

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 19 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 22 de abril de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 22 de abril de 2008, ha acordado lo siguiente:

Vista la documentación correspondiente al expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el pasado 15 de abril de 2008 para su aprobación definitiva, si procede, por esta Consejería, vista la sentencia dictada con fecha 28 de enero de 2008, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía recaída en los autos núm. 943/2006, por la que se ha estimado un recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 31 de julio de 2006, que aprobó definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey a excepción de las determinaciones que eran objeto de deficiencias e introducción de modificaciones, anulando el citado acuerdo de la Comisión Provincial, y entendiendo que la nulidad del acuerdo citado no implica la de los sucesivos del procedimiento que sean independientes del primero ni de las partes independientes del mismo, así como, en virtud de los principios de conversión y conservación de los actos administrativos, todo ello de conformidad con los Artículos 64,65, y 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que la documentación presentada relativa a todas estas actuaciones que se pretenden conservar del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey contenidas en el último documento presentado por dicha Corporación Local mediante Decreto de Alcaldía de fecha 14 de abril de 2008, es completa y adecuada a los fines que se pretenden, visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 18 de abril de 2008; y, en virtud de la competencia atribuida por el 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el Artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero de 2007), la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente, en los términos en que viene formulado, el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Prado del Rey y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

### 3. Descripción y justificación de la ordenación propuesta. 3.1. Conveniencia y oportunidad.

La ordenación urbanística del término municipal de Prado del Rey que supuso la norma de 1991 ha permitido encauzar las iniciativas relativas a la promoción de usos, formas de ocupación del suelo y mejora en la dotación de equipamientos e infraestructuras. No obstante, el crecimiento sostenido de la actividad productiva y la estabilidad demográfica hacen necesaria la actualización del documento de ordenación.

A finales de 1999 próximo a cumplirse ocho años de vigencia de las normas se redactó un documento de diagnóstico preliminar que sirvió de base para el posterior convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Prado del Rey y la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En él, además de las razones apuntadas al principio, se señalaba la incidencia de la variante a la carretera A-373 Villamartin-El Bosque, entonces en construcción, la revisión de los límites municipales entre Villamartin y Prado del Rey, la inminente construcción del Instituto de Secundaria y de un segundo depósito de cabecera para el suministro de agua.

Las circunstancias reseñadas eran suficientes para considerar mas que conveniente la revisión de las Normas Subsidiarias y si a ello se añade la entrada en Junio de 1999 de una nueva Corporación Municipal, hay que concluir que además se dieron condiciones de oportunidad para la redacción de un nuevo documento que abordase el crecimiento sostenido, las nuevas incidencias territoriales y las lógicas expectativas de una nueva política urbana y territorial.

Los trabajos de redacción se iniciaron en el 2001 tras la adjudicación de los mismos en concurso de méritos. En cumplimiento del Pliego de Condiciones contractual se han presentado y sancionado por el pleno municipal los siguientes documentos:

- Programa de Trabajo.
- Información urbanística y diagnóstico.
- Avance de ordenación.
- Aprobación inicial.

El proceso de participación ha tenido dos hitos significativos: el primero, la apertura de un periodo de consultas a los propietarios y agentes con posibles intereses en el planeamiento y la segunda la información pública y exposición mediante paneles en color del contenido del Avance. Como resultado de la consulta restringida realizada por los servicios técnicos municipales se obtuvo un dossier de propuestas y expectativas que fue facilitado al equipo redactor. La presentación ante el pleno corporativo y el periodo de consulta pública

de la citada exposición dieron lugar a un conjunto de sugerencias que se incluyen en el punto 4.

### 3.2. Objetivos y criterios.

El documento de diagnóstico ya apuntaba una serie de objetivos genéricos en relación con los problemas detectados y así se recoge en la Memoria Informativa de éste documento. El Avance de planeamiento, sancionado sin objeciones por el pleno corporativo supuso la concreción de aquellos. La relación que sigue a continuación ratifica la mayor parte e introduce algunas correcciones en razón al grado de determinación de planeamiento que ahora alcanzan.

