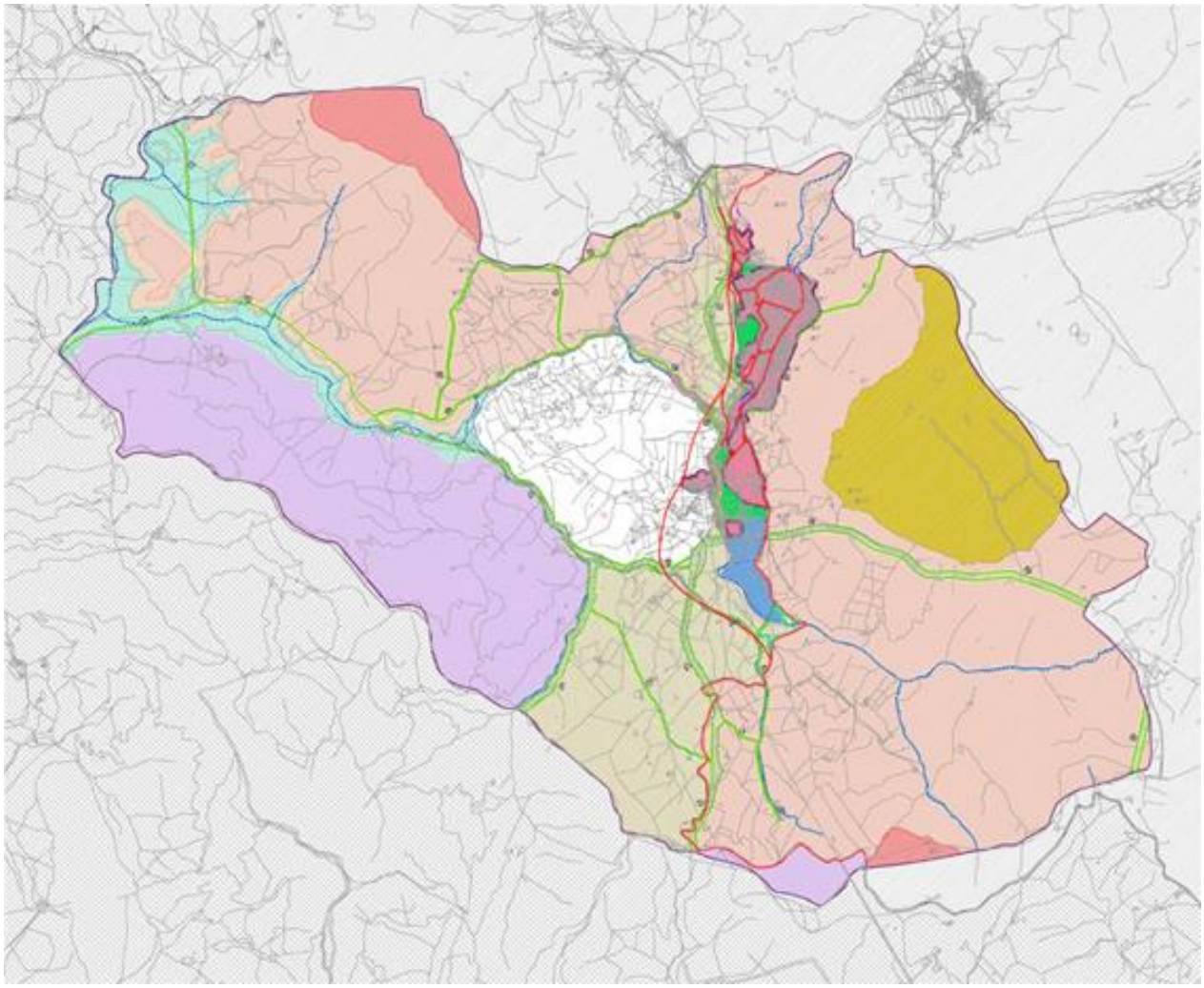
Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 24 de septiembre de 2019. Doy fe. El Secretario General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA UBRIQUE



NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO INICIAL

Abril 2019

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL SL

EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO INICIAL:
Coordinación: Javier Elizalde, arquitecto, MCP
Ordenación, Normativa:
Berta Elizalde Selva, Arquitecta Urbanista
José Manuel Villanueva Valle, Biólogo, Especializado en Ordenación del Territorio e Infraestructuras
Raúl Herrero, Ingeniero de Caminos, CyP, especializado en Hidráulica
Juan Carlos Sánchez, Arquitecto: Información
David Muñoz García, Historiador
Álvaro Marco de la Hoz, Abogado Urbanista
Juan Francisco Armario, información pública

ÍNDICE

Pág.

TÍTULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL 11
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS 12
1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación 12
1.2. Objetivos y Estrategias 12
CAPÍTULO 2. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN, INTERPRETACIÓN Y CORRECCIÓN DE ERROR 13
2.1. Innovación del Plan General: Revisión y Modificación 13
2.2. Contenido e Interpretación del Plan General 13
2.3. Corrección Material de Error e Interpretación de concepto dudoso 14
CAPÍTULO 3. NORMAS CON CARÁCTER ESTRUCTURAL 15
CAPÍTULO 4. NORMAS SOBRE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 15
4.1. Instrumentos de desarrollo, Ordenación y Ejecución 15
4.2. Normas Generales sobre los instrumentos de desarrollo y la ejecución de la planificación 15
CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA 16
5.1. Vivienda 16
5.2. Subsuelo 16
TÍTULO II. SISTEMAS GENERALES 17
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 18
1.1. Definición 18
1.2. Sistema General de Dotaciones Comunitarias Existentes 18
1.3. Sistema General de Espacios Libres Existentes en Suelo Urbano 21
1.4. Sistema General de Comunicaciones 22
1.5. Sistema General de Infraestructuras 22
1.6. Obtención de Sistemas Generales 23
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 25
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 26
1.1. Aplicación 26
1.2. Definición de usos urbanísticos 26
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS CARACTERÍSTICOS 27
2.1. Tipos de usos característicos 27
2.2. Uso característico residencial 28
2.3.Uso Característico industrial 29
2.4. Uso Característico terciario 30
2.5. Uso Característico turístico 32
2.6. Uso Característico equipamiento 32
2.7. Uso Característico espacios libres públicos 32
2.8. Uso Característico servicios urbanos 33
CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO 34
3.1. Aparcamiento para el uso residencial 34
3.2. Residencia comunitaria 34
3.3. Uso industrial 34
3.4. Comercio de barrio 34
3.5. Medianas superficies comerciales 34
3.6. Grandes superficies comerciales 34

3.7. Oficinas ... 35
3.8. Salas de ocio ... 35
3.9. Hoteles y pensiones ... 35
3.10. Equipamientos. ... 35
3.11. Condiciones de garajes y de plazas de aparcamiento ... 35
CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE OCUPACIÓN TEMPORAL PARA APARCAMIENTO EN SOLARES (OTAS) ... 36
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN ... 37
CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS ... 38
1.1. Definición ... 38
1.2. Clases de condiciones ... 38
1.2.1. Definiciones sobre parcelas ... 38
1.2.2. Definiciones sobre la posición y tipología de la edificación ... 40
1.2.3. Definiciones sobre altura de la edificación ... 43
1.2.4. Definiciones sobre ocupación de la parcela ... 45
1.2.5. Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas ... 45
CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESTÉTICAS ... 47
2.1. Condiciones estéticas generales ... 47
2.2. Condiciones estéticas establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación ... 48
CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD ... 48
3.1. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público ... 48
3.2. Normas de protección e incompatibilidad de usos en ámbitos de riesgo ... 48
3.3. Deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado ... 48
3.4. Condiciones de calidad: accesibilidad ... 49
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN ... 51
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES ... 52
1.1. Finalidad ... 52
1.2. Grado de urbanización en suelo urbano ... 52
CAPÍTULO 2. SISTEMA VIARIO ... 52
2.1. Travesía y sus condiciones ... 52
2.2. Clasificación y condiciones del sistema viario ... 52
2.3. Pavimentación ... 53
2.4. Pendientes ... 54
2.5. Aparcamiento ... 54
2.6. Ejecución ... 55
2.7. Señales verticales ... 55
CAPÍTULO 3. MOBILIARIO URBANO Y AJARDINAMIENTO ... 55
CAPÍTULO 4. ABASTECIMIENTO DE AGUA ... 56
4.1. Disponibilidad y condiciones de abastecimiento ... 56
4.2. Abastecimiento de agua potable ... 57
4.3. Red de riego e hidrantes contra incendios ... 58
4.4. Agua reciclada ... 58
CAPÍTULO 5. RED DE SANEAMIENTO ... 58
5.1. Componentes del sistema de saneamiento ... 58
5.2. Características generales del sistema de saneamiento ... 59
5.3. Red de tipo separativo ... 59
5.4. Red de tipo unitario ... 60
5.5. Caso de ausencia de red de saneamiento ... 60
5.6. Tramitación de planeamiento y de proyectos ... 60
5.7. Soluciones especiales de saneamiento ... 60
5.8. Adaptación de las fincas edificadas ... 61
5.9. Solicitud de información sobre la Red de Saneamiento ... 61

CAPÍTULO 6. ACOMETIDAS 62
6.1. Obligatoriedad de la acometida 62
6.2. Autorización de acometida 62
6.3. Potestad planificadora municipal 62
6.4. Singularidad de la acometida 62
6.5. Individualidad de la acometida 62
6.6. Requisitos constructivos 63
6.7. Obligación de conservación por los particulares 65
6.8. Supervisión e inspección 65
CAPÍTULO 7. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES 66
7.1. Aguas residuales domésticas 66
7.2. Aguas residuales industriales 66
CAPÍTULO 8. RECURSOS HÍDRICOS ALTERNATIVOS 69
8.1. Usos de los recursos hídricos alternativos 69
8.2. Aprovechamiento de agua regenerada 69
8.3. Especificaciones de las instalaciones de agua regenerada 70
8.4. Normas de uso del agua regenerada 70
8.5. Condiciones de suministro 71
8.6. Control de calidad del agua regenerada 71
8.7. Aguas grises y pluviales. Usos autorizados 71
8.8. Mantenimiento de los sistemas de reciclado o aprovechamiento de aguas 71
CAPÍTULO 9. SUMINISTRO DE ENERGÍA 72
9.1. Conexiones y cálculo 72
9.2. Disposición del tendido de media tensión 72
9.3. Centros de transformación 72
9.4. Cruzamientos, proximidades y paralelismos de cables subterráneos 72
9.5. Condiciones de seguridad 72
CAPÍTULO 10. ILUMINACIÓN 73
10.1. Instalaciones de alumbrado exterior 73
10.2. Soportes 73
10.3. Niveles de iluminancia 74
CAPÍTULO 11. ÁREAS AJARDINADAS Y PARQUES 75
CAPÍTULO 12. RED DE TELECOMUNICACIONES 76
CAPÍTULO 13. GAS Y OTROS SERVICIOS 76
CAPÍTULO 14. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 76
TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 77
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL 78
1.1. Definición 78
1.2. Derechos de los propietarios en Suelo Urbano 78
1.3. Deberes de los propietarios en Suelo Urbano 79
1.4. Áreas Homogéneas 79
1.5. Media dotacional de las zonas de suelo urbano 79
1.6. Coeficientes de homogeneización 80
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN 80
ORDENANZA ZONAL Nº 1: CASCO ANTIGUO 81
ORDENANZA ZONAL Nº 2 ENSANCHE 90
ORDENANZA ZONAL Nº 3 UNIFAMILIAR 95
ORDENANZA ZONAL Nº 4 INDUSTRIAL 99
ORDENANZA ZONAL Nº 5 TERCIARIO 103
ORDENANZA ZONAL Nº 6 EQUIPAMIENTO 107
ORDENANZA ZONAL Nº 7 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO 111

ORDENANZA ZONAL Nº 8 SERVICIOS URBANOS 114
CAPÍTULO 3. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 116
CAPÍTULO 4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y EXPROPIACIÓNEN SUELO URBANO CONSOLIDADO 117
4.1. Definición y condiciones de los ámbitos de actuación 117
4.2. Fichas de ámbitos de actuación 117
4.3. Ámbitos de expropiación 133
CAPÍTULO 5. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 135
5.1. Definición 135
5.2. Listado de áreas de Planeamiento Incorporado con documentación incluida en el Anexo de APIs del PGOU 135
CAPÍTULO 6. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN 138
6.1. Condiciones generales 138
6.2. Reservas para dotaciones y para el aprovechamiento municipal y VPP 138
6.3. Área de Reparto y Aprovechamiento Medio 139
CAPÍTULO 7. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 140
CAPÍTULO 8. PLANES ESPECIALES 149
8.1. PLAN ESPECIAL DE LA COLADA DE SAN FRANCISCO 149
8.2. PLAN ESPECIAL DEL NACIMIENTO 151
8.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO 153
TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 155
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 156
1.1. Áreas de Reparto y Delimitación de Sectores 156
1.2. Derechos de la propiedad en el desarrollo de Sectores en Suelo Urbanizable 157
1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios 158
1.4. Plazos de ejecución del planeamiento 160
1.5. Sistema de actuación y condiciones de conservación 160
1.6. Ordenación y condiciones de uso y de volumen de los sectores 161
1.7. Infraestructuras 162
1.8. Documentación 163
CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 163
2.1. Resumen de sectores urbanizables 163
2.2. Fichas de los Sectores Urbanizables 163
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 177
3.1. Condiciones generales 177
3.2. Condiciones particulares de ordenación 178
TÍTULO VIII. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 179
CAPÍTULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE 180
1.1. Definición y régimen 180
1.2. Definición de núcleos de población 182
1.3. Actuaciones de Interés Público 182
1.4. Asentamientos urbanísticos y edificaciones aisladas en suelo no urbanizable 183
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN 183
2.1. Usos característicos, compatibles y prohibidos 183
2.2. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable 184
CAPÍTULO 3. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE 190
3.1. Listado de categorías 190
3.2. Superposición de protecciones 191
3.3. Suelo no Urbanizable de Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema 191
3.4. Suelo no Urbanizable del Parque Natural de los Alcornocales 193
3.5. Suelo no Urbanizable de Vías Pecuarias 195
3.6. Suelo No Urbanizable de Montes Públicos 202

3.7. Hábitats de Interés Especial 202
3.8. Áreas de Flora Amenazada 202
3.9. Zonas inundables de cauces y del Embalse de los Hurones 202
3.10. Yacimientos arqueológicos 202
3.11. Suelo No Urbanizable de carácter rural: Cerro Mulera 203
3.12. Suelo No Urbanizable de Protección por Riesgos Naturales 204
3.13. Suelo no Urbanizable del Parque Periurbano de Garganta Barrida 204
3.14. Suelo no Urbanizable del Campamento Juvenil Cerro Mulera 204
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS 205
4.1. Carreteras convencionales. Caminos y sendas 205
4.2. Energía eléctrica de Alta Tensión 206
4.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento 207
4.4. Protección de los cauces, riberas y márgenes 207
4.5. Protección de embalses 208
4.6. Protección de aguas para abastecimiento público y privado 208
4.7. Protección de aguas en relación con vertido industriales 208
4.8. Prohibición de fosas sépticas y condiciones de tanques de depuración compactos . 208
4.9. Protección del paisaje y del suelo 209
4.10. Protección de los yacimientos arqueológicos 209
TÍTULO IX. REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION 211
CAPÍTULO 1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACION” EN SUELO URBANO 212
1.1. Régimen de la condición de “fuera de ordenación” 212
1.2. Grados de calificación de “fuera de ordenación” 212
1.3. Norma para usos, construcciones e instalaciones “fuera de ordenación” 212
1.4. Norma para construcciones e instalaciones “fuera de ordenación” pero con licencia concedida, o edificadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975 213
1.5. Norma para construcciones e instalaciones “fuera de ordenación” y sin licencia concedida 214
CAPÍTULO 2. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE 214
2.1. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 214
2.2. Caso de vivienda habitual de sus propietarios 215

TÍTULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

SIGLAS UTILIZADAS: Las referencias a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se nombran como LOUA.

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 (LOUA).
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 marroquinero, 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 la actual necesidad de 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 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.

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

2.1. Innovación del Plan General: Revisión y Modificación

La innovación de la ordenación y de la normativa del Plan General podrá realizarse mediante su revisión o su modificación, siguiendo la regulación señalada en los artículos 36 a 38 LOUA sobre contenido, documentación y procedimiento.

2.1.1. Vigencia

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Ubrique tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su innovación de acuerdo con lo previsto en el párrafo siguiente.

2. La Innovación del Plan General procederá en todo caso cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.

   a) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al término municipal, contradiciendo de forma sustancial el desarrollo urbano de las determinaciones del Plan General.

   b) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 30.000 habitantes empadronados en el municipio.

   c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas, respecto a factores básicos del planeamiento, que aconsejen la elección de un modelo territorial diferente.

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
- Estudio Hidrográfico
- Estudio de Contaminación Acústica
- Estudio de Contaminación Atmosférica.
- Valoración del Impacto en la Salud Pública
- Estudio de Impacto de Género

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, requerirá 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, y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado si se aplicase en este municipio.
- La regulación de los elementos calificados como Sistemas Generales.
- Las relativas a los usos, densidades 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 de usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Las determinaciones sobre porcentaje o edificabilidad de viviendas de protección pública.
- Las 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. NORMAS SOBRE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

4.1. Instrumentos de desarrollo, Ordenación y Ejecución

El Plan General se desarrollará, según cada clase de suelo y las determinaciones que establece en cada una, mediante todos o algunos de los siguientes instrumentos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución, sujetos a las condiciones de redacción y tramitación que establece la LOUA:

a) De planeamiento: el Plan de Sectorización para desarrollo el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
b) De desarrollo: Planes Especiales o Proyectos de Actuación, Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano No Consolidado de borde urbano o de gran extensión.
c) De ordenación detallada: Estudios de Detalle.
d) De proyecto de ejecución y de gestión:
   - Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
   - Proyectos de Reparcelación o de Expropiación.
   - Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
   - Proyectos de Actuaciones de Interés Públicoo Planes Especiales en suelo no urbanizable.
   - Proyectos de obras de edificación o instalación.
   - Catálogos de conservación.
   - Convenios urbanísticos de planeamiento

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 LOUA, Sección II, de Planes de Desarrollo, artículos 13 a 16, 23 a 25, y 66.

Las condiciones de formulación de estos instrumentos tienen su referencia en la Sección III de Competencia y Planeamiento, artículo 31 de la LOUA.

En particular, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ubrique, que se tramita en paralelo con este 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, 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 una compensación entre ámbitos discontinuos para mantener la media de la reserva antedicha, o en su caso, 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

Todo el subsuelo del municipio está sujeto a las condiciones establecidas por el artículo 49.3 LOUA, y su aprovechamiento urbanístico se presume público, con excepción de los aprovechamientos ya adquiridos mediante licencia lícita.

El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, 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.

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

TÍTULO II. SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.1. Definición

Pertenecen 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 Unidades de Ejecución 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
Educativo	
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"
Socio-cultural	
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
Sanitario	
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
Deportivo	
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
Administrativo	
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	Oficina de Correos
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)

Servicios Urbanos

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. 10.1.A-c1. LOUA), se detalla en la Memoria del Plan General.

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (Zonas Verdes) / SISTEMA GENERAL EXISTENTE

Clase de suelo	Uso pormenorizado
LUP/G	Parque lineal de los bordes del río Ubrique
LUP/G	Parque Rafael Alberti
LUP/G	La Plaza (Ayuntamiento)
LUP/G	Plaza El Jardín
LUP/G	Plaza de las Palmeras
LUP/G	Plaza Tierno Galván
LUP/G	Plaza de la Verdura
LUP/G	Plaza 28 de Febrero
LUP/G	Plaza del Petaquero
LUP/G	Plaza Ministro Fernández Ordóñez
LUP/G	Parque Lineal de los bordes del río
LUP/G	Franja verde en c/ Concejo
LUP/G	Parque de Las Pitas - Avda de Andalucía
LUP/G	Parque del arroyo Garciaguillo en Nueva Vega
LUP/G	Jardines Convento de Capuchinos
LUP/G	Jardines Cementerio
LUP/G	Paseo Público Blas Infante
SNU / LUP /G	Parque Periurbano

1.4. Sistema General de Comunicaciones

Se han incluido en el Sistema General de Comunicaciones las carreteras de interés autonómico o provincial que atraviesan el término y el viario local estructurante dentro del núcleo. A continuación se relacionan los elementos que constituyen el Sistema General de Comunicaciones, así como el código que los identifica en los planos de ordenación:

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)

b) **Viario local estructurante:**
Calle San Sebastián
Calle Ingeniero Juan Romero Carrasco
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
Avda. de Cádiz
Paseo del Prado
Calle Algeciras
Calle Bornos
Calle Sebastián Macías
Avenida de Jesulín de Ubrique
Plaza de la Estrella
Avda. de la Diputación
Avda. de las Cortes
Avda. de Carlos Cano
Proyectos de:
Remodelación de la calle La Calzada, en La Rozuela.

1.5. Sistema General de Infraestructuras

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 de la red eléctrica de media y alta tensión.

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 los apartados posteriores determinan.

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 son de aplicación 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.

1.1.1. Condiciones del uso del subsuelo

El uso urbanístico del subsuelo se entenderá de aprovechamiento público siempre que la Ordenanza Zonal no admita uso bajo rasante, o que la Ficha del ámbito en que se encuentre señale otra cosa.

En todos los casos, el patrimonio arqueológico soterrado será de propiedad pública.

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 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 (Unidades de Ejecución, Sectores Urbanizables, ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado) determinan el uso característico de ese ámbito de aplicación, así como los usos pormenorizados compatibles.

En caso de nombrarse un uso “global”, se entenderá que se refiere al uso “característico”.

1.2.2. Uso Pormenorizado

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

1.2.3. 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.

1.2.4. 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.

1.2.5. 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.

1.2.6. Uso vinculado

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

1.2.7. Uso provisional

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

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 similitudde esta lista.

Uso Característico	**Uso Pormenorizado**
RESIDENCIAL	Unifamiliar (*)
	Residencial Plurifamiliar (*)
	Residencia Comunitaria
INDUSTRIAL	Talleres < 200 m^2
	Naves Nido
	Naves industriales y Almacenes
TERCIARIO	Comercio de barrio

	Medianas superficies comerciales
	Grandes superficies comerciales
	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
	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 deberá tener al menos una habitación habitable (salón-dormitorio en la disposición de estudio) o dos (salón y dormitorio en el resto de 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.
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[1].

[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.

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.

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

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 400 m2 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.
.- 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 m2, 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 m2. 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

Se entenderá por superficie útil de venta al público, aquella en la que se exponen artículos de forma permanente o habitual, para su venta directa, esté cubierta o no, y siempre que sea efectivamente utilizable por el consumidor.
No comprende, por tanto:
a) las instalaciones de almacenaje no accesibles al público,
b) los espacios de entrada y espera de clientes antes del mostrador y cajeros de venta al público.
También, podrá en todos los casos admitirse que, descontadas las instalaciones de almacenaje, se considera superficie de venta al menos el 80% de la superficie construida.

Los locales y superficies comerciales dispondrán de los siguientes servicios de aseos de acuerdo a su superficie útil de venta: hasta 100 m2 un retrete y un lavabo; por cada 200 m2 más o fracción superior a 100 m2 se aumentará un retrete y un lavabo separándose en este caso para mujeres y hombres. A partir de 500 m2, 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 m2, 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^2. Pueden ubicarse en planta baja, primera y sótano de edificios con otro uso característico.

2. Medianas superficies comerciales. Son locales comerciales o agrupaciones de comercio con una superficie de venta entre 300 m^2 y 1.500 m^2. Podrán ocupar edificios exclusivos, o bien la planta baja y primera de edificios de otro uso.

3. Grandes superficies comerciales. Son locales comerciales o agrupaciones de comercio en una misma estructura, con superficie de venta superior a 1.500 m^2. Requieren instalaciones o edificios exclusivos para este uso.

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 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.

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 de mayores, etc. Incluye también los establecimientos veterinarios.

.- 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 m2), a parques urbanos (a partir de 500 m2), 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) 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: 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, manteniéndose únicamente con carácter de recomendación.

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 m2.
- 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.

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 m2 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 de barrio

Se reservará como mínimo una plaza por cada 100 m2 de techo edificable, con las mismas exenciones del uso residencial.

3.5. Medianas superficies comerciales

Requiere aparcamiento en la parcela para una plaza por cada 40 m2 edificados, y espacio para carga y descarga de camiones o vehículos de abastecimiento.

3.6. Grandes superficies comerciales

Requieren instalaciones o edificios exclusivos para este uso, con aparcamiento en la parcela para una plaza por cada 40 m2 edificados, y espacio para carga y descarga de camiones o vehículos de abastecimiento. Requieren un estudio de tráfico y aparcamiento que justifique su viabilidad.

3.7. Oficinas

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 m2 si la oficina no tuviera uso público; o bien por cada 50 m2 si tuviera uso público. No obstante, se admite su excepción en las mismas condiciones del uso residencial.

3.8. 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.

3.9. Hoteles y pensiones

Requieren una plaza de aparcamiento en parcela por cada cuatro habitaciones.

3.10. Equipamientos.

.- Dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m2 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.

3.11. Condiciones de garajes y de plazas de aparcamiento

Deberán cumplir las condiciones de la Ordenanza Municipal de Edificación y del SUA 7 del Código Técnico de la Edificación, cuyas condiciones se resumen a continuación.

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

1. Ámbito de aplicación 1 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:
3.1 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 m2, 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 discurra 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 18 números 2.a y 3.c de la LOUA. 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 150 LOUA. 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 en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título 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

1. 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.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. 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.

4. 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

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. 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.

3. 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.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

1.2.1.4. Alineaciones

1. 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:

    a) 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.

    b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 a la Unidad de Ejecución en la 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. Su regulación

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 terrazas, definidos como cuerpos salientes no cerrados 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.

12.2.3. 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.

1.2.2.4. 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.

1.2.2.5. 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:

Uso del local	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, aún cuando no estuviera construido; o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el epígrafe 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 epígrafe 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 o instalaciones que cumplan las condiciones siguientes:

- Ocupación máxima del 20% de la cubierta medida horizontalmente, con un máximo de 50 m2.
- Retranqueo de la fachada un mínimo de 3,0 metros,
- Cumplimiento adicional de las condiciones que establezca a este respecto la Ordenanza Municipal de Edificación.

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 (grafiados 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.

2. Computan los cuerpos volados y terrazas cerrados al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada independientemente 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 los propietarios 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

Las condiciones estéticas generales son de aplicación en toda actuación de edificación en suelo urbano para mantener o mejorar la imagen y paisaje urbano, respetando en cualquier caso las condiciones estéticas específicas de cada Ordenanza en su ámbito de aplicación, así como las que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

El Ayuntamiento podrá condicionar, justificadamente, toda actuación que pueda ser lesiva para la imagen de la ciudad, próxima o lejana. El condicionamiento podrá estar referido a las dimensiones del edificio, las características de todo tipo de las fachadas y cubiertas y de los cerramientos de la parcela.

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 se tratarán con condiciones similares a los de la fachada principal.

Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de manera que su aspecto sea similar al de las fachadas.

En fachada se utilizarán preferentemente los revestimientos lisos y con acabado en color blanco. Quedan prohibidos los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento y revestimientos metálicos, salvo que la singularidad del emplazamiento y la justificación del revestimiento relacionada con la conservación de energía aconsejen la excepción.

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.

2.2. Condiciones estéticas establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán en todo caso atender a las determinaciones que a este respecto establezca la Ordenanza Municipal de Edificación, que no podrán contradecir a éstas del PGOU.

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 los suelos clasificados 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. Tales medidas por sí mismas no serán causa de reclasificación del suelo desde su actual consideración de suelo no urbanizable protegido, pero serán necesarias para la justificación del cambio en la correspondiente modificación puntal del planeamiento para su reclasificación a suelo urbano.

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 155, Deber de conservación y rehabilitación,

de la LOUA, de mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento podrá aplicar las determinaciones del artículo 158 LOUA 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 157 de la LOUA.

3.4. 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.

Todo Proyecto de Urbanización cumplirá 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. 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.

.- Artículo 4. Las áreas de uso peatonal.
1. Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características: a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos. b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.
2. Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre éstas y los vehículos.

.- Artículo 5. 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.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

1.1. 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.

1.2. 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.

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 0-4, 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. 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 carruajes. La separación entre áreas de paso dominante peatonal y de paso dominante de carruajes deberá manifestarse claramente por el tipo de pavimento. No obstante, esta medida no es de aplicación en el Casco Antiguo, 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.

2.3. Pavimentación

El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

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 carruajes 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.

En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación en su intersección con el paso de peatones.

2.4. Pendientes

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 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 peldañearse 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: $54\ cm \leq 2C + H \leq 70\ cm$. 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.

2.5. Aparcamiento

Los aparcamientos anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo 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.

2.6. 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.

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 seña les vertícales en los pasos peatonales, para tranquilidad 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, interferí r 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. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas, y el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

4. 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.

5. En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro.

6. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

7. 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.

CAPÍTULO 4. ABASTECIMIENTO DE 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 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/cm2, 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 NBE-CPI-82: Deberá disponerse un hidrante cada 5.000 m2 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.

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 el 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 la instalación dentro de los límites de la propiedad, de fosas sépticas, 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 fosas sépticas y demás sistemas de depuración individual requerirán el previo informe favorable del órgano ambiental competente y no creará derecho a favor del solicitante. Dicha 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.

5.8. Adaptación de las fincas edificadas

Todos los propietarios de inmuebles cuyas condiciones sanitarias de evacuación de aguas residuales no se ajusten a los preceptos desarrollados en la presente normativa, estarán obligados 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 estimare 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.

CAPÍTULO 6. ACOMETIDAS

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. Singularidad 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.

6.5. Individualidad de la acometida

1. Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente a la red municipal, no consintiéndose 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.

6.6. 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 reflujo 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 atraviese 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 discurra 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.

6.7. 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

6.8. 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:
2.

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 < 30º C

3. 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.

4. No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras 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.

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 media caña 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 discurra a gran profundidad, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de una bomba de forma permanente para el control de vertidos.

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 o de captación de aguas subterráneas.

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.
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 deberán 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, Epígrafe 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 W/m²). 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 W/m²). 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 W/m²).

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 estanciales 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

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la empresa suministradora, según las características del área ordenada.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Normas.
4. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se soterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

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.

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.

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 transformados en correcta ejecución del planeamiento de desarrollo.

El Suelo Urbano que carece de urbanización consolidada se delimita como parte de una Unidad de Ejecución, estableciendo su ficha correspondiente la ordenación, urbanización y cesiones de suelo necesarias para su incorporación al suelo urbano consolidado.

En la Serie de Planos nº 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 los propietarios en Suelo Urbano

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano están sujetos a los derechos señalados en el artículo 50, letras E o F de la LOUA.

A tal efecto los propietarios 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 unidades de ejecución, el resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones de la ordenanza correspondiente.
.- En suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el 90% del Aprovechamiento Medio del área de reparto de dicha unidad de ejecución.
.- En particular, y en relación con el artículo 49.3. LOUA, el aprovechamiento del subsuelo de parcelas privadas se considera público:

1. En caso de requerirse implantación de servicios públicos que hayan de discurrir por el subsuelo;
2. En caso de necesidad de preservar el patrimonio arqueológico; y
3. En aquellos casos con referencia específica de la Unidad de Ejecución o Actuación Urbanizadora 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.

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, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

1.3. Deberes de los propietarios en Suelo Urbano

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tendrán la obligación de cumplir los deberes señalados en el Artículo 51.1 letras A y C o D de la LOUA.

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.

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 Unidades de Ejecución, cada uno de los cuales constituye un Área de Reparto, salvo que la Ficha correspondiente diga otra cosa.

1.5. Media dotacional de las zonas de suelo urbano

En relación a lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA, 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 (m2 dot local)/(100 m2 edif global) **	Media dotacional (m2 dot general)/(100 m2 edif global) **	Media dotacional (m2 dot local + general)/(100 m2 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	14,1	39,8	53,9
MEDIA AH RESIDENCIAL	14,1	15,4	29,5
MEDIA AH INDUSTRIAL	26%	31%	57%

** Industria: m2 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, UN
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 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 claros, 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, la mayor parte del cual está 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, que 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.

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 Unidad de Ejecución.
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 de Unidad de Ejecución.

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 m2, la ocupación máxima será del 100%.
.- Para parcelas de superficie superior a 150 m2, la ocupación máxima será del 85%.
.- 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 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. 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

habitaciones vivideras, 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 Epígrafe anterior de Ocupación Máxima sobre Rasante.
4.5. Patios
Se respetarán todos los patios existentes, admitiendo únicamente una edificación auxiliar menor de 10 m2 de superficie, en una planta, que computará edificabilidad.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1. Número máximo de plantas	**Grado 1**: Planta Baja + una planta, sin ocupación bajo cubierta. **Grado 2**: Altura señalada en los Planos de Altura del Casco Antiguo. Planta Baja + dos plantas. Se admite ocupación bajo cubierta sujeta a las condiciones estéticas de esta Ordenanza. **Grado 3**: Planta Baja + una planta, sin ocupación bajo cubierta.
5.2. Altura máxima de la edificación	**Grados 1 y 3**: 1 planta: 4,0 metros 2 plantas: 6,50 metros **Grado 2**: 2 plantas: 7,00 metros 3 plantas: 10,50 metros 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 que las de este Epígrafe.
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	Será inclinada y cumpliendo las siguientes condiciones: .-Altura máxima de cumbrera de 3,0 metros en **grados 1 y 3**, y de 4,5 metros en **grado 2**, medida desde la cara superior del forjado inferior. .- Inclinación máxima de treinta grados (30º). .- En cualquier caso, se admite: 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. Exclusivamente en Grado 2: azotea retranqueada 4,0 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 m2.

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 m2 por vivienda.

7. APARCAMIENTO

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela, salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3del 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 Epígrafes 8.1 y 8.2 de forma conjunta para todo el ámbito de la Ordenanza; en el Epígrafe 8.3 exclusivamente para los ámbitos de los Grados 1 y 3, y en el Epígrafe 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 los paños macizos sobre 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, salvo que el edificio sea colindante con otro(s) de factura tradicional con otras dimensiones, que podrán adoptarse.
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 diáfanas 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 blanco o en los colores autorizados para la carpintería. 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 en primera crujía, con material de cubrición en un 90% como mínimo de teja árabe cerámica envejecida; en obras de reforma deberán reutilizarse obligatoriamente las tejas viejas existentes en buen estado. Se permiten las cubiertas planas a partir de la segunda crujía. 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, 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 si en el Grado 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, balaustradas o vidrio, los petos de fábrica o materiales translúcidos 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.

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 160 centímetros, excepto en miradores que pueden llegar a 220 centímetros de ancho exterior manteniendo el hueco interior del plano de fachada un ancho máximo de 190 cm. 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 220 centímetros.

Los portales de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez centímetros del plano de fachada, y con un ancho no mayor de 30 centímetros.

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

Las fachadas, aparte de los señalado para zócalos, portadas y recerco de vanos, serán enfoscadas y pintadas en blanco liso.

En planta baja se permiten rejas y cierros siempre que exista acera o sea calle peatonal, con máximo de uno por cada 7,50 metros de fachada y sin que sobresalgan del plano de fachada más del 5% del ancho de acera ni más de 25 cm. En planta primera se permiten balcones, miradores y cierros de rejas con un vuelo máximo de 50 cm. 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 diez centímetros, ni mayor de catorce centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. Quedan expresamente prohibidas las soluciones de aluminio anodizado, balaustradas o vidrio, los petos de fábrica o materiales translúcidos y las celosías de madera así como cualquier otro tipo de huecos (terrazas entrantes en fachada, cuerpos salientes cerrados, etc.)

Se permiten las carpinterías de madera, aluminio lacado o PVC, en colores mates oscuros (marrón, verde, azul, granate), 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.

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 señalarán mediante moldura con una anchura igual al canto de forjado empleando modelos tradicionales.

Las portadas podrán disponer de grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta centímetros. Estos pueden adoptar formas de arcos rebajados (escarcianos).

Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados en filete o alfiz o molduras decoradas que no podrán sobresalir más de cinco centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de veinte centímetros. Deberán estar pintados en el mismo tono del resto de la fachada.

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 50 cm de alto x 100 cm 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 Caracterís-tico	**Uso Pormenorizado**	**Compatibilidad**		
		Barrio Alto-Grado 1	Barrio Bajo-Grado 2	Barrio Caldereto Grado 3
RESIDEN-CIAL	Unifamiliar	100	100	PRE
	Residencial Plurifamiliar	PRE	PRE	---
	Residencia Comunitaria	ESP/1	ESP/1	--
INDUS-TRIAL	Talleres < 200 m2	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 comerciales	--	--	--
	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	--	--	--
EQUIPA-MIENTO	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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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 baja, semisótano o sótano. 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.

ORDENANZA ZONAL Nº 2 ENSANCHE

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 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.

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^2
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	.- En parcelas de superficie igual o inferior a 250 m2, la Ocupación Máxima será del 100%. .- En parcelas con superficie superior a 250 m2, 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).
4.2. Ocupación máxima bajo rasante	100% en todos los casos., incluso bajo zonas calificadas como L, libre de edificación (esta última, sobre rasante).
4.3. Retranqueos y/o edificación adosada	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.

	El retranqueo posterior delimitado por el límite de parcela 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 m2 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). Los vuelos de la edificación, excepto los aleros, respetarán los retranqueos mínimos exigidos.

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 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.
5.1.2. Nº de plantas en la Avenida de los Callejones	Altura de cuatro plantas en fincas con fachada a la Avenida de Los Callejones: Se admite en los primeros quince metros desde la fachada, pero con cesión libre de cargas, del jardín delantero que ocupase Los Callejones, con destino de suelo libre de uso público, y será en todo caso previa a la licencia de edificación de nueva planta. La ordenación y urbanización del espacio frontal que se ceda será por cuenta del Ayuntamiento, que podrá mantener la configuración actual del patio o jardín, o modificarlo, pero siempre con un proyecto unitario para toda la calle. En ningún caso se utilizará este espacio para aparcamiento en superficie. Se exceptúan de esta determinación los ámbitos de actuación señalados en este PGOU.
Altura máxima de la edificación.	Será, en función del número de plantas permitido: <table><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura máxima</th></tr><tr><td>Dos (2) plantas</td><td>7,50 metros.</td></tr><tr><td>Tres (3) plantas</td><td>10,60 metros</td></tr><tr><td>Cuatro (4) plantas</td><td>13,50 metros</td></tr><tr><td>Cinco (5) plantas</td><td>La existente</td></tr></table>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.
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: • Dos plantas: 6,50 metros • Tres plantas: 9,50 metros.
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. Otras condiciones de la cubierta

La cubierta será inclinada con pendiente comprendida entre el 25% y el 50% (mínima 14º y máxima 30º) 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.

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 m2, el resultado de multiplicar la Ocupación Máxima de parcela por el número de alturas permitido.
Para parcelas de 500 m2 o mayores, el resultado de multiplicar la superficie de la franja de 15 metros de fondo como máximo medidos desde la fachada, 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 3del 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 una nueva Unidad de Ejecución y/o la presentación de un Estudio de Detalle. 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.

Dentro del área ocupada por esta Ordenanza Zonal se delimitan Áreas de Planeamiento Incorporado **(APIs)**, cuyas condiciones de ordenación y edificación particulares quedan reguladas mediante las estipulaciones reflejadas en las figuras de planeamiento originales por las cuales han sido desarrolladas; éstas quedan incluidas en el Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado. Para las determinaciones no reguladas en el planeamiento original, se aplicarán las condiciones de esta Ordenanza de Ensanche.

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 m2 Talleres artesanía/artísticos	ESP/2 ESP/1
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	ESP/2
	Grandes superficies comerciales	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM
	Oficinas	ESP/2
	Despachos profesionales y servicios personales	ESP/3
	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	ESP/6
TURÍSTICO	Casas rurales	--
	Hoteles y pensiones	100
	Campamentos turísticos	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	100
	Socio-cultural	100
	Sanitario-Asistencial	ESP/7
	Deportivo	ESP/7
	Administración Pública	COM
	Seguridad	ESP/7
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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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 baja, semisótano o sótano. 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.
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.

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**.

2. TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO

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

Grados: Se establecen dos grados:
Grado 1: Edificación pareada, o bien adosada o en hilera.
Grado 2: Edificación aislada.

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	Grado 1: 100 m2 Grado 2: 200 m2
3.2. Frente mínimo de parcela	Grado 1: 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%) Grado 2: 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	Grado 1: 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: 1. Ejecutando simultáneamente ambas edificaciones pareadas.

	2. Adosándose a una medianería ya existente. 3. 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. 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 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	Se autoriza la ejecución de una planta de sótano.
5.5 Cubierta	La cubierta será inclinada con pendiente comprendida entre el 25% y el 50% (mínima 14º y máxima 30º) pudiendo ser plana en un máximo del 40% de su superficie en planta. 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. 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.

6 EDIFICABILIDAD

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad siguiente:
Grado 1: uno con ocho (1,8) m2 /m2 de parcela.
Grado 2: uno con dos (1,2) m2/m2 de parcela.

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 m2 edificables, dentro de la parcela,

salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3del 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 una nueva Unidad de Ejecución y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando 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 m2 y talleres artesanía/artísticos	--
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes superficies comerciales	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM
	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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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/6: Únicamente los edificios existentes con ese uso, que deberá transformarse al uso pormenorizado plurifamiliar una vez se renueve el edificio existente.
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.

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: Igual o menor de 500 m^2 Grado 2: Mayor de 500 m^2
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.
4.2. Ocupación máxima bajo rasante	100% en ambos grados.
4.3. Retranqueos	**1.** .- 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). 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.
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:
.- 1,50 m^2/m^2.en el grado 1
.- 1,00 m2/m2 en el grado 2.

7. CONDICIONES DE APARCAMIENTO

5.6. Son las señaladas en el Capítulo 3del 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 < 200 m2 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 comerciales	ESP/10
	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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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 m2 construidos. La vivienda tendrá 100 m2 construidos como máximo, y computará como parte de la edificabilidad de la parcela.

ESP/10: Medianas y grandes 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.

ORDENANZA ZONAL Nº 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 Unidad de Ejecución o de Área de Planeamiento Incorporado 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 m2.
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.
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.

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 m2/m2 para el grado TER.
.- 2,00 m2/m2 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 m2 de techo, dentro de la parcela, salvo que sean aplicables los criterios del Capítulo 3del 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 < 200 m2 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 comerciales	PRE
	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-ESP/14
	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

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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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 m2 construidos. La vivienda tendrá 100 m2 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:

- Hotel Ocuri en Avda. Los Callejones
- Solar al lado de la Plaza de Toros Municipal en Avda. Sebastián Macías El Pato.
- Parcela 1128901TH8612G0001MH 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.

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^2
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.
5.1. Ocupación máxima bajo rasante	Libre. En todos los casos, se autoriza un 100% de ocupación bajo rasante destinada a aparcamiento.
5.2. 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	(2) dos plantas
5.1. Altura máxima de la edificación	(7,50) siete metros cincuenta centímetros
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.	
5.2. Altura de plantas	Libre
5.3. Sótanos	Libre
5.4. 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 m2/m2.
- Uso deportivo: 1,00 m2/m2.

. 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 m2 y talleres artesanía/artísticos	ESP/2
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	ESP/2
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes superficies comerciales	--
	Restauración (bar, cafetería, restaurante)	COM
	Oficinas	ESP/2
	Despachos profesionales y servicios personales	--
	Salas de ocio (discotecas, bares especiales)	--
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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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 m2 construidos. La vivienda tendrá 100 m2 construidos como máximo, y computará como parte de la edificabilidad de la parcela.

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.

2. Construcciones Permitidas:

Se permiten construir pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, 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 máxima sobre rasante	Diez por ciento de la parcela
4.2 Ocupación máxima bajo rasante	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 y/o edificación adosada	Las edificaciones autorizables mantendrán en cada lindero, el retranqueo que se exija en la parcela colindante.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Número máximo de plantas	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.

6. EDIFICABILIDAD

Edificabilidad: 0,2 m2/m2, con un mínimo siempre admitido de 25 m2 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 m2 y talleres artesanía/artísticos	--
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	--
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes superficies comerciales	--
	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	--
EQUIPAMIENTO	Educativo	--
	Socio-cultural	ESP/12
	Sanitario-Asistencial	--
	Deportivo	ESP/8
	Administración Pública	--
	Seguridad	--
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	PRE
	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= Compatible con máximo del 49% de la superficie edificada, y 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.
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.

ORDENANZA ZONAL Nº 8 SERVICIOS URBANOS

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 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.

5. 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 m2/m2.

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 m2 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 m2 y talleres artesanía/artísticos	100
	Naves Nido	--
	Naves industriales y Almacenes	--
TERCIARIO	Comercio de barrio	--
	Medianas superficies comerciales	--
	Grandes superficies comerciales	--
	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

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, y cumplirán las condiciones de la Ordenanza Zonal de aplicación en todo lo que no contradiga a las primeras.

CAPÍTULO 4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y EXPROPIACIÓNEN SUELO URBANO CONSOLIDADO

4.1. Definición y condiciones de los ámbitos de actuación

1. Se trata de ámbitos de suelo urbano consolidado que requieren condiciones específicas de actuación urbanizadora, y en ocasiones formalizar cesiones de suelo, pero que cuentan ya con ordenación pormenorizada (escrita o gráfica) y aprovechamiento consolidado. Son actuaciones no integradas cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
2. Para su ejecución, los propietarios de suelo podrán iniciar el procedimiento por sistema de compensación señalado en la LOUA, en el número 1 del artículo 130 y en el artículo 132 para procedimiento abreviado, y en su caso, suscripción de convenio urbanístico de acuerdo al artículo 138 LOUA. No está previsto para actuación por agente urbanizador, salvo que se delimitase una Unidad de Ejecución como procedimiento previo.
3. El suelo preciso para las dotaciones que determinan las fichas correspondientes de los ámbitos de actuación se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, con procedimiento de reparcelación en los casos en que la actuación deba distribuirse entre varios propietarios. En todos los casos, se trata de dotaciones ya previstas por el planeamiento anterior, o bien se trata de cesión de suelo para infraestructuras al servicio del ámbito.
4. Para las obras públicas de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito acotado al efecto como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.
5. En los casos señalados en las Fichas, se requiere la tramitación de un Estudio de Detalle

4.2. Fichas de ámbitos de actuación

A continuación, se incluye el listado de estos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, y sus Fichas de Condiciones en las que se definen sus objetivos, parámetros urbanísticos definitorios y las condiciones específicas que deberán regir su desarrollo, que prevalecen sobre las condiciones generales de las ordenanzas de aplicación u otras definidas en el Plan General. La Memoria del PGOU explica y justifica la delimitación y tratamiento de estos ámbitos.