La ordenación que se propone supone desestimar las tres alternativas siguientes:

a) Vincular el crecimiento en la ocupación de suelo al aumento previsible de la población en lo que respecta a los usos residenciales.

b) Localizar el posible suelo para una segunda área de actividades productivas a mitad de camino entre el núcleo principal y el cruce, en los terrenos de menor pendiente de la cuenca del Arroyo de El Castillejo.

c) Orientar el crecimiento hacia el Sur manteniendo como agrícola y no urbanizable la amplia bolsa de suelo expectante generado por el trazado de la nueva variante.

Las tres opciones citadas agotan el marco de las grandes alternativas pues el resto de los criterios que seguidamente se detallan corresponden a objetivos de planeamiento que pudieran calificarse como inexcusables.

En el desarrollo de la redacción se ha incorporado como objetivo la ocupación del área desestimada en el apartado b) con un uso deportivo, residencial anexo y hotel.

### 3.3. Descripción de la propuesta.

#### 3.3.1. Objetivos territoriales.

##### Protección del parcelario fundacional.

El origen de la estructura territorial de Prado del Rey difiere del resto de municipios de la Sierra de Cádiz y como es sabido responde a una iniciativa de Pablo de Olavide que no sin dificultades consiguió implantar en dos dehesas baldías un asentamiento poblacional y productivo que respondía al espíritu ilustrado del reinado de Carlos III.

El reparto de «suertes» de tierra y la localización y trazado del núcleo de población respondieron a una acción racional que venció las dificultades orográficas y de calidad del suelo llegando hasta hoy un significativo modelo de la cultura territorial del siglo XVIII.

El estado actual de aquella iniciativa es, a diferencia de otros ejemplos, muy elocuente de aquel esfuerzo protagonizado por los que hasta hace poco tiempo se auto denominaban «pobladores». La foto aérea y los datos aportados en la memoria informativa atestiguan que es viable la conservación del patrimonio cultural existente. De ahí que la ordenación territorial del término de Prado del Rey se establezca como objetivo de las Normas la protección y puesta en valor de la parcelación histórica. De hecho, buena parte de esta última figuran en el catastro de rústica con una identificación inequívoca.

La implantación del objetivo se realizará mediante la aplicación de las medidas que se incluyen en la Memoria de Ordenación.

##### Protección de los itinerarios históricos.

La posición estratégica del término municipal de Prado del Rey es consecuencia de su carácter de paso obligado hacia el interior de la sierra gaditana desde Sevilla y de forma más inmediata desde las Vegas del Río Guadalete.

La reciente Ley de Vías Pecuarias de Andalucía identifica y clasifica la red pública de cañadas reales, veredas y coladas que atraviesan el territorio pradense figurando su detalle en los planos de información de este documento.

La red pública de caminos se completa con el sistema de caminos que daba acceso a las suertes de tierra adjudicada a los pobladores configurando una trama casi capilar que de forma equilibrada permitió ocupar un extenso territorio hasta entonces improductivo.

El deterioro, desnaturalización y desaparición parcial de la red pública anterior a la colonización así como de la trama fundacional hacen necesaria una intensa y eficaz acción protectora. En ese sentido la citada Ley ha sentado las bases en relación con las vías pecuarias pero la red de caminos fundacionales reclama una acción decidida basada en el catastro de rústica, que identifica buen número de ellos, y en la normativa de la Memoria de Ordenación expresamente destinada a dicha acción en defensa del dominio público.

##### Protección del paisaje.

La particular antropización del espacio del término municipal unida a su variada orografía ha dado como resultado unos escenarios naturales de gran interés. La diversidad de cultivos y de especies forestales, junto a áreas de la dehesa original y los restos de bosque en galería de los arroyos, configuran un paisaje amable dominado por estribaciones relevantes como el Cerro de las Águilas, el Cabezo de Hortales y la mole dominante de la Sierra del Pinar.