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE APROXIMADA m2	USO	Hoja de Serie 4 de planos
AA-1	AVENIDA JUAN DE LA ROSA	2.621	Residencial Plurifamiliar	2
AA-2	CALLE REYES CATÓLICOS	1.309	Residencial Plurifamiliar	5
AA-3	CINE ALCÁZAR	2.324	Residencial Plurifamiliar	2-3
AA-4	AVENIDA DE CÁDIZ	2.927	Residencial Plurifamiliar	2
AA-5	CALLE CANDELARIA	416	Dominio Público Hidráulico / ZV/ Zona edificable	6
AA-6	ALGARROBAL (plaza de toros antigua)	2.186	Residencial Plurifamiliar	6
AA-7	AVD JOSÉ FERNÁNDEZ GUERRERO	2.702	Residencial Plurifamiliar	2
AA-8	LC/PE (Avda Callejones / Paseo Esperanza)	282	Residencial Plurifamiliar	2
AA-9	CALLE S. FCO. JAVIER / AVDA CALLEJONES	220	Residencial Plurifamiliar	5
AA-11	EL RODEZNO	919	Residencial Plurifamiliar	3

AA-12	OLIVARES (ámbito hotelero junto a nueva plaza de toros)	2.306	Turístico	4
AA-13	APARCAMIENTO (7 Ámbitos)	Según plano	Servicios Urbanos	3, 5, 7
AA-14	Aparcamiento La Calzada	1.200	ZV compatible Garaje	2

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

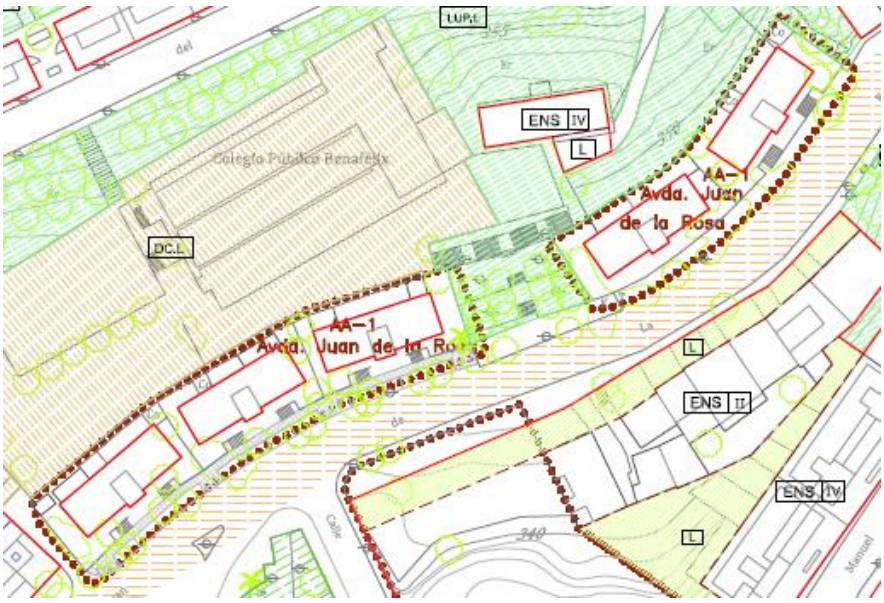
Nombre	**AA-1.- AVENIDA JUAN DE LA ROSA**
Superficie aproximada	2.621 m2s
Ordenanza	Ensanche III, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

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 7 metros haría inviable su rehabilitación.

Condiciones específicas: AA-1 AVENIDA JUAN DE LA ROSA

.- Podrán ampliar la superficie en la fachada posterior a Avda Juan de la Rosa, aumentando el ancho o crujía actual en un 10%, hasta 9,0 metros.
.- 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.
.- Mantendrán el mismo ritmo de huecos existente, trasladado a la nueva fachada.
.- 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. 45.2.B.c) LOUA). En virtud del último párrafo del art. 45.2. LOUA, no se exigen nuevas dotaciones, salvo el frente colindante con la Avenida Juan de la Rosa, que se cede para infraestructura viaria.
.- La actuación podrá realizarse edificio a edificio, considerado cada uno a este efecto como una unidad independiente. En consecuencia, no existe necesidad de equidistribución entre parcelas.
.- Las alineaciones actuales se mantendrán, así como las rasantes, coincidentes con las de la Avenida de la Rosa.
.- En caso de recuperar las condiciones de la propuesta de modificación puntual de mayo 2005, elevando la edificación de tres a cuatro plantas, deberá realizarse con las cesiones de suelo correspondientes al aumento de edificabilidad.



FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-2.- REYES CATÓLICOS**
Superficie aproximada	1.309 m2s
Ordenanza	Ensanche III, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Apertura de nueva calle peatonal para cubrir las necesidades de acceso peatonal en la zona del mercado municipal, conectando la calle Reyes Católicos con la calle Elcano.

Condiciones específicas CALLE REYES CATÓLICOS

Esta actuación urbanizadora queda supeditada a su reforma interior. Se divide en dos subzonas, AA-2-Norte para las tres parcelas existentes al norte y no edificadas, y AA-2-Sur para la parcela existente al sur con edificación unifamiliar actual. La AA-2-Norte puede desarrollarse independientemente, mientras que la AA-2-Sur requiere la apertura de la calle peatonal por la AA-2-Norte.
La nueva calle tendrá un ancho de 8,0 m. en su totalidad, de los que la propiedad denominada AA-2 Norte cederá el tramo definido por un ancho de 7,75 metros en su extremo oeste, y de 5,15 metros en su extremo este. Este trazado configura un trazado futuro acorde con la configuración de la actual calle de Reyes Católicos y del puente existente sobre el río.
AA-2-Norte: Cesión de calle peatonal según se grafía en los planos de ordenación, con edificación de tres plantas en su franja norte, sin superar la edificabilidad preexistente (referida a los dos únicos frentes actuales de fachada) en este ámbito.
AA-2-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 supeditada a la nueva Ordenanza Zonal de Ensanche III, esto es, con edificabilidad derivada de sus fachadas al oeste, sur y oeste (calles Mercado, Fernando Portillo y Elcano). La cesión y apertura de la franja correspondiente al AA-2-Sur permitirá, con esa misma edificabilidad, abrir acceso a la nueva calle peatonal (producto de cesión por parte de ambos ámbitos Norte y Sur), con programa de edificación más racional.

Condiciones para ambos ámbitos:
.- Actuación no sujeta a plazo.
.- El coste de pavimentación y urbanización de la nueva calle será a cargo del Ayuntamiento.
.- Requiere Estudio de Detalle para definir alineaciones, y formalización de la cesión de la calle peatonal.

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-3.- CINE ALCÁZAR**
Superficie aproximada	2.324 m^2s
Ordenanza	Ensanche IV, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Tres años desde la aprobación del PGOU

Objetivos

Modificar el uso actualmente asignado a la edificación (terciario, con uso característico hospedaje y salas de reunión) a los usos residencial y comercial en planta baja.

Condiciones específicas:

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 el resto.

.-Deberá crearse al menos una planta de aparcamiento subterráneo privado; la planta baja se destinará mayoritariamente al uso comercial, y las tres plantas siguientes se destinan al uso residencial plurifamiliar, compatible al 100% con terciario de oficinas.

.- Se creará un pasaje peatonal entre Los Callejones y calle San Juan Bautista, de ancho mínimo 8 metros con cesión como suelo público, y cuya urbanización será a cargo de la propiedad,

- El pasaje en su tramo central será a cielo abierto, sin vuelos en las fachadas interiores.
- En sus tramos extremos se edificarán dos plantas superiores en los frentes de la Avenida de Los Callejones y calle San Juan Bautista, de 15 metros de fondo máximo desde cada una de esas calles, dejando una altura libre mínima correspondiente a la de las dos primeras plantas.

.- Cesión de la propiedad actual sobre la Avenida de Los Callejones al Ayuntamiento.

.- Previamente a toda actuación, se requiere Estudio de Detalle definiendo la alineación interior y volumetría del pasaje, y Proyecto de Compensación para proceder a la equidistribución.

.- El pasaje peatonal y el frente ocupado sobre Los Callejones se considerarán cesión de suelo libre de uso público, en compensación por el aumento de edificabilidad.

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-4.- AVENIDA DE CÁDIZ**
Superficie aproximada	2.927 m^2s
Ordenanza	Ensanche, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio 1,32 m2c/m2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Adaptar las características de la edificación a las de la zona.

Condiciones específicas:

Será de aplicación en toda la manzana la ordenanza de Ensanche, con las siguientes condiciones:
.- El AA-4 se considera un Área Homogénea, con el aprovechamiento medio de 1,32 m2c/m2s. Cada parcela tiene una edificabilidad de 1,32 m2c/m2s.
.- Se corregirá la alineación a la Avda. de Cádiz respetando la que señala el TR.NN.SS. de 7 metros.
.- 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.
.- 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.

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-5.- CANDELARIA**
Superficie aproximada	416 m^2s
Ordenanza	---
Uso característico	Suelo libre de uso público, dominio público hidráulico. Residencial de acuerdo al último párrafo de las Condiciones específicas.
Sistema de actuación	Expropiación
Plazo de comienzo	Tres años desde la aprobación del PGOU

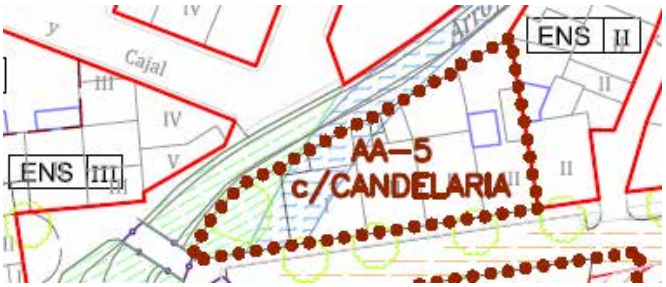
Objetivos

Solucionar las frecuentes inundaciones de la zona rectificando el trazado actual del cauce del río Ubrique.

Condiciones específicas

Zona de expropiación en parcelas de calle Candelaria: La actuación se llevará a cabo mediante expropiación de las edificaciones afectadas.
Reordenación del cauce del río:
La Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía deberá realizar el proyecto de nuevo cauce, y su ejecución. Una vez establecido el nuevo ámbito de dominio público, podrá recuperarse la calificación de suelo urbano con Ordenanza Ensanche II en los terrenos no afectados, incluso para solucionar situaciones de realojo de las propiedades expropiadas de calle Candelaria.
La reordenación del cauce del río deberá mantener el puente denominado de Carlos III, ampliando el cauce hacia el este, con posible nuevo puente de la Avda. de Diputación.
La actuación podrá incluir mejoras en la acometida del Algarrobal al río.

La expropiación incluirá el realojo de los residentes afectados. La actuación limitará el ámbito de expropiación al estrictamente necesario para el cumplimiento del objetivo señalado; y previo Convenio Urbanístico y redacción de Estudio de Detalle, podrá acumular en los terrenos no expropiados la edificabilidad correspondiente a los parámetros de Ordenanza Zonal Ensanche II que hubiera sido obtenida por expropiación de modo que el realojo se produzca, en la medida posible, en la parte que no hubiese sido destinada a zona verde o a dominio público hidráulico.



FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-6.- ALGARROBAL (PLAZA DE TOROS ANTIGUA)**
Superficie aproximada	2.186 m^2s
Ordenanza	Ensanche IV, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación o Convenio Urbanístico
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Adaptar el uso y tipología a la ubicación central de esta parcela, con cesión del suelo necesario para la rectificación del cauce del río Ubrique.

Condiciones específicas

.- Aplicación de la Ordenanza Ensanche IV a la parcela que resulte una vez realizada la cesión de suelo necesaria para la rectificación del cauce del río Ubrique y su zona de dominio público y corredor de zona verde, según se grafía provisionalmente en los planos de ordenación.
.- El proyecto y ejecución de la rectificación del cauce del río Ubrique es competencia de la Agencia de Medio Ambiente y del Agua de Andalucía. Previamente a la aprobación del necesario Estudio de Detalle, ese organismo deberá informar sobre la delimitación y condiciones de desarrollo de la parcela edificable.
.- Cumplimiento de aquellos términos del Convenio suscrito con el Ayuntamiento que cumplan la legalidad vigente, según describe la Memoria Justificativa de este PGOU para este Ámbito de Actuación.
.- En aplicación del art. 19 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, previamente a la obtención de licencia urbanística, el interesado deberá tener contratado un seguro que cumpla la responsabilidad civil por daños causados en zonas inundables.

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-7.- AVENIDA JOSÉ FERNÁNDEZ GUERRERO**
Superficie aproximada	2.702 m^2s
Ordenanza	Ensanche IV, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Aprovechamiento Medio	Aprovechamiento Medio 2,0 m2c/m2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Adaptar el uso y tipología a las edificaciones colindantes, de uso residencial.

Condiciones específicas

Se trata de dos parcelas calificadas en las NNSS con ordenanza T-H, y por tanto con edificabilidad 2,0 m2t/m2s. Una de ellas ya edificada para uso de hospedaje, pero con tipología que se adaptaría mejor al uso residencial.
.- Ordenanza: ENS IV, acorde con las condiciones del resto de la calle Manuel de Falla, pero con la limitación de la edificabilidad señalada en esta Ficha.
.- Ambas parcelas pueden actuar independientemente una de otra.

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-8.- AVDA CALLEJONES / PASEO ESPERANZA**
Superficie aproximada	282 m^2s
Ordenanza	Ensanche IV, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos
Situar la fachada de Los Callejones en la alineación de la calle, asignando la compensación necesaria a la propiedad.
Condiciones específicas
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 1ª a 3ª. Se cederá el resto del ámbito, libre de cargas, con urbanización a cargo del Ayuntamiento.

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

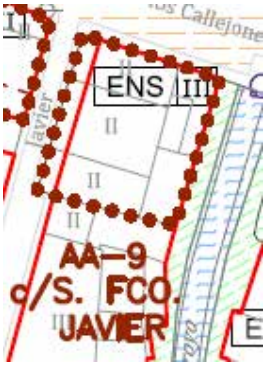
Nombre	**AA-9.- CALLES. FCO. JAVIER / AVDA DE LOS CALLEJONES**
Superficie aproximada	220 m^2s
Ordenanza	Ensanche III, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Ampliar este tramo de la calle San Francisco Javier al ancho del resto de la calle

Condiciones específicas

.- 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, según se grafía en los planos de ordenación. La edificabilidad del tramo hoy edificado cuya planta se cederá, 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.



FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

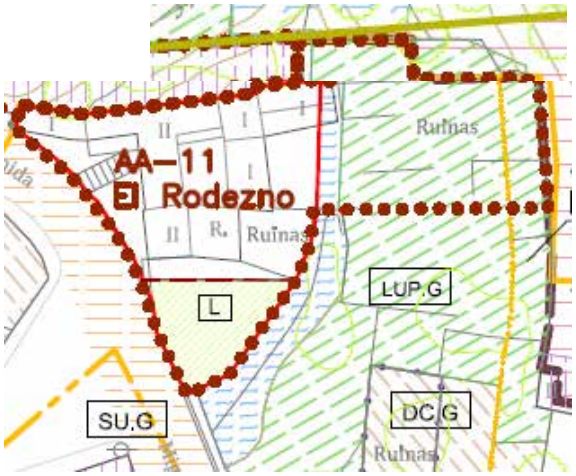
Nombre	**AA-11.- RODEZNO**
Superficie aproximada	919 m^2s
Ordenanza	CA-2, sujeta a las Condiciones Específicas de esta Ficha.
Uso característico	Multifamiliar
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Permitir la re-edificación del edificio existente en El Rodezno, asegurando el cumplimiento de la legislación sectorial sobre dominio público hidráulico

Condiciones específicas

.- Deberá aportarse el deslinde técnico del dominio público hidráulico (D.P.H.) y delimitación de las zonas de servidumbre y policía facilitado por la Dirección General de Planificación y Gestión del D.P.H.
.- Estudio de Detalle delimitando las alineaciones del área de edificación, que podrá ocupar hasta la calle San Francisco, incluso el patio de entrada actual. La edificación ocupará 320 m2 de terreno edificable en dos plantas (B + 1), con cota la rasante actual de la calle San Francisco.
.- El resto de la propiedad será cedida al Ayuntamiento como zona verde por afección del dominio público hidráulico, o por ser zona inundable.
.- Su aprobación requerirá informe de la Consejería de Cultura.
.- La aprobación definitiva del PGOU con la delimitación del área edificable puede considerarse como informe positivo de la DG de Planificación y de la Consejería de Cultura para la actuación privada de edificación.



FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

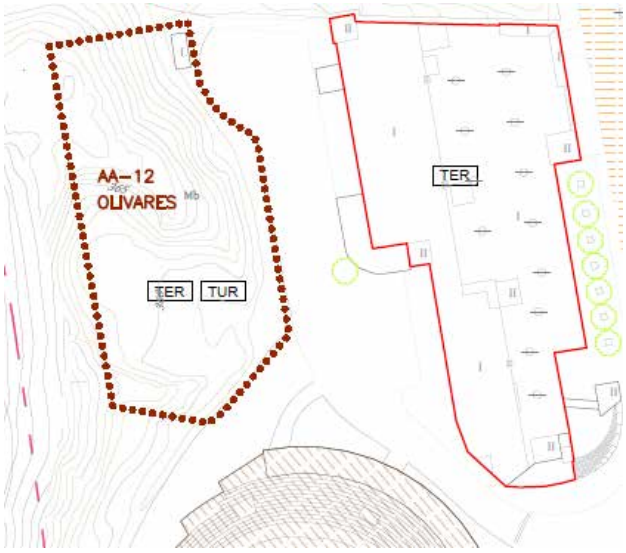
Nombre	**AA-12.- OLIVARES** (hotel junto a la nueva plaza de toros)
Superficie aproximada	2.306 m^2s
Ordenanza	Terciario Hotelero
Uso característico	Terciario, con uso pormenorizado hotelero
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Justificación y Objetivos

La Modificación Puntual que permitió la construcción de la nueva plaza de toros y zona adyacente de uso terciario, incluía un hotel con ubicación pormenorizada. En la situación actual, parece más razonable mantener los mismos parámetros, pero con una delimitación más flexible del área de movimiento de la futura edificación, adaptada al desarrollo existente.

Condiciones Específicas

Condiciones del API -UA-5, con la edificabilidad señalada en dicho documento pero que se ubicará dentro de los límites señalados en los planos de Ordenación del Plan General.
Se mantendrá la edificabilidad del documento original.



FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-13.- ZONAS DE APARCAMIENTO**
Superficie aproximada	Según plano y actuaciones
Ordenanza	Servicios Urbanos
Uso característico	Servicios Urbanos.- Aparcamiento
Aprovechamiento Medio	El de la manzana en que se ubica, minorado en un 60% en razón de la ausencia de condiciones actuales de edificación.
Sistema de actuación	Convenio Urbanístico, o Expropiación
Plazo	Según Condiciones específicas

Objetivos

Crear aparcamiento local en áreas congestionadas o con posibilidad de facilitar ese servicio sin afectar a las edificaciones existentes.

Condiciones específicas

Zonas previstas para nuevo aparcamiento, según epígrafe siguiente. El Ayuntamiento podrá delimitar otras zonas con el mismo objetivo y condiciones, previa delimitación del ámbito de nuevos Estudios de Detalle.

Estudio de Detalle en cada caso, determinando las alineaciones y por tanto la superficie afectada, y las condiciones de ejecución precisas. La delimitación de alineaciones determinará si la forma de obtención es por acumulación de edificabilidad en el resto de la parcela afectada, por transferencia de aprovechamiento, o en su caso, por expropiación.
Proyecto de obras, con ejecución a cargo del Ayuntamiento.

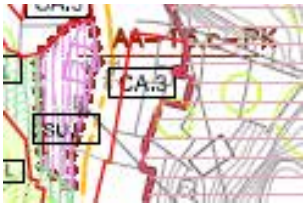
Zonas previstas para nuevo aparcamiento

Localización	Condiciones	Hoja de la Serie 4 de planos de ordenación
a.- c/Miguel Reguera	Aparcamiento para autobuses con entrada desde calle Miguel Reguera, y para automóviles desde la subida de la calle Calzada, ampliada para ello. Requiere convenio urbanístico con la propiedad y, en su caso, con el Patronato del Parque Natural de la Sierra de Grazalema. Su desarrollo requiere la redacción de un Plan Especial, cuyas condiciones se determinan en el Epígrafe de Planes Especiales de esta Normativa. Requiere un estudio de tráfico para permitir doble dirección para autobuses en calle Miguel Reguera. Plazo: cuatro años para el proyecto de urbanización.	3
b/ Calvario	Aparcamiento en batería, en una longitud aproximada de 40 metros en borde oeste del viario. Deberá respetarse el árbol existente en el extremo sur. Plataforma volada sobre pilotes, o bien apoyada en relleno de terraplén. Plazo: sin plazo.	3-5
c/ Cruz del Tajo	Aparcamiento en batería, en una longitud aproximada de 30 metros en borde oeste del viario. Deberá trasladarse el transformador actual, que dificulta el tráfico. Plataforma volada sobre pilotes, o bien apoyada en relleno de terraplén. Plazo: sin plazo.	5

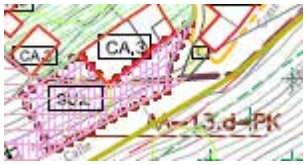
d/ Concejo	Aparcamiento en batería, en una longitud aproximada de 20 metros en borde oeste del viario. Plataforma volada sobre pilotes, o bien apoyada en relleno de terraplén. Plazo: sin plazo.	5
e.- Ramal Caldereto (norte)	Aparcamiento en línea, en una longitud aproximada de 20 metros en borde este del viario. Explanación. Plazo: sin plazo.	7
f.- Ramal Caldereto (sur)	Aparcamiento en línea, en una longitud aproximada de 60 metros en borde este del viario. Explanación. Plazo: sin plazo	7

AA-13-a Hoja 4/3

AA-13-b Hoja 4/3



AA-13-c Hoja 4/5



AA-13-d Hoja 4/5

AA-13-e Hoja 4/6

AA-13-f Hoja 4/6

FICHA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**AA-14.- LA CALZADA**
Superficie aproximada	1.200 m^2s
Ordenanza	Libre de Uso Público
Uso característico	Libre de Uso Público, con compatibilidad para garaje bajo rasante, o incluso para reproducir un jardín sobre la cubierta del garaje.
Sistema de actuación	Actuación directa de la Administración Pública
Plazo	Sin plazo

Justificación y Objetivos

Ubrique necesita con urgencia aparcamiento para autobuses que accedan a la proximidad del Casco Antiguo, tanto para promoción turística como para accesibilidad de sus habitantes.
La acusada pendiente de la zona verde actual no permite el uso ciudadano. Sin embargo, tiene una situación y dimensión suficiente para albergar una dársena de al menos seis autobuses, y un número limitado de coches en esa planta con cota la de la Avenida de Juan de la Rosa.
Adicionalmente, pueden realizarse varias plantas bajo rasante para aumentar la capacidad de aparcamiento de coches.

Condiciones Específicas

Requiere mantener una franja de jardín en el borde de la calle superior de La Calzada exterior de la nueva instalación subterránea, para sustituir los árboles que hubieran de suprimirse.
Adicionalmente, puede realizarse un jardín utilizando parte de la cubierta del garaje.
La capacidad de zonas verdes de Ubrique en esta zona norte se asegura en cualquier caso por la obtención del nuevo parque de El Nacimiento previsto al este de este ámbito.
El aprovechamiento del subsuelo de la parcela con registro catastral 1324702TF8612C0001AE, se considera en este Plan General sujeto a la exigencia de implantación de aparcamiento público (art. 49.3 LOUA).
Puede establecerse un convenio con la propiedad del actual edificio de instalaciones eléctricas en desuso, ejecutando de una sola vez su re-edificación admitiendo si fuera el caso la compatibilidad del uso comercial con aparcamiento bajo rasante, y ampliando el ámbito del aparcamiento subterráneo.

Edificio actual en desuso, al que por Convenio con su propiedad podría ejecutarse de una sola vez su re-edificación admitiendo la compatibilidad del uso comercial con aparcamiento bajo rasante, y ampliando el ámbito del aparcamiento subterráneo en 400 m2 aproximadamente. Los términos de la propiedad y uso del espacio bajo rasante quedarán sujetos al Convenio.

4.3. Ámbitos de expropiación

En todos los casos se seguirá el procedimiento enunciado por el artículo 122 y 160 a 167de la LOUA para la expropiación por razón de urbanismo, salvo que por Convenio Urbanístico se admita otro procedimiento.

FICHA DE ACTUACIÓN DE EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nombre	**EXP-Nº** (varios números)**.- ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN**
Superficie aproximada	Según plano
Ordenanza	Servicios Urbanos
Uso característico	Servicios Urbanos.- Infraestructura viaria
Área de Reparto	Su propio ámbito
Sistema de actuación	Expropiación o Convenio Urbanístico
Plazo	Según condiciones específicas

Objetivos

Expropiaciones necesarias para la seguridad del tráfico viario, por razón de interés público.

Condiciones específicas

.- EXP.2 CALVARIO: Expropiación de aproximadamente 27 m2 para facilitar el paso de un mini-autobús urbano que dé servicio al Barrio Alto de Ubrique. Como actuación asociada, deberá tratarse el tramo de bajada desde este ámbito hasta la calle Torre mejorando la adherencia del pavimento para evitar el actual peligro de deslizamiento. Puede estudiarse la separación de sentidos de circulación desde el frente de la iglesia de San Antonio con objeto de posibilitar la mejora del peralte de bajada desde calle Calvario a calle Torre, respetando en cualquier caso el acceso peatonal al patio - jardín de la iglesia. Plazo de comienzo del expediente: un año desde la aprobación del Plan General.

.- EXP.3 RONDA: Expropiación de aproximadamente 15 m2 para facilitar la circulación del tramo alto de calle Ronda. Plazo: Sin plazo.

.- EXP.4 CALLEJONES 3 Y 5: Expropiación de fincas nº 3 y 5 de Los Callejones, con referencia catastral 1520516TF8612B0001BJ y 1520515TF8612B0001AJ, respectivamente, con superficie de 110 m2 y superficie construida sobre rasante de 206 m2 (datos del Catastro). Regularizará la alineación sur de la Avenida de Los Callejones evitando el estrechamiento de la acera, según determina el DR de NNSS, y facilitará el acceso rodado a la calle San Francisco Javier, de tráfico considerable por ser la penetración del centro urbano hacia el sur. Plazo de comienzo del expediente: Cuatro años desde la aprobación del Plan General.

Hoja 4/3

Hoja 4/3

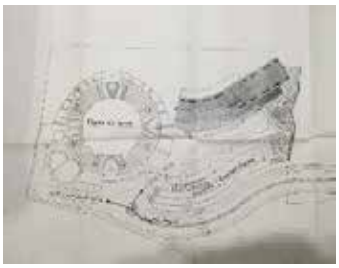
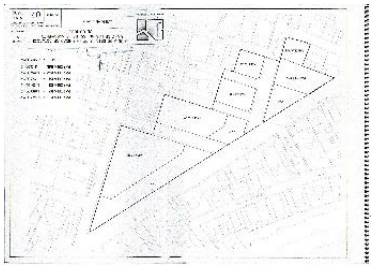
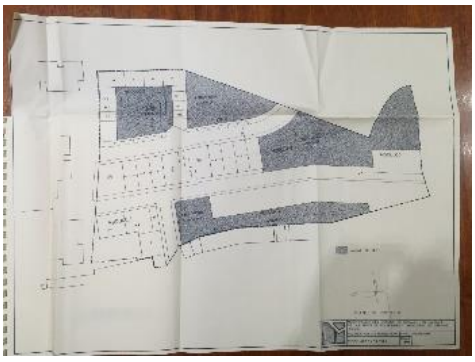
Hoja 4/5

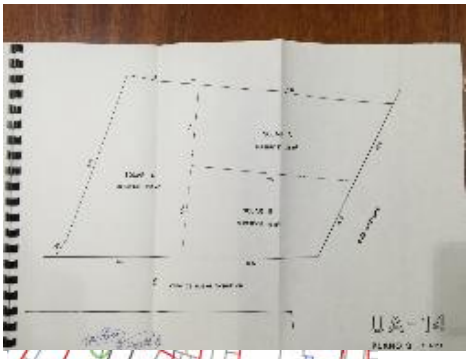
CAPÍTULO 5. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API

5.1. Definición

Constituyen áreas de suelo urbano consolidado, con planeamiento ya aprobado y desarrolladas parcial o totalmente, cuyas condiciones normativas difieren de la normativa de Ordenanzas Zonales del Plan General. Su delimitación está grafiada como API en los planos de ordenación, Serie nº 4, al menos para las parcelas aún no desarrolladas en la fecha de aprobación definitiva del PGOU, y se rigen por las condiciones normativas aprobadas en su caso, extractadas en el documento que el Plan General incorpora como Anexo API de la Normativa Urbanística. Para las determinaciones no incluidas en las condiciones señaladas para cada API, se aplicarán las de la Ordenanza Zonal y de las Condiciones Generales de la Normativa Urbanística del PGOU.

5.2. Listado de áreas de Planeamiento Incorporado con documentación incluida en el Anexo de APIs del PGOU

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	OBSERVACIONES / Hoja de la Serie 4 de planos de ordenación	
API UA-5	Condiciones para desarrollo de la instalación hotelera pendiente al noroeste de la nueva plaza de toros. El área aún sin desarrollar se delimita en el PGOU como Actuación Urbanizadora, AA-12-OLIVARES. Mantendrá la edificabilidad que le asignó el documento original. Hoja 4	
API UA-7 Paseo del Prado	Ámbito con Estudio de Detalle aprobado en febrero de 2009, que es la documentación que justifica la ficha del API. A falta de aprobar el Proyecto de Reparcelación, inscribir las cesiones de suelo a nombre del Ayuntamiento, y urbanizar. Hoja 4	
API UA-9	Habiendo cumplido las condiciones originales, en el PGOU se elimina su delimitación, dejando constancia únicamente de su configuración original. Hojas 4 y 6	

API UA-14 Calle Genil	Condiciones de cesión y urbanización de viario. Hoja 6	
API UA-16	Condiciones de ocupación y altura de la UA-16 de las NNSS Hoja 8	
API HOTELERO NORTE	Se incorpora para aprobación del PGOU, la siguiente Modificación Puntual en tramitación. Una vez sea ésta aprobada, se corregirán los parámetros de uso, edificabilidad y condiciones de ordenación correspondientes en la Normativa y Planos de Ordenación del PGOU. Hoja 4	

Esta modificación tiene por objeto:

1. **Compatibilizar el uso Industrial Categoría 1** de carácter artesanal con el Uso Terciario, modificando e art.VII.7.3. Usos Compatibles de la Ordenanza Particular nº 6 TERCIARIO-Hospedaje.

El ámbito de actuación son todas las parcelas calificadas por el TR.NN.SS como Terciario-H, en los planos nº4 d Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:

- Hotel Ocuri en Avda. Los Callejones
- Solar al lado de Plaza de Toros Municipal en Avda. Sebastián Macías El Pato.
- Parcela 1128901TH8612G0001MH en Las Cumbres en carretera A-2302.
- Parcela 1128902TF8612G0001OH procedente de Modificación Puntual del TR.NN.SS. AD CPI 17/02/1992, en carretera A-2302.
- Parcela T-2 de la UE nº2 del Plan Parcial nº1 Aprobado Definitivamente 26/4/99 con Proyecto d Urbanización aprobado 12/7/99.

2. **Aumentar la edificabilidad de 0,2 m2/m2 a 0,35 m2/m2 de la parcela 1128902TF8612G0001OH** calificad como Terciario Hospedaje procedente de Modificación Puntual del TR.NN.SS. AD CPU 17/02/1992 en carretera A 2302.

El ámbito de actuación:

- Parcela 1128902TF8612G0001OH en carretera A-2302.

API PP-1	Condiciones originales de cumplimiento obligado en el PGOU. Hojas 9, 11 y 12	
API PP-2 COTO MULERA	Condiciones originales de cumplimiento obligado en el PGOU. Tiene modificación puntual de 1993, de parcela mínima a 90 m2. Hoja 10	
API UA-2	Condiciones de la documentación obrante en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Hoja 2	
API UA-17	Condiciones de la documentación obrante en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Hoja 8	
API UA-18	Condiciones de la documentación obrante en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Hoja 8	
API UA-21	Condiciones de la documentación obrante en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Hoja 2	

CAPÍTULO 6. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

6.1. Condiciones generales

La justificación de la delimitación y condiciones generales viene explicada en la Memoria Justificativa del PGOU. La actuación será siempre sistemática, en régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

En relación con el artículo 49.3. LOUA, el aprovechamiento del subsuelo de parcelas privadas se considera público:

1. En caso de requerirse implantación de servicios públicos que hayan de discurrir por el subsuelo;
2. En caso de necesidad de preservar el patrimonio arqueológico; y
3. En aquellos casos con referencia específica de la Unidad de Ejecución 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.

En los planos de Ordenación de la Serie 4 se delimitan los ámbitos de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano establecidas en este Plan General de Ordenación Urbanística. La ordenación de alineaciones y de volúmenes presentada en los planos de ordenación es indicativa salvo que en la Ficha correspondiente se diga otra cosa, y podrá cambiarse mediante Proyecto de Actuación o Estudio de Detalle sin reducir la superficie destinada a cesiones ni alterar el aprovechamiento que corresponda; y siempre que no ocasionen perjuicio ni alteren las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

El parámetro de edificabilidad indicado en cada Ficha se aplica sobre el ámbito grafiado, es decir, es edificabilidad bruta.

En aquellas Unidades de Ejecución cuya ficha no señala un plazo específico de desarrollo, podrán pasar a desarrollarse por el sistema de expropiación, previa declaración de la utilidad pública, una vez transcurridos seis años desde la Aprobación Definitiva del Plan General, y siguiendo el procedimiento de los artículos 109 y 110 LOUA.

La normativa de aplicación será la de la Ordenanza Zonal correspondiente, con las variaciones señaladas en la Ficha de la UE.

6.2. Reservas para dotaciones y para el aprovechamiento municipal y VPP

En las Unidades de Ejecución se establece con carácter general (art. 17.1.2ª, LOUA) la cesión de suelo para reservas de dotaciones públicas de sistema local, que en Ubrique se fijan para el suelo urbano no consolidado, en 40 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable con uso residencial, de los que el instrumento de desarrollo destinará a parques y jardines públicos un mínimo de 20 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable con uso residencial.

En suelo de uso característico industrial o terciario, la cesión será un 15% de la superficie del sector; y en suelo con uso característico turístico, un 30%. En estos dos casos, al menos el 10% de la superficie del ámbito se destinará a parques y jardines.

En las Unidades de Ejecución con uso característico residencial, industrial o terciario, se destinará al menos media plaza (redondeando por exceso) de aparcamiento público (en las calles o en espacios destinados específicamente para aparcamiento) por cada 100 m2 de techo edificable.

No obstante, las reservas para dotaciones de los párrafos anteriores será la que señale la Ficha correspondiente de la Unidad de Ejecución, que incluso podrá ser menor de las señaladas con carácter general si así lo establece la ficha, eximiendo parcialmente de esa obligación por razón de la escasa dimensión o de su alto grado de ocupación; o porque su objeto consista únicamente en fijar el ámbito de sujeción al pago de la urbanización prevista por el planeamiento.

La Unidad de Ejecución deberá ceder, además, suelo para edificar el 10% de su Aprovechamiento Medio. En caso de que la dimensión sea disfuncional para esa edificación, el Ayuntamiento podrá aceptar una compensación económica sustitutiva en lugar de la parcela de cesión (art. 64 LOUA); o bien hacer reserva de aprovechamiento (art.63 LOUA) a favor de otro propietario con cesión obligatoria de suelo.

En caso de que la Ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución lo admita porque el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su implantación en su ámbito, se permitirá ubicar las dotaciones en el entorno seleccionado por la Ficha o en otro de acuerdo al artículo 55.3.a) de la LOUA. Esta cesión de suelo también podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero, de acuerdo al mismo artículo y número. En caso de que se admita la posibilidad de monetizar el aprovechamiento municipal o el suelo de cesión para dotaciones públicas porque el ámbito no tenga capacidad adecuada de albergar esos suelos, y de acuerdo a los arts. 55.3.a) y 139.2 LOUA, el importe económico se destinará preferentemente a la ejecución de dotaciones e infraestructuras de solución a las avenidas del río Ubrique cuya ejecución no estuviera asignada a ningún ámbito, dotación que es necesaria y prioritaria para el correcto funcionamiento de todas las áreas del núcleo de Ubrique.

6.3. Área de Reparto y Aprovechamiento Medio

Cada Unidad de Ejecución constituye en cada caso un único Área de Reparto, salvo que su Ficha indique otra cosa. El Aprovechamiento Medio será la superficie construible del uso y tipología característico que el PGOU establece, por cada metro cuadrado de suelo perteneciente al Área de Reparto.

CAPÍTULO 7. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A continuación se incluyen los parámetros principales de cada uno de estos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, y su Ficha de Unidad de Ejecución, en la que se especifican sus objetivos, parámetros urbanísticos definitorios y las condiciones que deberán regir en su desarrollo, que prevalecen sobre las condiciones generales de las ordenanzas de aplicación u otras definidas en el Plan General. La Memoria Justificativa del PGOU explica las razones de su delimitación y de sus condiciones.

En todos los casos con uso residencial, se reservará al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

Nº	NOMBRE		SUPERFICIE m2s	COEFICIENTE EDIFICABILI-DAD m2c/m2s	SUPERFICIE EDIFICABLE m2c *	Hoja de la Serie 4 de Planos de Ordenación
UE-1	Avenida de la Diputación	Residencial	2.168	1,2	2602	6
UE-2	Sol	Residencial	1.320	1	1320	6
UE-3	Solimán	Residencial	1.128	1	1128	6
UE-4	Rincón Alto	Residencial	7.588	0,5	3794	6, 7, 8
UE-5	Avda Andalucía	Residencial	4.644	1,15	5.341	4
UE-6	Res. Pol. Piel	Industrial	3.020	0,5	1510	8, 9
UE-7	El Porvenir	Residencial	1.956	0,5	978	8
UE-8	Herrera Oria - Molino	Residencial	2.523	1,20	3.028	3
TOTAL			**24.347**		**19700**	

***** Superficie edificable indicativa, que deberá calcularse aplicando el coeficiente de edificabilidad a la superficie real del ámbito.

El dato de superficie deberá ajustarse a la medición del terreno por técnico competente

Tabla 1. Datos supeditados a los señalados en la Ficha de cada ámbito.

.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 1.- AVENIDA DE LA DIPUTACCIÓN. Actuación de Reforma Interior**
Superficie aproximada	2.168 m^2s
Área de Reparto	Su propio ámbito
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	1,20 m2c/m2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	4 años desde la aprobación del PGOU

Objetivos

Ordenar una zona con edificación deficiente desde las NNSS.
Obtener una plaza pública con posibilidad de aparcamiento público bajo rasante.
Abrir la nueva plaza a la calle que termina al norte del ámbito.

Condiciones específicas

.- Ordenanza Ensanche de tres plantas a la Avda. de la Diputación y dos plantas en las edificaciones adosadas al sur y al norte del ámbito, según señala el gráfico indicativo del PGOU, y con las condiciones de esta ficha. La ordenación dibujada no es vinculante, pero la ordenación resultante no deberá dejar medianerías al descubierto, y los espacios libres de uso público deberán colindar con el viario público.
.- Estudio de Detalle para definir alineaciones a la plaza. Proyecto de Reparcelación entre propiedades afectadas.
.- Cesión de 40 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable para plaza pública. 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.
.- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable o fracción.
.- El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.
.- El actual solar, en tanto no se desarrolle, podrá ser ocupado por el Ayuntamiento para uso de aparcamiento sujeto a la normativa del PGOU para este procedimiento.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 2.- SOL**
Superficie aproximada	1.320 m^2s
Área de Reparto	UE 2 y UE 3 conjuntas
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	1,00 m^2c/m^2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

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.

Antecedentes y Condiciones específicas

Cesiones: 35 m2 de suelo por cada 100 m2 edificables, incluyendo en esta cesión los espacios libres señalados indicativamente en el gráfico entre la Avenida de Cortes y las calles Sol / Solimán, y la ampliación de la calle Sol a 7,0 m. de ancho en su confluencia con el paso sobre el río Ubrique.
La ubicación de los espacios libres y peatonales será objeto de diseño del necesario Estudio de Detalle, que definirá las alineaciones. Las cesiones de suelo se harán urbanizadas (ampliación de calle Sol, pasos peatonales, y espacio libre/aparcamiento) a costa de la promoción.
Ordenanza Ensanche de dos plantas a la carretera y tres plantas a calles Sol - Solimán, y con las condiciones de esta ficha. A efectos de edificabilidad, la mitad del fondo desde cada calle computará como de II plantas o como de III plantas.
.- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable o fracción.
Proyecto de Reparcelación entre propiedades afectadas.
El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

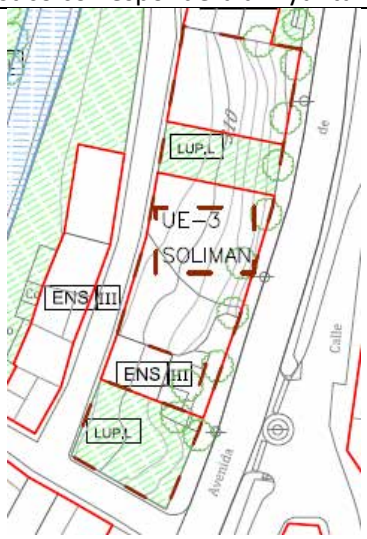
Nombre	**UE 3.- SOLIMÁN**
Superficie aproximada	1.128 m2s
Área de Reparto	UE 2 y UE 3 conjuntas
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	1,00 m2c/m2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

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.

Antecedentes y Condiciones específicas

Cesiones: 30 m2 de suelo por cada 100 m2 edificables, incluyendo los espacios libres indicados en el gráfico entre la Avenida de Cortes y las calles Sol / Solimán, y la ampliación de la calle Sol en su confluencia con el paso sobre el río Ubrique, con ancho 7 m.
La ubicación de los espacios libres (que admitirán aparcamiento en superficie con entrada desde cualquiera de las calles que lo circundan) y peatonales será objeto de diseño del necesario Estudio de Detalle, que definirá las alineaciones. Las cesiones de suelo se harán urbanizadas (ampliación de calle Solimán, pasos peatonales, y espacio libre/aparcamiento) a costa de la promoción.
Ordenanza Ensanche de dos plantas a la carretera y tres plantas a calles Sol - Solimán, y con las condiciones de esta ficha. A efectos de edificabilidad, la mitad del fondo desde cada calle computará como de II plantas o como de III plantas.
.- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable o fracción.
Proyecto de Reparcelación entre propiedades afectadas.
El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.



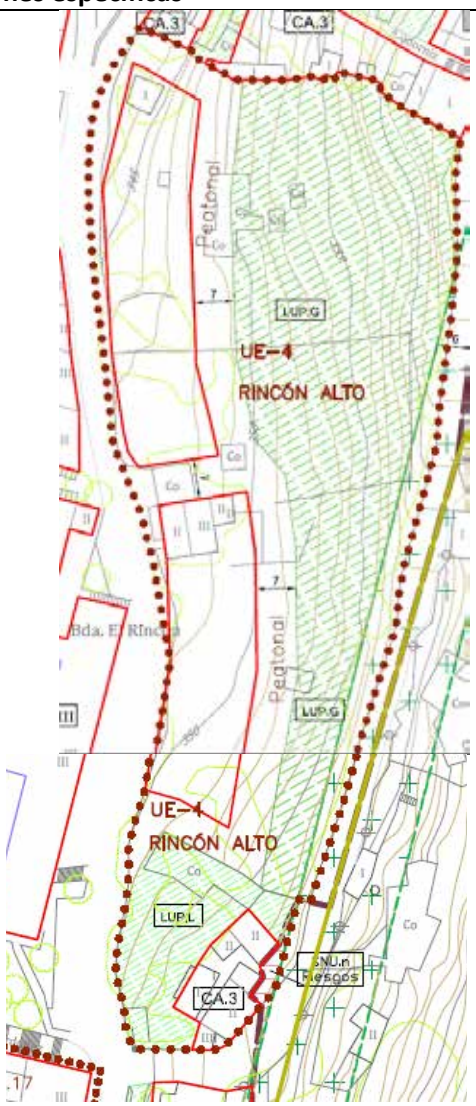
FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 4.- RINCÓN ALTO**
Superficie aproximada	7.588 m^2s
Área de Reparto	Su propio ámbito
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	0,5 m^2c/m^2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Crear un parque público acumulando la edificación en la parte baja con fachada y acceso a la calle Canario.

Condiciones específicas



Cesión de 4.000 m^2de sistema general en la parte este del ámbito para parque público o dotaciones deportivas, y ampliación de viario. Esta asignación de suelo para parque público tiene en cuenta la pendiente del ámbito, que hace difícil cualquier actuación en su zona este y por tanto sería de difícil edificación; el parque deberá escalonarse para viabilizar su uso.

Ampliación del sistema general de calzada de la calle Rincón Alto a 10 metros de ancho incluyendo franja de aparcamiento, con aproximadamente 800 m2. Ejecución de la ampliación de calzada y del aparcamiento a cargo del Ayuntamiento.

Cesión de 30 m2 de suelo para zonas verdes y dotaciones de sistema local, por cada 100 m2 edificables.

.- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable o fracción.

Edificación de 2 plantas con fachada y acceso desde la calle Prolongación de Marroquineros, al oeste del ámbito. Ordenanza CA.3, del Barrio de Caldereto, con edificabilidad máxima del ámbito, la de esta ficha.

Plan Parcial para definir la ordenación (art. 17.4 LOUA). Ejecución por sistema de Compensación. Proyecto de Reparcelación entre propiedades afectadas.

El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 5.- AVENIDA DE ANDALUCÍA. Actuación de Reforma Interior**
Superficie aproximada	4.644 m^2s
Área de Reparto	Su propio ámbito
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	1,15 m^2c/m^2s para la superficie exterior a la Avenida de Andalucía
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	4 años desde la aprobación del PGOU

Objetivos

Obtener como zona verde pública una parte del monte de Olivares, compensando la cesión con edificabilidad con fachada a la Avda. de Andalucía.

Antecedentes y Condiciones específicas

.- Unidad de Ejecución procedente de la UA-6 de las NNSS, con una superficie original de 5.330 m2s, con una edificabilidad original de 1,0 m2c/m2s. Para la tramitación de este ámbito deberá asegurarse que la superficie de cesión de suelo viario en la Avenida de Andalucía está registrada a nombre del Ayuntamiento, cesión que justificaba en las NNSS parte de la superficie edificable de esta ficha. En caso contrario, se aplicará la edificabilidad de 1,00 m2c/m2s al ámbito de la UE grafiado en los planos de ordenación del PGOU.
.- En las NNSS, el ámbito de la UA-6 fue dividido por Modificación Puntual en dos sub-unidades, que podrán mantenerse en caso de que ya se hubiera aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en cuyo caso podrá procederse a ejecutar sus condiciones en las dos parcelas resultantes, con las cesiones de suelo y edificabilidad correspondientes en cada caso.
.- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable o fracción.
.- Edificación en bloque de 4 plantas (B + 3), en parcela de 80 x 15 m, con Ordenanza Zonal ENS IV. El resto del terreno no viario será de cesión de suelo urbanizado para parque público y pasos peatonales, en proporción de 40 m2 de suelo para sistemas locales por cada 100 m2 edificables, y el resto para suelo libre de uso público de sistema general.
.- Se solucionará el vertido de las aguas de escorrentía del arroyo que baja del monte de los Olivares; la solución podrá adoptarla el Ayuntamiento dentro de un plan más amplio de recogida de pluviales, asignando al desarrollo de la UE el coste proporcional al caudal que le correspondiese encauzar.
.- El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 6.- RESIDENCIAL EN POLÍGONO DE LA PIEL**
Superficie aproximada	3.020 m^2s
Área de Reparto	Su propio ámbito
Uso característico	Mixto Industrial / Residencial
Edificabilidad	0,5 m^2c/m^2s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Regularizar el uso unifamiliar existente, resolviendo necesariamente el viario al este de la UE de entrada al polígono La Piel desde la carretera A-373 y la conexión de ese viario con el fondo de saco al oeste de la UE.

Antecedentes y Condiciones específicas

Previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización y edificación, deberá aprobarse el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización de todo el ámbito, con estudio de circulaciones para mejorar la entrada actual al polígono La Piel. Deberá ampliarse la entrada actual a un viario de ancho total 12 metros con cesión de la franja de terreno que corresponda a la UE; y deberá trazarse una unión de ese viario con el fondo de saco actualmente existente en el borde oeste de la UE, mediante calle de al menos 8,0 metros de ancho de separación de la edificación industrial y del terreno residencial, con cesión del terreno correspondiente por la UE. Urbanización de ambas calles a cargo de la UE.
Edificación de dos plantas.
Cesión de 420 m2 para espacios libres públicos locales, en los que se admite contabilizar las zonas peatonales de la ordenación.
Uso industrial con edificación adosada a las naves colindantes al sur, con el 51%como mínimo de la edificabilidad de la UE. Ordenanza Zonal IND para todo lo no señalado en esta Ficha.
Uso residencial unifamiliar en la parcela norte, con 8 viviendas como máximo. En la edificabilidad residencial, y en el nº de viviendas, computará la de la vivienda existente. Debido a la escasa densidad residencial y su proximidad a zona industrial, no se exige vivienda de protección pública.
El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.
Ordenación grafiada orientativa para la ejecución, que deberá ser precisada a la escala adecuada en el Estudio de Detalle.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 7.- EL PORVENIR**
Superficie aproximada	1.956 m2s
Área de Reparto	Su propio ámbito
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	0,5 m2/m2
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Incorporar al suelo urbano varios edificios que cuentan con servicios, pero en las NNSS fueron mantenidos en suelo rústico. Obtener la compensación de suelo para zona verde según ley.

Antecedentes y Condiciones específicas

.- Se trata de asignar la clasificación de suelo urbano a un ámbito hasta ahora clasificado como no urbanizable, manteniendo sin aumento la edificación actual. Para ello, se delimita una Unidad de Ejecución que incluye el bloque de seis viviendas en dos plantas, y la vivienda con una planta a la carretera y dos plantas hacia el río, todos ellos existentes. Esta última se incorpora al suelo urbano por tener acceso y fachada a la carretera, pero se mantiene la clasificación como suelo no urbanizable del resto de la finca rústica de huertas hacia el río, exterior al ámbito delimitado.
.- El PGOU debe regularizar esta situación de uso y servicios urbanos existentes pero que no ha sido reconocido hasta ahora en el planeamiento.
.- Ordenanza Zonal ENS II para todo lo no especificado en esta Ficha.
.- Cesión del retranqueo de 10 metros desde la carrera, para uso de espacios libres públicos.
.- Proyecto de reparcelación atribuyendo a cada propiedad el volumen ya edificado como porcentaje de su participación en la equidistribución y estableciendo la localización de la cesión de suelo de sistema local.
.- No se exige la cesión de aprovechamiento por no existir ampliación de edificabilidad ni de aprovechamiento. Debido a que la edificación está ya realizada, no se exige vivienda de protección pública.

UE 7- EL PORVENIR

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre	**UE 8.- MOLINO HERRERA ORIA. Actuación de Reforma Interior**
Superficie aproximada	2.523 m2s
Área de Reparto	Su propio ámbito
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	1,2 m2/m2
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Sin plazo

Objetivos

Ordenar la distribución interior de una parcela hasta ahora de difícil desarrollo.
Obtener la cesión de la zona verde que bordea el río.

Antecedentes y Condiciones específicas

La ordenación prevista en las NNSS asigna a la parcela principal de este ámbito un reducido frente a la vía pública, y al mismo tiempo le asigna toda la superficie de espacio libre público que bordea el río.
La edificación existente es escasa y en su mayor parte se encuentra en mal estado.
La edificación existente más próxima al río albergó un antiguo molino.

Con estos antecedentes, el PGOU extiende a todo el ámbito la obligación de equidistribuir las cesiones y el aumento de edificabilidad correspondiente, que genera según ley la cesión de espacios verdes.
La superficie grafiada de zona verde pública y dotacional deberá ubicarse colindante con el cauce del río y albergar la edificación existente que pudo haber tenido uso relacionado con el molino. El Ayuntamiento deberá decidir si rehabilita esta edificación, actualmente en mal estado, o procede demolerla para destinarla a parque o a usos dotacionales.
.- La ordenación dispondrá el 30% de la edificabilidad residencial de nueva vivienda, para vivienda de protección pública, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable o fracción.
.- Ordenanza ENS III para todo lo no especificado en esta Ficha.
.- Cederá al Ayuntamiento el 10% del incremento de edificabilidad.
.- Estudio de Detalle para definir las alineaciones a la vía pública y al parque público lineal.

CAPÍTULO 8. PLANES ESPECIALES

8.1. PLAN ESPECIAL DE LA COLADA DE SAN FRANCISCO

8.1.1. Objeto y efectos

Los objetivos de este Plan Especial de ámbito municipal son resolver las intrusiones habidas desde tiempo anterior al planeamiento urbano de Ubrique, y regular la delimitación del suelo urbano, que en el presente PGOU queda delimitado por la vía pecuaria.

Resolverá una situación de facto que crea numerosos problemas del desarrollo inmobiliario y de la integridad de un espacio protegido.

Deberá ser promovido por el Ayuntamiento de Ubrique, u otra autoridad competente.

8.1.2. Delimitación

El ámbito del Plan Especial, o en su caso Proyecto de Actuación, comprende un tramo de la vía pecuaria VP210/01 señalado en los planos de ordenación del PGOU, y ocupando parte del Parque Natural de la Sierra de Grazalema, Zona B2.

8.1.3. Condicionantes anteriores

En 1999 se había iniciado ya el expediente de deslinde de esta vía pecuaria, pero en 2007 fue declarada la caducidad del expediente por transcurso excesivo de tiempo.

La topografía de este ámbito, y de la mayor parte de la colada, es de gran pendiente lateral, por lo que es de muy dudosa utilidad para su finalidad original o para otros usos compatibles. Por ello, el plan o proyecto deberá explorar la viabilidad de su desafectación, de acuerdo al artículo 10 y procedimiento de la Ley de Vías Pecuarias y a su Reglamento, Decreto 155/1998; o bien, de modificación de trazado manteniendo la integridad superficial y la continuidad del sistema de vías pecuarias que bordean el núcleo de Ubrique en situaciones más idóneas que ésta de la Colada de San Francisco.

El Plan Especial o Proyecto de Actuación, una vez tramitado el procedimiento de desafectación o de modificación de trazado por la autoridad competente en vías pecuarias, deberá delimitar las edificaciones existentes para evitar nuevas implantaciones residenciales en una zona de gran pendiente y posible riesgo de desprendimiento de rocas, y habilitar los usos más adecuados al terreno no ocupado.

8.1.4. Condiciones de desarrollo

En caso de desafección o modificación de trazado de la vía pecuaria actual, el desarrollo del ámbito afectado cumplirá las siguientes condiciones:

- Se admitirán únicamente como edificables de uso residencial, las parcelas o terrenos ya ocupados por edificación, y clasificados provisionalmente por el Plan General como suelo urbano.
- La ordenanza zonal a aplicar a esos terrenos será la de Casco Antiguo en Grado 3, con altura máxima una planta o la existente.
- Deberán ejecutar, a su costa, las infraestructuras que determine el Plan Especial en cada caso: viario o camino de acceso, saneamiento y suministro de agua potable, electricidad y telecomunicaciones; y las medidas que se determinaran necesarias para proteger del riesgo de deslizamientos o de caídas de piedra.

- El Plan Especial ordenará el resto del terreno desafectado o de trazado modificado y que no incurriera en riesgo de deslizamientos o de caídas de piedras, admitiendo los usos de espacios libres públicos, dotaciones públicas, y previa justificación de la viabilidad del uso, edificación de uso turístico en categorías de casa rural y de restauración, con una planta como máximo.

8.2. PLAN ESPECIAL DEL NACIMIENTO

8.2.1. Objeto y efectos

Plan Especial municipal, destinado a establecer y desarrollar un parque urbano con dotaciones de interés público para reconocer hitos de gran importancia en Ubrique y facilitar la accesibilidad a sus recursos turísticos y ambientales, y al Barrio Alto.

La ejecución del Plan Especial comportará previsiblemente:

a) El beneficio de un parque urbano junto al Casco Antiguo, hoy limitado por los inaccesibles farallones de roca en su límite este.
b) El reconocimiento de la importancia que tiene para Ubrique el arroyo Nacimiento y la Calzada, denominada como Romano – Medieval en tanto no exista información suficiente sobre su génesis.
c) La creación de aparcamiento de vehículos de turismo, incluso autobuses, haciendo accesible el Barrio Alto para visita y actividad turística, hoy muy limitada por la dificultad de acceso.

8.2.2. Ámbito

El ámbito del Plan Especial comprende una extensión de aproximadamente 3.000 m2, incluyendo:

a) Todo el suelo clasificado por las Normas Subsidiarias como suelo urbano, con calificación como Libre de Uso Público, que no ha tenido desarrollo porque dichas NNSS no propusieron su forma de obtención pública.

b) Una conexión con la calle Nacimiento, de modo que pueda recuperarse el camino peatonal que en siglos pasados comunicaba dicha calle con la Calzada Romano – Medieval.

c) Los terrenos inundables en torno al antiguo molino del Rodezno, clasificados en las Normas Subsidiarias para dotaciones públicas, y exteriores al ámbito de la Actuación Urbanizadora de Rodezno.

La clasificación del suelo se divide en dos zonas:

- Suelo urbano, de aproximadamente 1.111 m2, exterior al límite del Parque Natural de la Sierra de Grazalema.
- Suelo no urbanizable, de aproximadamente 1.868 m2, en la zona B2 del Parque Natural de la Sierra de Grazalema.

Ambas zonas se califican como Zona Verde Pública de Sistema General, con los usos admisibles que, en el caso de la zona B2, requieren previamente su aprobación por la autoridad del Parque.

El Plan Especial deberá delimitar con exactitud la delimitación del ámbito afectado.

8.2.3. Obtención pública del suelo

La obtención pública del suelo, considerado como de interés público, se realizará por asignación como sistema general adscrito a sectores urbanizables. El PGOU asigna a los sectores urbanizables SUS 1, SUS 3, SUS 4 y SUS 5, la parte proporcional de superficie que le corresponde a cada sector en relación a la edificabilidad del conjunto de los cuatro sectores señalados, según expresa la tabla siguiente:

PLAN ESPECIAL DEL NACIMIENTO

ASIGNACIÓN DE SUPERFICIES DE SISTEMA GENERAL A SECTORES URBANIZABLES				
Nº del SECTOR	SECTOR	Aprovechamiento previo a incorporar sistemas generales	% de aprovechamiento previo a incorporar sistemas generales adscritos m2s	Superficie de sistema general asignado m2s
SUS-1	La Rozuela	*13.517*	10,8%	324
SUS-2	Los Olivares		0,0%	0
SUS-3	Haza de Cabrera	*17.116*	13,7%	410
SUS-4	Garciaguillo	*32.426*	25,9%	777
SUS-5	Realejo	*62.100*	49,6%	1489
TOTAL		125.158		3.000

El Ayuntamiento podrá obtener anticipadamente la totalidad del suelo por el procedimiento de ocupación directa, o bien por expropiación. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 49.3 LOUA a efectos de considerar de propiedad pública el aprovechamiento del subsuelo.

8.2.4. Contenido

En el ámbito del Plan Especial podrá albergarse, previa aprobación por la autoridad del Parque:

a) Un parque urbano respetando la normativa de actuación del Parque Natural de la Sierra de Grazalema.
b) En el borde norte y este de este parque, deberá trazarse una conexión peatonal entre la calle Nacimiento y la Calzada, recuperando el camino procedente del norte y de Benaocaz.
c) Un aparcamiento para varios autobuses y para un número suficiente de vehículos de visita o de emergencia en el Barrio Alto; y una reordenación del tráfico en la Avenida Miguel Reguera, eliminando aparcamientos que impedirían el paso de autobuses y que impedirían la circulación en ambas direcciones. Los términos de esta previsión podrán revisarse una vez se ejecutase el aparcamiento público definido en las Condiciones de Ordenación nº 14 de este Plan General, en la ubicación de la Avenida Juan de la Rosa contigua al edificio denominado Eléctricas de la Sierra.
d) Un Centro de Interpretación de la Calzada Romano – Medieval, incluyendo información sobre su importancia para la formación del núcleo original de Ubrique, y las manifestaciones etnológicas locales. Esta función podría reforzarse uniendo la interpretación del Parque Natural de la Sierra de Grazalema, entorno en el que se gesta la creación y desarrollo de Ubrique.

8.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

8.3.1. Objetivos y efectos

En el Decreto 91/2003, de 1 de abril, se declara Bien de Interés Cultural, 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.

8.3.2. Ámbito

El ámbito del Plan Especial está definido por la incoación del BIC.

8.3.3. 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 socio-económico, antropológico y 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 la LOUA para los planes especiales de protección, artículos 14 y 31.B.c.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ubrique 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).

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 nº 4 de planos de ordenación, asigna un Área de Reparto a cada sector, de acuerdo con las diferentes características y aptitudes de cada zona. Cada sector, y por tanto cada Área de Reparto, incluye los sistemas generales inscritos o adscritos al mismo.

El Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto será la superficie construible del uso y tipología característico que el PGOU establece por cada metro cuadrado perteneciente al Área de Reparto. La edificabilidad de cada sector se obtendrá multiplicando el coeficiente de edificabilidad asignado, por la superficie del sector excluida la de sistemas generales adscritos (exteriores al ámbito principal, sea éste continuo o discontinuo).

En general, la delimitación de Sectores se basa en límites físicos existentes, normalmente asociados a un cambio de propiedad del suelo. La delimitación detallada para redacción y desarrollo de un Plan Parcial podrá ajustar 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.

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 propio del Sector y del Área de Reparto, y del resto de parámetros dependientes del mismo.

1.2. Derechos de la propiedad en el desarrollo de Sectores en Suelo Urbanizable

Los propietarios 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. El Aprovechamiento del sector se obtiene multiplicando el coeficiente de edificabilidad asignado, por la superficie del sector excluida la de sistemas generales adscritos (exteriores al ámbito principal, sea éste continuo o discontinuo).

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 la Ficha respectiva.

Cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución 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 en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, 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 o de compensación, 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 del Ayuntamiento.

b) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Ejecución, 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 comprometa, 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 Unidad de Ejecución 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 los propietarios

1.3.1. Obligaciones

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable están obligados a:

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; y del área para edificar el aprovechamiento municipal.

   La superficie de los sistemas generales inscritos o adscritos al sector, que requerirán ser urbanizados a costa de la propiedad si así estuviera señalado en la Ficha del mismo en este PGOU.

   La superficie total correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento objetivo del Sector y el aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo incluidos en el mismo.

b) Costear la urbanización en los términos del Epígrafe que sigue.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Planeamiento.

d) Cumplir con los plazos que se fijan en el Epígrafe correspondiente de este Capítulo, 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 establecidas por el Plan Parcial y por el Ayuntamiento.

f) 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 de ancho mínimo de 40 metros con uso exclusivo de transporte de energía eléctrica.

g) Para la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, 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.

h) En caso de limitar con vía pecuaria o de limitar o englobar un curso de agua, la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente requiere informe vinculante de la Agencia de Aguas de Andalucía y del órgano competente en Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía, respectivamente.

i) 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 singular de un terreno en solar, los propietarios correspondientes o, en su caso, los 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 y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al polígono.

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 los propietarios y arrendatarios 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 o compensación.

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 o compensación, los propietarios 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 exceso de aprovechamiento objetivo sobre el subjetivo, no participará en estos costes, recibiendo urbanizadas las cesiones de suelo de dotaciones y zonas verdes de sistema local, y de sistema general si así se indicase en la Ficha del Sector; ni participará en los costes de urbanización del área para edificar su aprovechamiento municipal que resultase del exceso de aprovechamiento objetivo sobre el subjetivo.

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 para cada Sector del Suelo Urbanizable los siguientes plazos de presentación de la documentación de Plan Parcial, contados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

El Ayuntamiento podrá prorrogar puntualmente el plazo para cada Sector, siguiendo el trámite de publicación e información pública establecido por la legislación urbanística para la delimitación de Unidades de Ejecución siempre que en el expediente se argumente razonadamente que la misma no afecta negativamente las previsiones del Plan General.

PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE PLAN PARCIAL PARA SU APROBACIÓN INICIAL

NOMBRE	PLAZO (desde la aprobación definitiva del PGOU)
SUS-1 LA ROZUELA	DOS AÑOS
SUS-2 LOS OLIVARES	UN AÑO
SUS-5 REALEJO	OCHO AÑOS
SUS-3 EL HAZA DE CABRERA	SEIS MESES
SUS-4 GARCIAGUILLO	CUATRO AÑOS, o bien a partir de que el sector SUS-3, Haza de Cabrera, tuviera licencia de edificación concedida para más de un 50% de su superficie edificable si esto ocurriera antes de transcurridos los cuatro años.

1.5. Sistema de actuación y condiciones de conservación

Salvo el Sector SUS-3 HAZA DE CABRERA, el resto de Sectores se desarrollará por el sistema de actuación por Compensación. No obstante, en caso de superarse el plazo de presentación del Plan Parcial señalado en el Epígrafe anterior para cada Sector, el Ayuntamiento podrá pasar el sistema de actuación a

Cooperación, una vez agotado el plazo de tres meses de notificación del acuerdo a los propietarios afectados, y si en este plazo no se hubiera resuelto, el comienzo de la tramitación del desarrollo.

1.6. Ordenación y condiciones de uso y de volumen de los sectores

La ordenación grafiada en los planos de ordenación no confiere en ningún caso a esos Sectores la categoría de Sector Ordenado.

1.6.1. Edificabilidad

El Plan Parcial asignará a cada manzana de uso privado de su ordenación el uso asignado, la superficie edificable o techada máxima; 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 en su defecto, en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización; y justificará los coeficientes de ponderación de cada uso.

1.6.3. Vivienda de Protección Pública

El porcentaje mínimo de edificabilidad destinada a vivienda de protección, para el total de edificabilidad residencial de cada área de reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado, es del 30%.

1.6.4. 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 en 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.

Además, cada Sector dispondrá las siguientes reservas:

Emplazamientos correspondientes a 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.
Un mínimo de una plaza de aparcamiento público (redondeando el total por exceso) por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (art 17 LOUA).

1.6.5. 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 nº 4 a escala 1:1.000. El Plan Parcial establecerá la distribución de aceras, aparcamiento y calzada en cada caso, cumpliendo las condiciones 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; y el formato de la intersección. Podrán variarse justificadamente los tipos de intersección señalados en los planos, así como su ubicación. 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.

Los sistemas locales son grafiados en el Plan General con carácter indicativo; y los sistemas generales lo son en cuanto a las dimensiones y a su tendencia de trazado, pero su trazado específico podrá ser variado justificadamente por el correspondiente proyecto técnico.

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 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 y telecomunicaciones

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.

Se preverán en el diseño de la ordenación los tendidos subterráneos de telecomunicaciones cumpliendo la normativa de las compañías suministradoras y del Ayuntamiento.

1.8. Documentación

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 definitiva, deberá entregarse la documentación en soporte digital compatible con el sistema informático en uso del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

2.1. Resumen de sectores urbanizables

Condiciones específicas asignadas por el Plan General a cada Sector. Las cifras de las tablas siguientes son indicativas, siendo de aplicación prioritaria el parámetro señalado en la ficha respectiva del sector.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Nº de Sector	NOMBRE	Uso Característico y Pormenorizado	SG externo m2s	SUPERFICIE CON Sistema General externo m2s	COEFICIENTE EDIFICABILI-DAD m2c/m2s
SUS-1	La Rozuela	Residencial Plurifamiliar	324	27.357	0,5
SUS-2	Los Olivares	Residencial Plurifamiliar	5.400	75.935	0,5
SUS-3	Haza de Cabrera	Industrial	410	34.641	0,5
SUS-4	Garciaguillo	Industrial	777	65.629	0,5
SUS-5	Realejo	Residencial Unifamiliar	1.489	125.689	0,5

2.2. Fichas de los Sectores Urbanizables

A continuación, se incluyen las Fichas de Condiciones específicas de los sectores urbanizables.

FICHA DE SECTOR URBANIZABLE

Nombre del sector	**SUS-1 LA ROZUELA**
* Superficie	27.357m^2
Uso Característico	Residencial
Uso Pormenorizado	Plurifamiliar
Coeficiente de edificabilidad	0,50 m^{2}c/m^{2}s
Densidad residencial:	40 vdas/ha
Espacios libres y dotaciones locales	15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable
Sistemas Generales internos	Espacios libres: 15 m2 por cada 100 m2 edificables
Sistema General adscrito en el Parque del Nacimiento	324 m2

* Incluye la superficie del Sistema General adscrito

Objetivos

Ordenar el borde urbano norte hasta el límite con la calle La Calzada de las Cumbres, creando una continuidad edificatoria entre los equipamientos del norte (Instituto de las Cumbres, Parque de Bomberos, Museo del Hábitat Rural,...) y el casco edificado. Habilitar la calle La Calzada para dar acceso peatonal suficiente al IES Las Cumbres, y acondicionar una vía alternativa de acceso al núcleo urbano.
ÁREA DE REPARTO: Su propio ámbito.

Condiciones específicas

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: El 90% del aprovechamiento urbanístico
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: El 10% del aprovechamiento urbanístico

.- Edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras alineada a vial. Puntualmente podrá permitirse la vivienda aislada. Altura máxima de 3 plantas en edificación multifamiliar y 2 plantas en unifamiliar.

.- No computará edificabilidad el suelo de dominio público hidráulico del arroyo que atraviesa el sector de norte a sur, ni el área del camino público existente.

.- La calle Calzada 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.

.- La calle Calzada 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. La ejecución del tramo exterior al ámbito delimitado del sector será costeada por el Ayuntamiento.

.- 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.

.- El sector se desarrollará mediante Plan Parcial, con sistema de actuación de compensación.

.- 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 previamente a su encuentro con la calle de Camino de Santa Lucía, estableciendo tanques de tormenta previos si el cálculo hidrológico lo aconsejase; o también en la zona de borde del cementerio.

.- 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. Podrá combinarse con actuaciones de ejecución concertada con la Junta de Andalucía. No obstante, el Ayuntamiento, de acuerdo a los datos expresados en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podrá admitir destinar a ese uso un mínimo del 10% de la edificabilidad del sector, y destinar el resto hasta el 30% a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler, estableciendo los requisitos que hubieran de cumplir los destinatarios de las mismas (art. 10.1.A.b, LOUA).

.- Cesión de suelo para media plaza (redondeando por exceso) de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

.- Incorporará a su superficie la parte proporcional del Parque del Nacimiento, como Sistema General adscrito. La proporcionalidad se establece entre la edificabilidad de este sector y la del conjunto del resto de sectores excepto el SUS-2, que ya incluye su propia área de sistema general adscrito. En tanto no se justifique otra superficie, esta parte tendrá la superficie indicada en la tabla de la Ficha del Plan Especial del Nacimiento, computando edificabilidad. La ejecución del Parque del Nacimiento será a costa del Ayuntamiento.

FICHA DE SECTOR URBANIZABLE

Nombre del sector	**SUS-2 LOS OLIVARES**
* Superficie	73235
Uso Característico	Residencial
Uso Pormenorizado	Plurifamiliar
Coeficiente de edificabilidad	0,50 m^2c/m^2s
Densidad residencial:	40 vdas/ha
Dotaciones y Espacios libres locales	45 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable
Sistema General interior	Ferial de 15.000 m2

* Incluye el Sistema General adscrito de ramal de Variante a la Avda. de Diputación, con 2.700 m2s.

Objetivos

Disponer el procedimiento de obtención de la zona verde del Monte de Olivares, que se grafió en las NNSS sin establecer el sistema de gestión. Generar suelo edificable suficiente para el crecimiento compacto de Ubrique, evitando orientar la ampliación del núcleo actual hacia el sur.
ÁREA DE REPARTO: Su propio ámbito.

Condiciones específicas

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: El 90% del aprovechamiento urbanístico
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: El 10% del aprovechamiento urbanístico

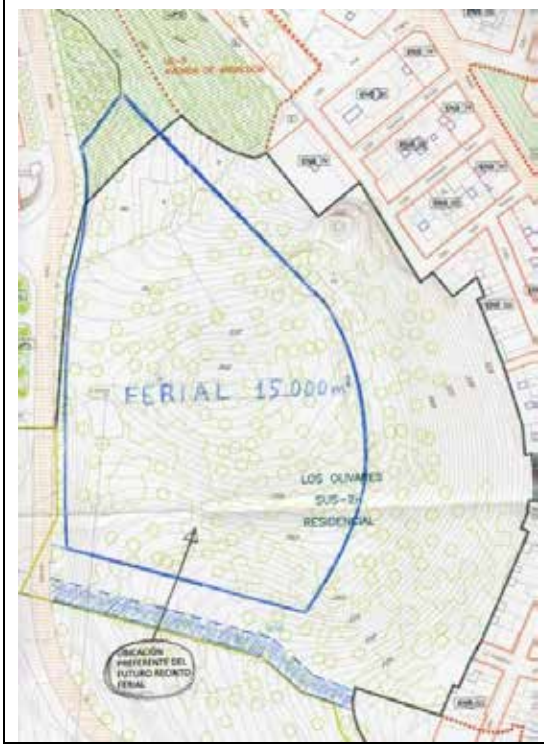
.- Ejecución por sistema de Compensación, con los siguientes plazos y condiciones:

- Para la presentación de la iniciativa de planeamiento del Plan Parcial, dieciocho meses desde la aprobación definitiva del PGOU.
- Para presentación del Proyecto de Reparcelación, dos años desde la presentación de la iniciativa de planeamiento.
- Para el comienzo de las obras de urbanización, dieciocho meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación.
- En caso de incumplir cualquiera de estos plazos, o en caso de que las dificultades planteadas por la propiedad puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el PGOU, el Ayuntamiento podrá tomar la decisión de pasar el sistema a cooperación, de acuerdo con el artículo 125 LOUA.

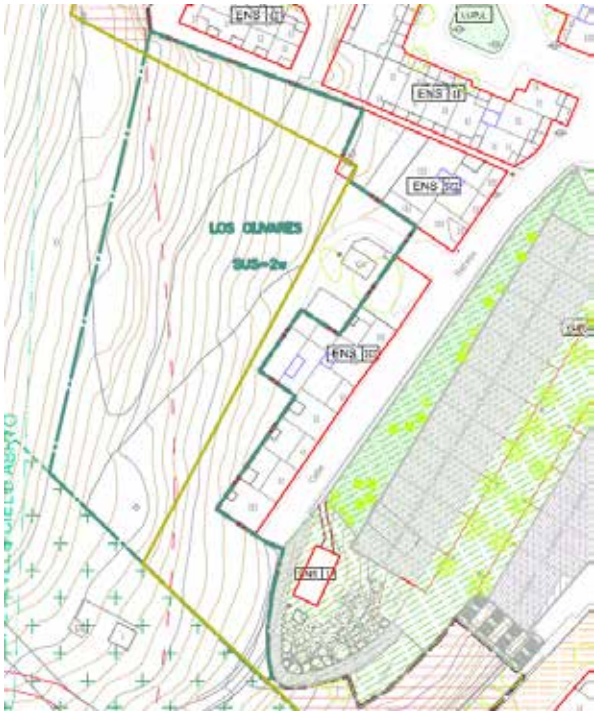
.- Sector discontinuo, constituido por cuatro zonas y un área de sistema general adscrito:

- Zona norte, SUS-2n, con 1.660 m2s de uso terciario y edificación de dos plantas, colindante con la edificación de uso terciario existente.

- Zona central o principal, con 64.950 m2, que incluye el sistema general interno del recinto ferial.

	.- En el sector, y ocupando básicamente el espacio apoyado en la Avenida de Jesulín de Ubrique señalado indicativamente en los planos de ordenación, se ubicará la reserva de suelo para el sistema general interno del nuevo recinto ferial de al menos 15.000 m2, con las correspondientes medidas para evitar el impacto acústico y paisajístico sobre el entorno; su calificación será de zona verde o área peatonal de sistema general, que computa para las cesiones mínimas de sistema general establecidas por la LOUA. Tiene la consideración de Reserva de terrenos señalada en el artículo 73 a 75 LOUA, como sistema para su posible adquisición previamente a la reparcelación del sector.

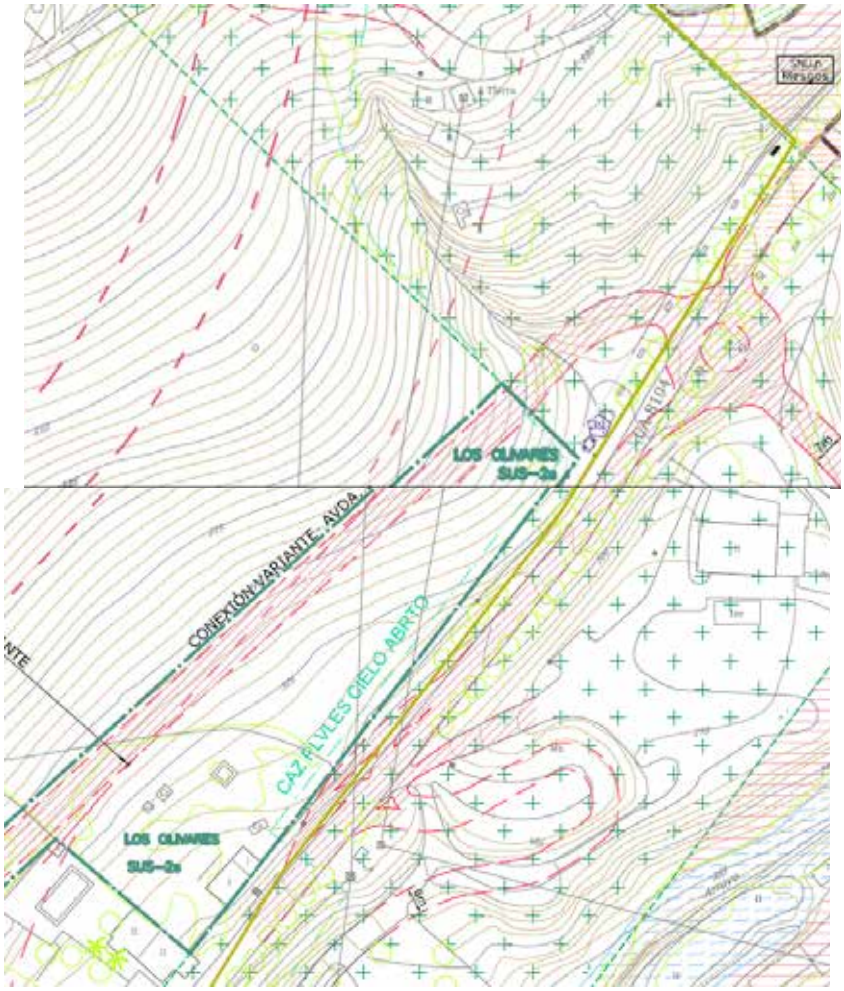
- Zona suroeste, SUS-2w, con 690 m2s, de uso residencial multifamiliar, uniendo la Urbanización La Ladera con el final sur de la calle Harana.



- Zona suroeste, franja con 3.235 m2s con frente y con acceso a la carretera CA-P-5223 de Diputación. Albergará edificación de uso industrial o terciario de dos plantas, con ocupación máxima del 80% de esta franja.

    - Sistema general externo estimado en 2.700 m2 de un corredor de 10 m. de ancho para el viario de acceso desde la variante de Ubrique a la carretera de Diputación, y por tanto a esta zona oeste de Ubrique. Ejecución y coste a cargo de la Administración Pública.

      La obtención y gestión de la parte de este corredor y rotonda situada sobre el trazado de la actual vía pecuaria (Cañada Real del Mojón de la Víbora) hasta enlazar con la Avda. de Diputación (carretera CA-P-5223), será resuelta por la propiedad. De acuerdo al Informe del Departamento de Vías Pecuarias para el Documento de Alcance del PGOU, expediente VP-138/2018, la cañada podrá reducir su anchura a 20,89 metros, siendo el resto enajenable una vez se realice su deslinde definitivo. En ese caso, el deslinde deberá mantener como vía pecuaria necesaria la franja noreste del actual trazado inmediata al Parque de Palmeras, situando la nueva rotonda fuera del nuevo trazado que se deslinde.



.- Cesión de suelo para media plaza (redondeando por exceso) de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

.- 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. Podrá combinarse con actuaciones de ejecución concertada con la Junta de Andalucía. No obstante, el Ayuntamiento, de acuerdo a los datos expresados en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podrá admitir destinar a ese uso un mínimo del 10% de la edificabilidad del sector, y destinar el resto hasta el 30% a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler, estableciendo los requisitos que hubieran de cumplir los destinatarios de las mismas (art. 10.1.A.b, LOUA).

.- El 10% del aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ayuntamiento.

.- 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 resulten dos plantas.

.- Las edificaciones deberán proyectarse con sujeción a normativa de diseño que evite 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 por el borde oeste del sector, 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 cálculo de la evacuación de aguas de escorrentía podrá minorar su capacidad teniendo en cuenta la posible solución que aporte el proyecto y ejecución de la variante, que deberá recoger la escorrentía de todas las aguas procedentes de su cuenca de recepción al oeste de la misma.

.- Clasificación del suelo: Una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación con las cesiones de suelo correspondiente, el suelo exterior al Parque Natural de la Sierra de Grazalema obtendrá la clasificación de suelo urbano. El resto de suelo del sector mantendrá su clasificación como suelo no urbanizable protegido del Parque Natural, con las autorizaciones de usos y actuaciones que hubiera aprobado la autoridad competente del Parque en esta Zona C de Regulación Común.

FICHA DE SECTOR URBANIZABLE

Nombre del sector	**SUS-3 EL HAZA DE CABRERA**
* Superficie	34.641 m^2
Uso Característico	Industrial
Uso Pormenorizado	Industrial - Terciario
Coeficiente de edificabilidad	0,50 m^2c/m^2s
Dotaciones y espacios libres locales	15% de la superficie del sector
Sistemas Generales	Ramal de conexión con la Variante de Ubrique según detallan las Condiciones específicas
Sistema General adscrito en el Parque del Nacimiento	410 m2s

* Incluye la superficie del Sistema General adscrito

Objetivos
Ampliación del suelo disponible con uso industrial complementando el ya existente Polígono de La Piel y el PP-1.
ÁREA DE REPARTO: Su propio ámbito.

Condiciones específicas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO: El 90% del aprovechamiento urbanístico
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: El 10% del aprovechamiento urbanístico
Computa edificabilidad la edificación de uso residencial ya existente y que permaneciese.

.- Ejecución por sistema de Cooperación, salvo que se presente una iniciativa privada de desarrollo en los primeros seis meses de vigencia del Plan General, lo que permitirá cambiar el sistema de ejecución al de compensación.

.- Ordenanza de aplicación: Industrial grado 2. Se admite, no obstante, un área para naves-nido adosadas, con parcelas con superficie mínima de 200 m2 y ocupación del 100% de parcela, hasta un máximo de 10.000 m2 de suelo neto, que deberá ser ubicada por el correspondiente Plan Parcial. Esta cifra de suelo para naves nido podrá ser variada, previa justificación respecto a la demanda del mercado, por el Plan Parcial.

.- Cederá como sistema general interno el corredor que la Dirección General de Carreteras determine como necesario para ubicar el ramal de conexión con la variante, según se grafía indicativamente en los planos de ordenación. Su coste y ejecución serán a cargo de la Junta de Andalucía.

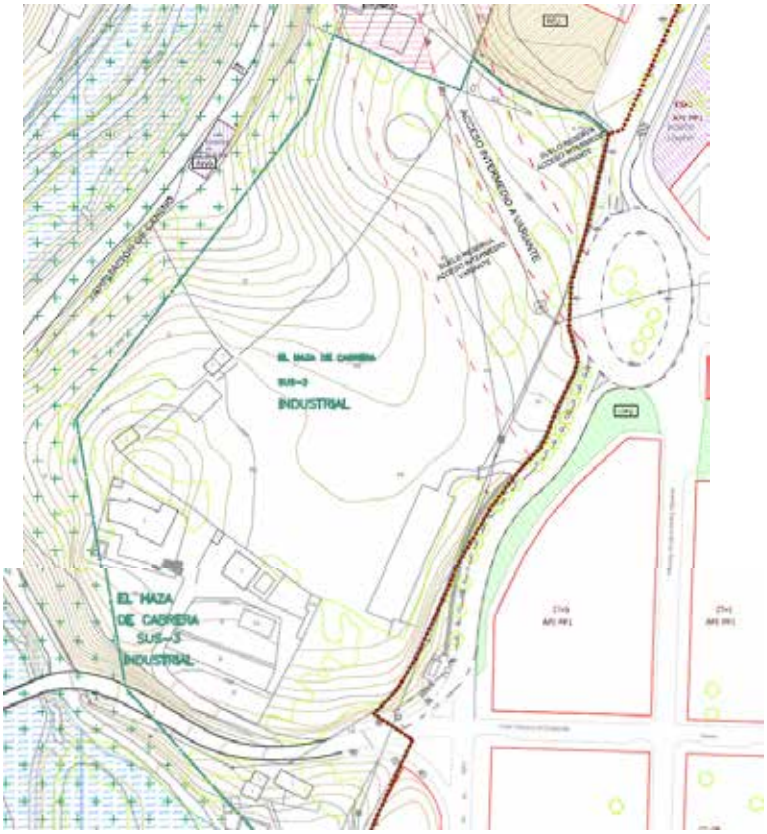
.- Contribuirá al coste de urbanización del camino del Riadero de conexión del área industrial con la Avenida de Diputación, desde la carretera del Pantano CA-8105 antes de cruzar la Garganta de Barrida hasta la Avenida de Diputación (carretera CA-P-5223), en proporción al cociente entre la superficie edificable del sector, y la suma de edificabilidades del área industrial de Ubrique compuesta por los sectores industriales Haza de Cabrera y 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. El coste orientativo de esta actuación es de 600.000 euros.

.- Cesión de suelo para media plaza (redondeando por exceso) de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

.- En todo el sector, la edificación se retranqueará de la Cañada del Mojón de la Víbora al menos 5 metros.

.- Incorporará a su superficie la parte proporcional del Parque del Nacimiento, como Sistema General adscrito. La proporcionalidad se establece entre la edificabilidad de este sector y la del conjunto del resto de sectores excepto el SUS-2, que ya incluye su propia área de sistema general adscrito. En tanto no se justifique otra superficie, esta parte tendrá la superficie indicada en la tabla de la Ficha del Plan Especial del Nacimiento, computando edificabilidad. La ejecución del Parque del Nacimiento será a cargo del Ayuntamiento.



FICHA DE SECTOR URBANIZABLE

Nombre del sector	**SUS-4 GARCIAGUILLO**
* Superficie	65.629 m^2
Uso Característico	Industrial
Uso Pormenorizado	Industrial - Terciario
Coeficiente de edificabilidad	0,50 m^2c/m^2s
Dotaciones y espacios libres locales	15 % de la superficie del sector
Sistemas Generales	Los señalados en los planos de ordenación del PGOU
Sistema General adscrito en el Parque del Nacimiento	777 m2s

* Incluye la superficie del Sistema General adscrito

Objetivos
Ampliación del suelo disponible con uso industrial.
ÁREA DE REPARTO: Su propio ámbito.

Condiciones específicas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO: El 90% del aprovechamiento urbanístico
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: El 10% del aprovechamiento urbanístico
Computa edificabilidad la edificación de uso residencial ya existente.

.- Ordenanza Industrial del suelo urbano, compatible al 100% con el uso terciario.

.- Desarrollo por Plan Parcial, por sistema de compensación.

.- Se deberán prever las condiciones espaciales necesarias para garantizar la compatibilidad con el uso residencial de SUS-5 Realejo, y separación del arroyo Garciaguillo, con el corredor de suelo libre de uso público de sistema general grafiado en los planos de ordenación.

.- Creará un viario de sistema general grafiado en los planos de ordenación, que enlace el área industrial del PP-1 con el viario del sector SUS-5, que a su vez enlazará con la carretera A-373.

.- Si así lo establece el Plan Parcial, podrá admitirse la permanencia de parte o todas las viviendas existentes en el ámbito del sector, con las debidas garantías de separación de la actividad principal del sector, que contribuirán a los costes del sector que les correspondieren.

.- Cesión de suelo para media plaza (redondeando por exceso) de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

.- 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 y 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. El coste orientativo de esta actuación es de 600.000 euros.

.- Deberá conectar la red de saneamiento de aguas sucias 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.

.- La edificación se retranqueará de la Cañada del Mojón de la Víbora al menos 5 m.

.- Incorporará a su superficie la parte proporcional del Parque del Nacimiento, como Sistema General adscrito. La proporcionalidad se establece entre la edificabilidad de este sector y la del conjunto del resto de sectores excepto el SUS-2, que ya incluye su propia área de sistema general adscrito. En tanto no se justifique otra superficie, esta parte tendrá la superficie indicada en la tabla de la Ficha del Plan Especial del Nacimiento, computando edificabilidad. La ejecución del Parque del Nacimiento será a costa del Ayuntamiento.

SUS-4.- GARCIAGUILLO

FICHA DE SECTOR URBANIZABLE

Nombre del sector	**SUS-5 REALEJO**
* Superficie	125.689 m^2
Uso Característico	Residencial
Uso Pormenorizado	Unifamiliar
Coeficiente de edificabilidad	0,50 m^2c/m^2s
Densidad residencial:	30 vdas/ha
Dotaciones y espacios libres locales	35 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable
Sistemas Generales	Zonas verdes y viario grafiados, con un mínimo de 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable
Sistema General adscrito en el Parque del Nacimiento	1.489 m2s

* Incluye la superficie del Sistema General adscrito. El sector ampliará su superficie en aproximadamente dos hectáreas una vez se deslinde la cañada Real de la Breña con 22,98 metros de ancho, y se incorporen las franjas de vivienda unifamiliar actualmente existentes, según se detalla en esta Ficha. En ese caso, se recalcularán todos los parámetros derivados de la nueva superficie.

Objetivos
Urbanizar la zona, actualmente ocupada de manera parcial por vivienda.
ÁREA DE REPARTO: Su propio ámbito.

Condiciones específicas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO: El 90% del aprovechamiento urbanístico
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: El 10% del aprovechamiento urbanístico
Computa edificabilidad la edificación de uso residencial ya existente.

.- El sector se desarrollará mediante Plan Parcial. El sistema de actuación será el de compensación.

.- 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 correspondiere.

.- Parcela mínima 500 m2, pero se admite en todos los casos la existente si fuera menor.

.- El sector cederá para Zonas Verdes de Sistema General los corredores grafiados, así como la red viaria también grafiada. El trazado de estos corredores puede ser variado justificadamente, siempre que se mantengan los encuentros grafiados con viario existente o con viario previsto en el sector colindante.

.- Cesión de suelo para media plaza (redondeando por exceso) de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

.- Se destinará un 30% de la edificabilidad a viviendas de protección pública, salvo que el Ayuntamiento, de acuerdo a los datos expresados en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, admita destinar a ese uso un mínimo del 10% de la edificabilidad del sector, y destinar el resto hasta el 30% a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler, estableciendo los requisitos que hubieran de cumplir los destinatarios de las mismas (art. 10.1.A.b, LOUA).

.- Cesión para edificar el 10% de aprovechamiento municipal.

.- El sector linda al sur con la Vía Pecuaria de la Breña o Garganta de Millán, incluyendo en el sector la parte de las parcelas no intrusadas en la vía pecuaria. Pero, de acuerdo al Informe del Departamento de Vías Pecuarias para el Documento de Alcance del PGOU, expediente VP-138/2018, la cañada podrá reducir su anchura a 20,89 metros, siendo el resto enajenable una vez se realice su deslinde definitivo. El sector podrá ampliar su superficie, siguiendo las siguientes reglas:

a) El órgano promotor del desarrollo del sector deberá solicitar el deslinde de la cañada a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial en Cádiz, Departamento de Vías Pecuarias, proponiendo el nuevo trazado de ancho mínimo de 20,89 metros calificado como necesario conforme a estos criterios.
b) El trazado definitivo de la cañada deberá quedar flanqueado por dos calles de 6,0 metros de ancho mínimo que den acceso a las parcelas actuales.
c) El trazado definitivo de la calzada, con 20,89 metros de ancho mínimo, deberá discurrir por uno de los dos márgenes actualmente arbolados. Alternativamente, podrá levantarse el recorrido asfaltado actual, de modo que el firme de la nueva cañada sea de tierra. Se ejecutará una cuneta a cada lado, para encauzar las aguas de escorrentía, con los elementos de protección suficientes para que el agua no erosione la cañada.
d) Se enajenarán las franjas sobrantes de la reducción del actual ancho legal de 75,22 metros al ancho considerado como necesario.

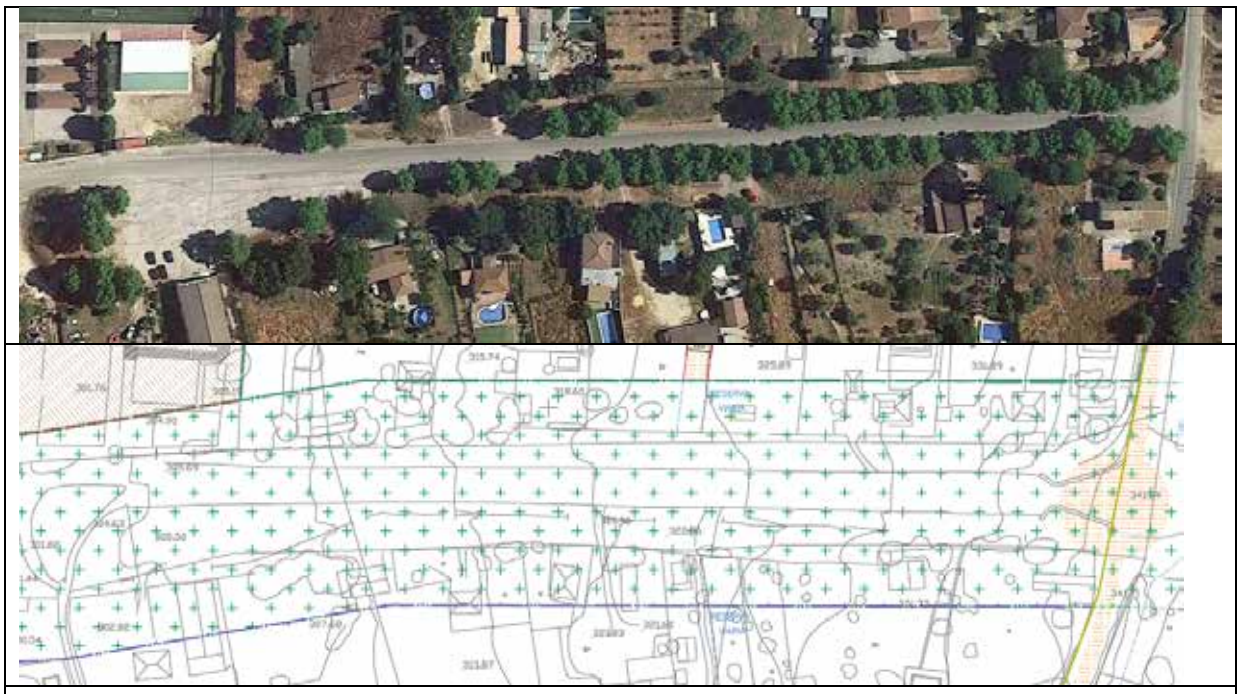


Imagen y trazado actual de la cañada de 75,22 metros de ancho

e) Una vez aprobado el deslinde de la cañada de al menos 22,89 metros de ancho, el sector SUS-5.- REALEJO, incrementará su ámbito con la superficie enajenada, más una franja de 30 metros de ancho al sur del actual trazado de la cañada, de modo que se incorporen al sector las parcelas edificadas. Esta franja sur de parcelas actualmente edificadas podrá ampliarse hasta un máximo de 40 metros de ancho en tramos puntuales para incorporar las parcelas existentes edificadas. Se estima provisionalmente en 2,0 has la superficie edificable a incorporar de esta forma al sector

SUS-5 .- REALEJO, teniendo en cuenta que la superficie de la cañada definitiva no computa edificabilidad y por tanto no se incluye en esta estimación.

.- El sector deberá conectar, con cargo a la propiedad, la red de saneamiento de aguas sucias a la red que realizase el desarrollo del SUS-4 Garciaguillo, que enlazará con la red municipal existente en el Polígono PP-1. Si el sector SUS-4 no hubiese desarrollado ya ese saneamiento, lo realizará el SUS-5 a su cargo, con el coste correspondiente a ser resarcido por la propiedad del SUS-4.

.- Se deberán prever las condiciones espaciales necesarias para garantizar la compatibilidad con el uso industrial del SUS-4 Garciaguillo.

.- Ampliación a 12 metros de ancho, del acceso actual a la denominada “Colonia de la Vega del Realejo”.

.- Costeará la ejecución del acceso a la carretera A-373.

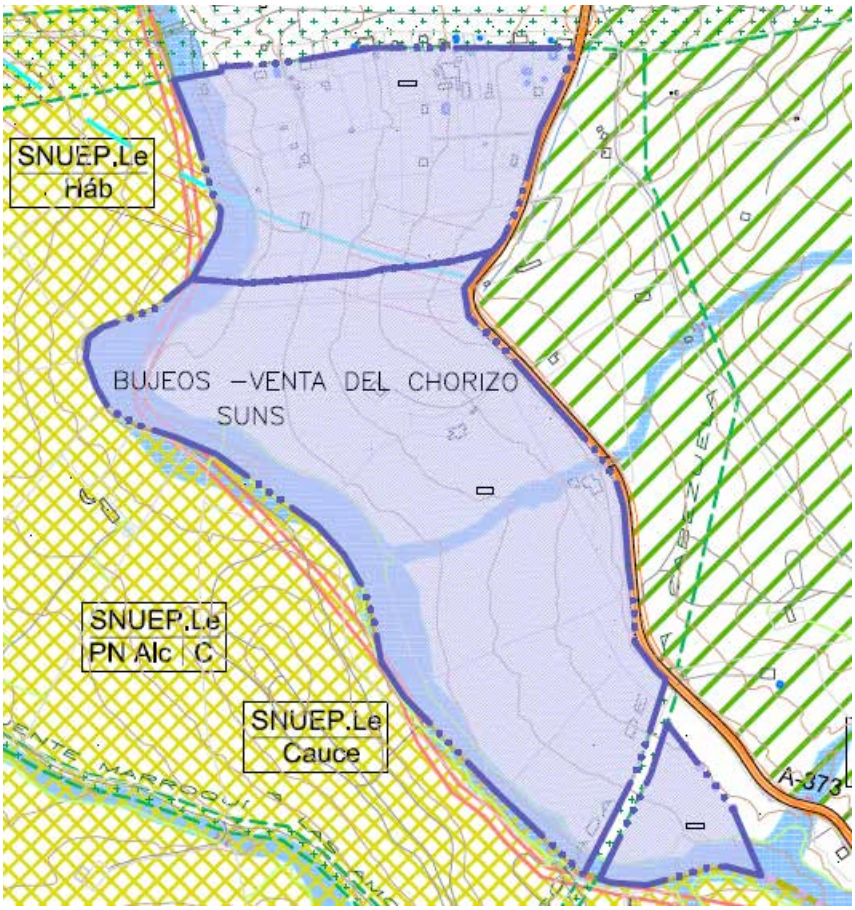
.- Incorporará a su superficie la parte proporcional del Parque del Nacimiento, como Sistema General adscrito. La proporcionalidad se establece entre la edificabilidad de este sector y la del conjunto del resto de sectores excepto el SUS-2, que ya incluye su propia área de sistema general adscrito. En tanto no se justifique otra superficie, esta parte tendrá la superficie indicada en la tabla de la Ficha del Plan Especial del Nacimiento, computando edificabilidad. La ejecución del Parque del Nacimiento será a costa del Ayuntamiento.

SUS-5.- REALEJO

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3.1. Condiciones generales

El Plan General delimita una única Área de suelo urbanizable no sectorizado, de aproximadamente 40,75 hectáreas.



El límite norte del SUNS podrá reducirse hacia el sur en caso de que el Plan Parcial del Sector Urbanizable Sectorizado SUS-5 REALEJO incorpore a su ámbito el posible deslinde de la Cañada Real de la Breña, según se señala en su Ficha correspondiente de este PGOU.

Los derechos urbanísticos de propiedad de estos suelos son los señalados en el artículo 50.C de la LOUA; 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 53 de la LOUA.

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 un sector de uso industrial y dos sectores de uso residencial; no obstante, sí podrá tramitarse un Plan de Sectorización

que se justificase necesario para la ubicación de usos o de infraestructuras no previstos en el suelo urbanizable sectorizado.

3.2. Condiciones particulares de ordenación

- Delimitación conforme al área grafiada en los planos de ordenación del Plan General.

  Los Planes de Sectorización deberán promover el desarrollo de las áreas más cercanas al suelo urbanizable sectorizado o urbano existente. No se admitirán desarrollos aislados, salvo en caso de circunstancias singulares de instalaciones o de infraestructuras que requiriesen esa ubicación.
- Aprovechamiento Medio: 0,535 unidades de aprovechamiento del uso característico residencial unifamiliar.

  Uso característico: Residencial unifamiliar, con al menos un 51% de edificabilidad de uso residencial unifamiliar, y admitiendo hasta un 40% de edificabilidad de uso industrial y terciario. Se destinará al menos el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
  Usos incompatibles: ninguno específicamente; pero deberá justificarse en el correspondiente Plan de Sectorización que los usos propuestos no comportan efectos o impactos negativos sobre el territorio.
  La normativa de edificación seguirá las pautas de las Ordenanzas Zonales del suelo urbano, con las variaciones que se justifiquen para adaptarse al desarrollo propuesto.
  La cesión de suelo para zonas verdes y dotaciones seguirá lo dispuesto por el artículo 10 de la LOUA.
  Las reservas para dotaciones y parques y jardines seguirán lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA, con los siguientes estándares mínimos:
  - Para suelo con uso característico residencial, al menos 40 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable de uso residencial, de los que al menos el 10% de la superficie del sector se destinará a parques y jardines.
  - Para suelo con uso característico industrial o terciario, al menos el 15% de la superficie del sector, con un mínimo del 10% de la superficie del sector destinado a parques y jardines.
  - En suelo con uso característico turístico, al menos el 25% de la superficie del sector, con un mínimo del 20% de la superficie del sector para parques y jardines.

  La ubicación y definición de usos pormenorizados se hará de acuerdo a lo que establezca el Ayuntamiento para el ámbito que se proponga sectorizar.

  Los sistemas generales de zonas verdes se ubicarán preferiblemente siguiendo los cursos de agua del ámbito que se considere.

  Deberá crearse un sistema viario que conecte el o los sectores resultantes, directamente con el suelo urbano o urbanizable sectorizado de Ubrique.

  Deberá mantener sin edificación las áreas anegables señaladas en el Plan General, o bien establecer las medidas correctoras correspondientes, previo informe de la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía.

TÍTULO VIII. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. REGULACION 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 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 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 LOUA, 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 los propietarios 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 (artículos 42 y 43 LOUA), podrán autorizarse Actuaciones de Interés Público, previa justificación de que no contradicen las limitaciones o servidumbres impuestas por la legislación señalada en la letra a) anterior.

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 viviendas aisladas en suelo no urbanizable que careciesen de licencia de edificación o de uso, su propiedad deberá tramitar el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo al procedimiento establecido por la ley 6/2016, de 1 de agosto.

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.

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 3,0 hectáreas de dimensión mínima y, en cualquier caso, excluidas las parcelaciones urbanísticas.

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.

Disponer de conducciones de servicios urbanísticos básicos con acometida a varias propiedades.
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 42 y 43 de la LOUA.

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 concurran 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 43 de la LOUA.

1.4. Asentamientos urbanísticos y edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

No existen asentamientos urbanísticos ni ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en los términos señalados por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable. Por tanto, el PGOU no incorpora un inventario de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, y no procede calificar ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

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, de acuerdo a la Disposición Transitoria Segunda de la ley 6/2016, de 1 de agosto, en el primer caso, o a la normativa general de la misma ley para el resto de casos.

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 ley 6/2016 de 1 de agosto, 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. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable

2.2.1. Edificaciones permitidas

En suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente se permite la edificación si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias
b) La conservación y actividades vinculadas al medio natural
c) Actividades de ocio, deporte, cultura y turismo vinculados al medio natural
d) Las explotaciones industriales admitidas en suelo no urbanizable
e) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras.
f) Otras de utilidad pública o interés social que procediere implantar, o que hubieran de implantarse, en suelos con este régimen jurídico, previa tramitación de la correspondiente Actuación de Interés Público regulada en los artículos 42 y 43 LOUA.
g) La vivienda unifamiliar aislada y la vivienda rural, en los términos admitidos en cada caso.

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.

2.1.1.1. 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, aplicará con carácter indicativo 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, 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 para nuevas instalaciones, esta Normativa de la citada Orden podrá alterarse en casos concretos previa justificación.

NORMATIVA

NORMA ADAPTADA 1.ª OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE
1. 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.
2. 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.
3. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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.
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 deberá cumplir las siguientes exigencias:
a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m2, 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 de 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 sifónicos 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.

2.2.2. Condiciones de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria

Demostrado que la producción agropecuaria es compatible con la preservación de la naturaleza en la categoría de suelo de que se trate, podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, 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 veinticinco (25) metros cuadrados, con ocupación máxima del 10% de la parcela.
   Altura máxima al alero, tres y medio (3,5) metros; y cinco (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 atendrán 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 50 metros.
   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 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 pormenor, 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.

2.2.3. 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.

Separación mínima de veinticinco (25) metros de los linderos. No se edificará a menos de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población.

Podrá edificarse un (1) m2 por cada diez (10) m2 de superficie de la finca, con un máximo de 100 m2 por actuación.

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.

2.2.4. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial

1. A los efectos de su regulación diferencial, 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 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) m2 por cada diez (10) m2 de superficie de la finca, con un máximo de 1.000 m2..

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) m2 de edificación.

2.2.5. 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 determina 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.

2.2.6. 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, admitiendo edificar un metro cuadrado por cada diez metros de superficie de la finca, con un máximo de 5.000 m2 edificados. La superficie mínima de la actuación será de una hectárea.

2.2.7. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada y a vivienda rural

A los efectos de su regulación diferencial, se definen dos tipos de vivienda en suelo no urbanizable: aislada unifamiliar, y rural.

Se entiende por edificación aislada aquella separada por un mínimo de veinticinco (25) metros a linderos, cincuenta (50) a otra vivienda, y quinientos (500) metros a un núcleo de población.
Se entiende por vivienda rural aquella necesaria para guarda o servicio de instalación agropecuaria anexa.
Se permite la edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar (Art. 52.1.B. LOUA) sujeta a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
Se permite la construcción de un máximo de dos viviendas rurales en el caso de constituir parte de las Instalaciones agropecuarias de explotación de una finca que cumplan las condiciones del Apartado 2.2.2. punto 3 anterior.
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 m2, y una planta de 3,0 metros de altura máxima a cornisa.
La superficie mínima de finca o parcela para edificar una vivienda unifamiliar aislada es de una hectárea. Para edificar dos viviendas aisladas en la misma finca, serán necesarios 50.000 m2. Por cada fracción de 50.000 m2 que supere lo anterior en más de 20.000 m2, podrá edificarse una vivienda más.
La superficie construida en todos los casos será de medio metro por cada cien m2 de superficie de la finca (0,05 m2/m2).
Altura máxima en todos los casos, 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.
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.

2.2.8. 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.

3. 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.

4. No se permitirán paramentos o cubiertas de materiales reflectantes.

CAPÍTULO 3. CATEGORÍAS DE 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 46.2 de la LOUA. 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 TM.

- 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
    - Zonas inundables de cauces y Embalse de los Hurones

- Yacimientos arqueológicos
- Suelo No Urbanizable de carácter Rural, SNU.r
    - Cerro Mulera

- Suelo No Urbanizable de carácter Natural, SNU.n, por Desprendimientos e Inestabilidad del terreno, o peligro de inundación.
- Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
    - Espacio Natural de Parque Periurbano de Garganta Barrida
    - 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 delimitados como SNUEP.Le/PN Grzen los planos de ordenación diferenciando la zonificación en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000.

Está sujeto a las condiciones del Plan de Uso y Protección del Parque, Decreto 90/2006, de 18 de abril (modificado por el Decreto 72/2015, de 10 de febrero), que se resumen a continuación.

3.3.1. Zonificación de usos y actividades

Como resumen indicativo pero no sustitutivo de las normas generales del Parque Natural (Artículo 2 del Capítulo 3, Normas Generales, del PORN) puede señalarse que éstas prohíben la construcción de nuevos núcleos urbanos, la realización de construcciones que impliquen alteraciones del paisaje, la publicidad exterior en Suelo No Urbanizable (salvo la de carácter general o la contemplada en el Plan de Uso Público), los aprovechamientos productivos degradantes del medio, la introducción de especies alóctonas de fauna y flora, la invasión de los espacios de dominio público, en particular de las vías pecuarias y de las márgenes y riberas de ríos y embalses, la realización de maniobras militares, los vertidos sin depurar, y los cercados cinegéticos fuera de las zonas de uso intensivo.

Con el mismo carácter de resumen indicativo, puede señalarse que, en general, son compatibles las actuaciones ligadas al uso público del Parque, y los aprovechamientos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y silvícolas siempre que su desarrollo favorezca la conservación y/o regeneración de los complejos sobre los que se sustenten.

La zonificación del parque de Grazalema dentro del término de Ubrique incluye dos categorías de zonas con condiciones de uso específicas:

1.- Áreas de Uso Intensivo, con notable alteración del medio natural por el aprovechamiento agrícola (secano, forestal). Se favorecerá la ordenación y potenciación de los aprovechamientos, así como el

desarrollo de actividades de transformación y comercialización que contribuyan a fomentar y mejorar el desarrollo de las producciones locales.

Como resumen indicativo de las Normas Específicas de estas áreas (Art. 2.2.3. del Capítulo 3, Normas Generales, del PORN) puede decirse que está prohibido el arranque o eliminación de cultivos leñosos en zonas con pendiente superior al 10%, la transformación de huertos tradicionales, la construcción en zonas de huerta de edificaciones residenciales de nueva planta, excepto que las necesidades de la explotación así lo justifiquen, y la destrucción de setos y arbolado de riberas y lindes de fincas y caminos; y son compatibles los aprovechamientos productivos del medio, con la regulación que en cada caso se establezca.

En consecuencia, en Áreas de Uso Intensivo se admiten los siguientes tipos de edificación, con las condiciones señaladas en el Capítulo anterior, y previa autorización del Patronato del Parque de Grazalema:

.- edificación vinculada a la producción agropecuaria, con parcela mínima de una hectárea.
.- edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, sin requisito de parcela mínima.
.- edificación vinculada al ocio, deporte, actividades culturales y turísticas, con parcela mínima de cinco hectáreas.
.- edificación vinculada a actividades declaradas de Interés Público, con parcela mínima de cinco hectáreas.
.- edificación destinada a vivienda rural, con parcela mínima de media hectárea.

2. Áreas de Uso Extensivo, de gran valor natural o paisajístico escasamente alterado (formaciones kársticas, bosque y matorral mediterráneo, pastizales de montaña, dehesas y bosques adehesados, etc.). Se favorecerán las actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan al mantenimiento de los ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos susceptibles de ser acogidos por el medio.

Como resumen indicativo de las Normas Específicas de estas áreas (Art. 2.2.2. del Capítulo 3, Normas Generales, del PORN) puede decirse que está prohibida la tala de árboles autóctonos que conlleven una transformación del uso forestal que perjudique los valores ecológicos del bosque, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas directamente a las explotaciones agropecuarias, la construcción de nuevas pistas no imprescindibles, la apertura de nuevas canteras o extracción de áridos, la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y la alteración de la red natural de drenaje. Son actividades compatibles los aprovechamientos forestales no degradantes del medio, el sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas, las huertas tradicionales ligadas a las viviendas rurales, las actividades cinegéticas acordes con la legislación, la construcción de edificios e instalaciones agropecuarias, las actividades didáctico-recreativas y turísticas acordes con la regulación del Plan de Uso Público, y la instalación de dotaciones de servicio, turísticas o recreativas, siempre que no comporte la apertura de nuevas vías de acceso.

En consecuencia, en Áreas de Uso Extensivo se admiten los siguientes tipos de edificación, con las condiciones señaladas en el Capítulo anterior (Epígrafe 3.3.1), y previa autorización del Patronato del Parque de Grazalema:

.- edificación vinculada a la producción agropecuaria
.- edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras

.- edificación vinculada a actividades culturales de investigación sobre la naturaleza
.- edificación vinculada al ocio y actividades culturales y turísticas
.- edificación destinada a vivienda rural

En zona C, de Regulación Común, se admite además "cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación" (Capítulo 5.4. Normas Particulares, apartado 5.4.3. Zonas C. Zonas de Regulación Común).

3.4. Suelo no Urbanizable del Parque Natural de los Alcornocales

Corresponde a los terrenos delimitados como en los planos de la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000.

Las condiciones que rigen sobre este espacio natural están sujetas a la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de dicho Parque, y su Plan Rector de Uso y Gestión (Decreto 150/2017, de 19 de septiembre), Anexo IV.

A continuación, con carácter indicativo y no sustitutivo de la normativa del Plan, se resumen sus principales objetivos y condiciones.

3.4.1. Objetivos

Sus objetivos, por sectores de actividad, incluyen los siguientes:

Sobre los recursos edáficos y geológicos: frenar la erosión, conservar y mantener los suelos, y recuperar las áreas degradadas por actividades extractivas.
Sobre los recursos hídricos: defender los recursos hídricos, impedir la acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo, y regular los aprovechamientos y captaciones de agua.
Sobre los recursos atmosféricos: mantener la calidad del aire.
Sobre la flora y la fauna silvestres: preservar la diversidad genética, conservar los hábitats naturales y ecosistemas, recuperar los espacios amenazados, y favorecer el desarrollo y equilibrio de los sistemas naturales.
Sobre los recursos forestales: en general, aplicar los objetivos de la legislación ya existente en la materia.
Sobre los recursos ganaderos, los recursos cinegéticos y los recursos acuícolas: compatibilizar su aprovechamiento con el mantenimiento de los recursos naturales, y asegurar su aprovechamiento sostenido.
Sobre los recursos agrícolas: compatibilizar su aprovechamiento con el mantenimiento de los recursos naturales, evitar la pérdida o erosión del suelo cultivable, y evitar la propagación de plagas y enfermedades.
Sobre los recursos paisajísticos: evitar y minimizar los impactos paisajísticos producidos por actividades permitidas, y recuperar las características paisajísticas de las zonas degradadas.
Sobre el patrimonio cultural: protegerlo de cualquier actuación que pueda deteriorar sus valores.
Sobre las vías pecuarias: defenderlas de ocupaciones ilegales, y recuperarlas para usos compatibles con su función principal.

3.4.2. Zonificación de usos y actividades

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 B-3, Zonas de Regeneración, y C-1, Zonas de Producción Agraria.

La normativa siguiente, de los artículos 156 a 164 del Reglamento del PORN, debe considerarse siempre en relación al resto de la normativa de éste.

Zonas B-3 de Regeneración:

Admite los siguientes usos y actividades de las zonas de Protección Grado A:
a) Las tareas propias de la investigación de los yacimientos arqueológicos y de las especies florísticas y faunísticas, incluyendo en estas últimas el manejo y captura de especies animales con fines de control de su población. b) El acondicionamiento de caminos y pistas forestales, y las obras de mejora y conservación de las infraestructuras necesarias para proteger los valores naturales y culturales de estas áreas. c) Las labores necesarias para garantizar la conservación de las masas forestales. d) La reconversión de los actuales cortafuegos en áreas cortafuegos, de forma que disminuyan el impacto paisajístico de los existentes. e) La circulación peatonal del personal técnico adscrito a la Agencia de Medio Ambiente, o de aquellos grupos autorizados con fines científicos o didácticos, a través de los itinerarios que se establezcan.

Los accesos se regularán de forma que no altere los caracteres de las diferentes áreas y los aprovechamientos, y, aunque no ausentes, se ordenarán de forma que sean compatibles con el mantenimiento de sus valores naturales, culturales y ecológicos.

También, admite los siguientes usos y actividades de las zonas B-1:
a) La caza y la pesca, siempre que quede demostrada su compatibilidad con los valores que se protegen integralmente. b) La saca de corcho y la explotación de otros recursos forestales, siguiendo prácticas tradicionales consolidadas. c) La corta de madera según las directrices y métodos recogidos en los Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos, previo señalamiento de pies por la guardaría del Parque Natural. d) Los cerramientos con fines ganaderos y cinegéticos en aquellas zonas y condiciones previstas en el presente Plan. e) Los cultivos ocasionales o de baja intensidad destinados a apoyar la ganadería extensiva y autorizados previamente por la Agencia de Medio Ambiente. f) Las instalaciones e infraestructuras de interés público o social cuando sean inviables otras localizaciones. g) Las operaciones para la consolidación y rehabilitación de las edificaciones y cortijadas tradicionales. h) La circulación peatonal, mediante caballerías o en vehículos motorizados por los itinerarios y según las condiciones que se establezcan. i) La creación de nuevas áreas cortafuegos siempre que se contemplen en el plan comarcal de defensa contra incendios forestales. j) Las edificaciones e instalaciones necesarias para la ordenada explotación de los recursos naturales.

También, admite los siguientes usos y actividades de las zonas B-2:
a) El desbrozado de matorral y el aclareo de masas en estado de repoblación, según las prescripciones de los Proyectos o Planes correspondientes. b) La ejecución de «ruedos y veredas» previos al descorche de las masas de alcornocales. c) Los aprovechamientos ganaderos extensivos siempre que no pongan en peligro la regeneración de la masa forestal. d) Los cultivos agrícolas dedicados exclusivamente al apoyo de la ganadería extensiva. e) La instalación de conducciones energéticas y de telecomunicaciones, aéreas o subterráneas, que se adecuen en su trazado a caminos y cortafuegos ya existentes y a lo recogido en el resto de normas del presente Plan. f) La creación de nuevas áreas cortafuegos. g) Las instalaciones contra

incendios de nueva creación que se determinen. h) La construcción o rehabilitación de instalaciones y equipamientos destinados al uso público del Parque Natural.

Finalmente, las zonas B-3 admiten además las siguientes particularidades:

a) Las actividades de investigación y pedagógicas se centrarán preferentemente en el estudio de la evolución de las formaciones sometidas a regeneración. b) La producción y corta de madera se orientará, cuando ello sea posible, a la sustitución de las formaciones alóctonas, y a favorecer la regeneración de las autóctonas del Parque Natural. c) Se favorecerán las medidas de reposición de la vegetación, de fijación y conservación de suelos en el tiempo necesario para garantizar el desarrollo de la vegetación o la contención de los fenómenos erosivos. d) Los cerramientos con fines ganaderos deberán garantizar los objetivos de regeneración mediante una adecuada rotación del pastoreo.

Zonas C de Regulación Común:

C-1. Zonas de «Producción Agraria», donde se deberán concentrar los aprovechamientos agrícolas y ganaderos intensivos, limitando las actividades de esta naturaleza en el resto del Parque Natural a zonas con algunos aprovechamientos de carácter extensivo

Zonas de Protección Grado C-1.
1. En estas áreas estarán permitidos los usos y actividades señalados para las Zonas de Protección Grado B-2, y aquellos otros relacionados con la explotación agrícola y ganadera de la tierra que no entren en contradicción con las disposiciones establecidas en los Títulos III y IV del PRUG.
2. Dentro de ella se favorecerá el abandono de las tierras de cultivos y su paso a superficies forestales.
Zonas de Protección Grado C-2. En estas zonas, sólo se permitirá la construcción de nuevas edificaciones en aquellos núcleos de población plenamente consolidados clasificados como suelo urbano por el planeamiento. En ningún caso se permitirán nuevas construcciones o la realización de infraestructuras comunes en las parcelaciones ilegales existentes dentro del espacio protegido.

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 nº1 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 4En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias).

En particular, y con tramitación de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias:

.- Para la Colada de la Fuente de San Francisco se delimita un Plan Especial de las Condiciones de Ordenación de la Colada de la Fuente de San Francisco en el borde este del Casco Antiguo, según se indica en las hojas de Serie 4. que deberá resolver la previsión bien de desafectación, bien de modificación de trazado.

.- Para la Cañada Real de la Breña o de Garganta de Millán, señalada en la hoja nº 12 de la Serie 4 a su paso lindando con el SUS-5 y con suelo urbanizable no sectorizado, el acceso a la edificación actualmente existente podrá resolverse en los correspondientes Planes Parciales, siguiendo la tramitación de los citados artículos 39 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias. En este caso, de acuerdo al comentario del Informe del Departamento de Vías Pecuarias para el Documento de Alcance del PGOU, expediente VP-138/2018, la cañada podrá reducir su anchura a 20,89 metros, siendo el resto enajenable una vez se realice su deslinde definitivo.

En ambos casos, el planeamiento de desarrollo deberá establecer la situación de las edificaciones existentes en relación a lo dispuesto por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, en la Orden de 1 de marzo de 2013, y en la ley 6/2016, de 1 de agosto, y proceder en consecuencia.

.- Para la Cañada del Mojón de la Víbora a su paso colindante con el sector SUS-2, OLIVARES, el Plan Parcial de ese sector deberá presentar un diseño del paso del viario de Conexión Oeste que sea compatible con las condiciones de las Vías Pecuarias, o bien incluir la tramitación simultánea de un Proyecto de Modificación de trazado de la vía pecuaria, según se indica en la Ficha de ese Sector. De acuerdo al comentario del Informe del Departamento de Vías Pecuarias para el Documento de Alcance del PGOU, expediente VP-138/2018, la cañada podrá reducir su anchura a 20,89 metros, siendo el resto enajenable una vez se realice su deslinde definitivo.
En esas áreas delimitadas, no podrá edificarse en tanto el organismo competente de la Junta de Andalucía no aprobase el correspondiente planeamiento de desarrollo y la actuación en vía pecuaria.

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. No obstante, de acuerdo al comentario del Informe del Departamento de Vías Pecuarias para el Documento de Alcance del PGOU, expediente VP-138/2018, en determinados casos podrá realizarse su deslinde definitivo y reducir el ancho legal al ancho necesario, enajenando la parte restante.

Por razones de interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, o por interés particular, previa desafectación, se podrá solicitar del organismo competente de la Junta de Andalucía, 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. 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, el senderismo, cabalgada y bicicleta.

No se admiten edificaciones, salvo por concesión expresa de la autoridad competente en vías pecuarias de la Junta de Andalucía.

3.5.3 Ancho legal

Las vías pecuarias habrán de deslindarse por 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). Las dimensiones de ancho legal y ancho suficiente se recogen en la tabla siguiente, de acuerdo a las condiciones del Informe del Departamento de Vías Pecuarias para el Documento de Alcance del PGOU, expediente VP-138/2018.

En tanto no se haya procedido al deslinde de las vías pecuarias, la distancia entre los cerramientos de las parcelas a ambos lados será la legalmente existente, con la posibilidad de reducirla al ancho necesario, según se lista en la tabla siguiente.

	Denominación	Ancho legal	Ancho necesario
1	Cañada Real del Mojón de la Víbora (m)	75,22	20,89
2	Cañada Real de los Bueyes de Ronda (m)	75,22	20,89
3	Cañada Real de la Breña o Garganta de Millán (m)	75,22	20,89
4	Colada de la Pasada de las Calabazas o de Bogas (m)	53,50	18
5	Colada de la Umbría de Jeréz (m)	53,50	18
6	Colada de la Fuente de San Francisco (m)	16,50	16,50
7	Colada de la Romera (m)	16,50	16,50
8	Colada del Puente del Marroquí a las Amoladeras (m)	16,50	16,50
9	Colada del Arroyo de los Lidones (m)	25,00	25,00
10	Colada de la Pasada de Córdoba al Cerrillo de la Virgen (m)	16,50	16,50
11	Colada de la Longuera de Fátima (m)	16,50	16,50
12	Colada del Enriadero (m)	16,50	16,50
13	Colada de las Cabezuelas (m)	16,50	16,50
14	Colada de la Pasada de la Matilla (m)	16,50	16,50
15	Abrevadero del Pozo de las Campanillas (m^2)	12.500	*
16	Descansadero del Puerto del Palmarejo (m^2)	12.500	*
17	Descansadero de la Cruz del Pino (m^2)	12.500	*
18	Abrevadero del Cerrillo de la Virgen (m^2)	12.880	*
19	Abrevadero del Arroyo de los Lidones (m^2)	15.000	*
20	Descansadero de las Gaznacha (m^2)	22.500	*
21	Descansadero de la Vega de los Pastores (m^2)	12.500	*
22	Abrevadero del pozo de Guerrero (m^2)	15.000	*

* Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

A continuación, se copian como referencia, las determinaciones del Anexo al Informe de 13/02/2019, del Departamento de Vías Pecuarias, expediente VP-1398/2018, al documento de Alcance del PGOU de Ubrique.

ANEXO 1.
SITUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS VÍAS PECUARIAS.

Consultada la Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Ubrique, aprobada por Orden Ministerial de fecha 14 de mayo de 1959, publicada en el B.O.E. de fecha 21 de mayo de 1959, así como la documentación obrante en este Departamento, se procede a informar sobre la situación administrativa de las vías pecuarias de la localidad.

CAÑADA REAL DEL MOJÓN DE LA VÍBORA
Clasificada como excesiva siendo su anchura legal de 75,22 metros y su anchura necesaria de 20,89 metros. El resto se declara enajenable.

Se deslindo por Resolución de fecha 04/03/2004 (BOJA n°66 de fecha 05/04/2004) aunque posteriormente el deslinde fue archivado por caducidad por Resolución de fecha 03/09/2007. No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

CAÑADA REAL DE LOS BUEYES DE RONDA
Clasificada como excesiva siendo su anchura legal de 75,22 metros y su anchura necesaria de 20,89 metros. El resto se declara enajenable.

Existe un expediente de deslinde archivado por caducidad mediante Resolución de fecha 08/03/2007 (BOJA n°42 de fecha 22/05/2007). No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

CAÑADA REAL DE LA BREÑA O GARGANTA DE MILLAN
Clasificada como excesiva siendo su anchura legal de 75,22 metros y su anchura necesaria de 20,89 metros. El resto se declara enajenable.

Existe una propuesta de deslinde de abril del 2000 que finalmente no fue aprobada. No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

COLADA DE LA PASADA DE LAS CALABAZAS O DE BOGAS
Clasificada como excesiva siendo su anchura legal de 53,50 metros y su anchura necesaria de 18 metros. El resto se declara enajenable.

El tramo que discurre desde el Embalse de los Hurones hasta el Descansadero Vega de los Pastores está deslindado por resolución de fecha 09/10/2001 (BOJA n°133 de fecha 17/11/2001).

COLADA DE LA UMBRÍA DE JEREZ
Clasificada como excesiva siendo su anchura legal de 53,50 metros y su anchura necesaria 18 metros. El resto se declara enajenable. No está deslindada.

COLADA DE LA FUENTE DE SAN FRANCISCO
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Existe un expediente de deslinde que finalmente se archivado por caducidad mediante Resolución de fecha 08/03/2007 (BOJA n°42 de fecha 22/05/2007). No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

COLADA DE LA ROMERA
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Está deslindada por Resolución de fecha 12/03/2003 (BOJA n° 67 de fecha 08/04/2003).

COLADA DEL PUENTE DEL MARROQUÍ A LAS AMOLADERAS
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Está deslindada por Resolución de fecha 31/07/2002 (BOJA n°113 de fecha 26/09/2002).

COLADA DEL ARROYO DE LOS LIDONES
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 25 metros.

Existe un expediente de deslinde que finalmente fue archivado por caducidad mediante Resolución de fecha 12/03/2007 (BOJA n°100 de fecha 22/05/2007). No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

COLADA DE LA PASADA DE CÓRDOBA AL CERRILLO DE LA VIRGEN
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Existe un expediente de deslinde que finalmente fue archivado por caducidad mediante Resolución de 09/03/2007 (BOJA n°100 de fecha 22/05/2007). No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

COLADA DE LA LONGUERA DE FÁTIMA
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Existe un expediente de deslinde que finalmente fue archivado por caducidad mediante Resolución de fecha 13/12/2006 (BOJA n° 33 de fecha 14/02/2007). No obstante, consideramos aceptable que se represente el trazado resultante de la propuesta de deslinde, ya que sería la mejor representación posible de la vía pecuaria hasta su deslinde definitivo.

COLADA DEL ENRAIDERO
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Deslindada por Resolución de fecha 25/04/2003 (BOJA n° 97 de fecha 23/05/2003).

COLADA DE LAS CABEZUELAS
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Deslindada por Resolución de fecha 09/12/2003 (BOJA n°13 de fecha 21/01/2004).

COLADA DE LA PASADA DE LA MATILLA
Clasificada como necesaria siendo su anchura legal de 16,50 metros.

Deslindada por Resolución de fecha 16/09/2003 (BOJA n° 194 de fecha (08/10/2003).

ABREVADERO DEL POZO DE LAS CAMPANILLAS
Su superficie es de 12.500 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

DESCANSADERO DEL PUERTO DEL PALMAREJO
Su superficie es de 12.500 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

DESCANSADERO DE LA CRUZ DEL PINO
Su superficie es de 12.500 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

ABREVADERO Y DESCANSADERO DEL CERRILLO DE LA VIRGEN
Su superficie es de 12.880 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

ABREVADERO DEL ARROYO DE LOS LIDONES
Su superficie es de 15.000 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

DESCANSADERO DE LAS GAZNACHA
Su superficie es de 22.500 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

DESCANSADERO DE LA VEGA DE LOS PASTORES
Su superficie es de 12.500 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

ABREVADERO DEL POZO DE GUERRERO
Su superficie es de 15.000 metros cuadrados. Se clasifica como sobrante enajenable la superficie del mismo excepto la anchura de las vías pecuarias que lo atraviesen.

El PGOU señala dos casos en que podrá aumentarse la superficie del suelo urbanizable en caso de proceder al deslinde, reducción al ancho necesario, y enajenación del terreno sobrante:

- SUS 2 OLIVARES, para el ámbito discontinuo SUS 2w, reduciendo el ancho del tramo afectado de la Cañada Real del Mojón de la Víbora.
- SUS 5 REALEJO, para incorporar el tramo afectado de la Cañada Real de la Breña o de la Garganta de Millán.

Para estos dos casos, el PGOU propone el deslinde y enajenación de los tramos afectados por los sectores urbanizables, quedando clasificados esos suelos enajenados como suelo urbanizable.

Para el resto de recorridos de Vías Pecuarias por el término municipal de Ubrique, la Administración, o los particulares en su caso a través del procedimiento legal apropiado, podrán solicitar el deslinde y enajenación, pero el PGOU no lo considera como actuación necesaria para su desarrollo. En caso de proceder al deslinde, los terrenos que no fueran mantenidos como Suelo de Sistema General de Vía Pecuaria pasarán a clasificarse:

- En general, con la categoría del suelo no urbanizable del área colindante
- En caso de ser colindantes con sector de suelo urbanizable, serán clasificados como suelo urbanizable ampliando el sector
- En caso de ser colindantes con suelo urbano, serán clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, sujeto al desarrollo de un Plan Parcial de borde urbano.

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 de la 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.

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 Epígrafes 4.4. de Protección de los cauces, riberas y márgenes, y 4.5, Protección de embalses.

3.10. Yacimientos arqueológicos

Se regirá por la Ley 14/2007 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 los propietarios 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.

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, incluso el de vivienda rural definida en el apartado 2.2.7 vinculada a aquella.
- 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

Únicamente se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada una vez tramitado el correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

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
.- edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada previa tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
.- 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 una habitación de estancia y servicios anejos, con superficie edificada inferior a 30 m2, 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 más de 500 m2 afecto a ese fin y unidad de huerto.

En ningún caso se permitirá su uso como vivienda permanente ni de temporada; y por tanto, bajo las condiciones del uso de huerta de ocio, no se admiten la vivienda aislada ni la de vivienda rural.

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 epígrafe 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 Protección por Riesgos Naturales

Estas áreas se identifican en planos como SNU.n. en la serie OE.1 Clasificación del Suelo del TM a escala 1:10.000, y como SNU,n/Riesgos en la serie OE.4 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 de la 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 previas las medidas de protección necesarias.

3.13. Suelo no Urbanizable del Parque Periurbano de Garganta Barrida

Corresponde a los terrenos delimitados como SNUEP.Pu /PPu, PARQUE PERI URBANO, en el plano nº1 a escala 1:10.000, situado al sur del Cerro Mulera; se asienta sobre la escombrera del trasvase Guadiaro – Majaceite.

Admitiendo los siguientes usos:

.- Ocio y recreo de día, sin pernoctación.
.- Picadero
.- Interpretación de la naturaleza, estudio e investigación.

Se admiten las instalaciones necesarias para esos usos, con altura máxima de una planta, puntualmente mayor para observación o vigilancia, y ocupación máxima del 10% del ámbito del Parque.

3.14. Suelo no Urbanizable del Campamento Juvenil Cerro Mulera

Comprende la parcela delimitada en el PGOU para usos sociales.

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.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

4.1. Carreteras convencionales. Caminos y sendas

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.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

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.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cincuenta (50) metros en la A-373, y de veinticinco (25) metros en el resto de carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente a las citadas aristas.

Para ejecutar cualquier tipo de obra en esta zona es preciso la autorización del organismo encargado.

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 la A-373 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 urbano, la distancia mínima de la valla al eje de caminos públicos y sendas existentes en el término será de cinco (5) metros.

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 zona de dominio público, excepto de seguridad de la carretera, de información de los Parques Naturales, del medio ambiente o de los valores de atracción turística local, siempre por la Administración Pública.

4.1.1 Franjas de protección del trazado de la variante de la carretera A-373

En las franjas de 55 metros de ancho medidas 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.

4.2. 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 l 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: Dadd + Del = 3,3 + Del en metros, con un mínimo de 5 metros. Los valores de Del 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, R.D. 1664/98 de 24 de abril).

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, 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.

En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones para actuar en las zonas de policía, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, podrá exigirse la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo. Por su interés ecológico se considera de especial protección la vegetación y masas arbóreas de las gargantas, no permitiéndose alteraciones de ningún tipo que puedan afectar a este microclima.

Con el fin de mantener la calidad de las aguas se prohíben con carácter general los vertidos contaminantes, acumulación de residuos sólidos y escombros, o acciones que puedan constituir una degradación del medio (art. 89 de la Ley de Aguas).

4.5. Protección de embalses

En tanto se mantengan las restricciones que establece la Legislación sectorial[1]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. No obstante, 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, así como la recuperación y reparación del paso de la carretera
CA-8104 por el borde del pantano, con las obras necesarias para evitar su inundación.

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 y 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.

[1] Orden de 28 de Junio de 1968

4.9. Protección del paisaje y del suelo

No se concederá aprobación a ningún Plan, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias o instalaciones agropecuarias, etc.), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, requisito previo para que la Comisión Provincial de Urbanismo, 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 m2 de superficie o 5.000 m3 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 cuando 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 TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION

CAPÍTULO 1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACION" EN SUELO URBANO

1.1. Régimen de la condición de "fuera de ordenación"

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y que resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas, y que por tanto quedan calificadas como "fuera de ordenación".

1.2. Grados de calificación de "fuera de ordenación"

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran dos grados:

- **Grado 1:** Edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación de parcela, de ocupación de vía pública existente o grafiada en el Plan General, de edificabilidad o del número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la Ordenanza Zonal correspondiente.

- **Grado 2:** Edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con las condiciones de ordenación señaladas por el Plan General.

A los efectos de la situación de "fuera de ordenación", la aplicación de la presente norma distinguirá entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinan en el epígrafe siguiente.

1.3. Norma para usos, construcciones e instalaciones "fuera de ordenación"

Salvo para el caso previsto en el epígrafe 1.5 siguiente, se aplicarán las siguientes condiciones:

1.- Compatibilidad parcial: En tanto no se produzca la corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento para los edificios, locales o instalaciones "fuera de ordenación", y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, solo serán admisibles los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de la normativa del Plan General:

a) En todos los casos se admitirán obras declaradas de urgencia y/o destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de reparación, conservación, higiene y salubridad del inmueble o instalación para el destino establecido.

b) En los edificios "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, en cuyo caso se estaría a lo señalado en la letra anterior.

c) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 2:

c.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.

c.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente 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.- Incompatibilidad total: A los efectos del artículo 34.1.b segundo párrafo, de la LOUA, son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y por tanto en condición de "fuera de ordenación" del Grado 2, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen con otro uso el suelo calificado como dotacional o de zonas verdes, 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 alineaciones propias en suelo calificado como dotacional o de zonas verdes.

3.- 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.

1.4. Norma para construcciones e instalaciones "fuera de ordenación" pero con licencia concedida, o edificadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975

1.- 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, 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 y zonas verdes, caso que se considerará como situación de incompatibilidad total.

1.5. Norma para construcciones e instalaciones "fuera de ordenación" y sin licencia concedida

1.- En caso de edificaciones que se demuestre documentalmente que fueron construidas 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, de las que no conste licencia, se estará a lo dispuesto en el número 1 del Epígrafe anterior.

2.- En caso de edificaciones construidas posteriormente a la fecha del número anterior, y no dispongan de licencia, únicamente se admitirán obras declaradas de urgencia y/o destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, debiendo proceder su propiedad a solicitar la correspondiente licencia de edificación, sin perjuicio de la aplicación de medidas de disciplina urbanística. Si el estado vigente de normativa o de ordenación urbanística no permitiera la concesión de licencia, y siempre que la ubicación o el uso no alteren de manera grave ese estado vigente, podrán admitirse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

CAPÍTULO 2. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

2.1. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

En aplicación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, y la ley 6/2016, de 1 de agosto en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística -con excepción del caso A. siguiente, y de restablecimiento del orden jurídico infringido, que cumplan las condiciones del art. 3, apartado 3, del mencionado Decreto, y que cumplan las condiciones del PGOU, podrán obtener el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y someterse a este régimen legal en las condiciones previstas en los siguientes puntos. En cualquier caso, seguirán permaneciendo en situación de ilegalidad.

A.- Edificaciones aisladas de uso residencial
Las edificaciones construidas al margen de la legalidad que se sitúan en parcelaciones urbanísticas que no tengan la condición de asentamiento urbanístico o en suelo no urbanizable protegido, quedan en todos los casos sometidas al régimen general del artículo 185.1 de la LOUA, sin limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

B.- Condiciones generales para todas las edificaciones

a) Deberán solicitar licencia urbanística en el Ayuntamiento, y el reconocimiento de la edificación.
b) La edificación deberá estar terminada, esto es, dispuesta a servir al uso a que se destina contando con las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, y no estar situada en suelos destinados a dotaciones públicas o en zonas con riesgos naturales.
c) Una vez otorgado por el Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos 9 a 12 del citado Decreto, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
d) Podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.
e) La prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, podrá también resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
f) No procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento.
g) La mejora de las infraestructuras y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
h) Las edificaciones deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de la Orden de 1 de marzo de 2013.

2.2. Caso de vivienda habitual de sus propietarios

De acuerdo a lo dispuesto por la Disposición adicional cuarta de la citada ley 6/2016:

1. Con carácter excepcional y transitorio, cuando las edificaciones existentes construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sean la vivienda habitual de sus propietarios, los municipios podrán autorizar el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad.

Preferentemente el suministro de los servicios básicos deberá resolverse con carácter autónomo y sostenible.

2. A tales efectos, los distintos extremos y condiciones recogidos en el párrafo anterior deberán quedar acreditados mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales y, en el caso de suministro de servicios básicos por compañía suministradora, también por los servicios técnicos de la correspondiente compañía.

3. Este acceso provisional podrá autorizarse por un plazo máximo de dos años, concluido el cual se adoptarán las medidas necesarias para el cese del suministro, salvo que previamente se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.