La progresiva sensibilización hacia el medio ambiente como algo percedero y de difícil reversibilidad hacen imprescindible arbitrar medidas encaminadas a la salvaguarda de los valores reseñados. En ese sentido, la normativa propia de las Normas y las medidas específicas del estudio de impacto ambiental pretenden contribuir a una cultura del territorio que haga posible la compatibilización entre desarrollo y calidad de vida.

##### Ordenación del sector Nueva Variante.

El nuevo trazado de la carretera A-373 ha generado un amplio espacio en ladera orientado hacia el NE que aparece coronado con el caserío del núcleo de población y sobre el que se asientan algunas edificaciones rústicas. Frente a la habitual tendencia a colmatar con usos urbanos dicho ámbito con la consiguiente desnaturalización de la función de variante se ha optado por mantener el paisaje agrícola actual evitando con ello la colonización de un territorio que no presenta alteraciones significativas. El mal aspecto de algunas instalaciones deberá ser corregido así como la pequeña intervención de villas turísticas previstas en suelo urbano en apoyo de las instalaciones existentes junto al Hotel El Carmen.

##### Ordenación del sector El Cruce.

###### 1. Elementos estructurales.

a) Red hidrográfica, constituida por los arroyos de régimen estacional que recogen las escorrentías procedentes del Verdugo, la Espuela y Las Lomas y que se designan respectivamente, Castillejo, La Teja y Tres picos. Las tres vierten al Arroyo Salado, así mismo de régimen estacional.

b) Red de vías pecuarias, constituida por la Cañada Real Sevilla-Ubrique (75 m), la Colada Arcos-Ubrique (54 m), la Vereda Prado del Rey-Algar (21 m) y la Vereda Camino Bajo de El Bosque (9 m). A las citadas hay que añadir fragmentos de los caminos fundacionales para acceso a las suertes de labor y el Camino de Iptucci.

c) Red de carreteras, constituida por la A-372 de Arcos a El Bosque la CA5231 que ocupa el trazado de la colada Prado del Rey-Algar desde la primera hasta el entronque con la A-372.

###### 2. Diagnóstico del estado actual.

a) La red hidrográfica se encuentra sin mantenimiento por lo que ha desaparecido buena parte del bosque en galería y la vegetación de márgenes. El cauce del emisario principal, el Salado está además afectado en la zona de la parcelación

urbanística por vertidos de todo tipo, líquidos y sólidos, así como ocupación de márgenes.

b) La red de vías pecuarias ofrece un estado de degradación similar, siendo de especial relevancia la ocupación de la Cañada Real que, hasta el Camino de Arcos, ofrece una latitud superior a 20 m y un firme adecuado; entre dicho camino y la CA-5231 empeora en ambos sentidos y el tramo entre esta carretera y el cruce con la A-372 llega a ser impracticable con un ancho inferior a los 5 m.

c) La red de carreteras ofrece un buen estado.

d) El área se caracteriza además de por las redes citadas por la inmediata presencia del Cabezo de Hortales en cuya coronación existen estructuras arqueológicas cuya importancia da cuenta su reciente delimitación como Bien de Interés Cultural.

Asimismo todo el territorio situado al Sur de la A-372 forma parte del Parque Natural de Los Alcornocales. Pero lo que más determina la necesidad de ordenación es la parcelación urbanística de 374.308 m<sup>2</sup> y que carece de régimen urbanístico así como de las dotaciones e infraestructuras adecuadas.

La situación que ya se planteaba en las Normas de 1991 no sólo no se ha resuelto sino que se ha consolidado más aún habiéndose localizado con posterioridad una fábrica de muebles.

Criterios de ordenación:

1. Recuperación y protección de redes.

a) La red hidrográfica sobre la que es de aplicación la reciente Ley de Aguas requiere una fuerte inversión para su limpieza, regularización de márgenes y recuperación de la vegetación que le es propia evitando los vertidos incontrolados y dotándola de la capacidad de evacuación ajustada a las cuencas de vertido que recoge.

b) La red de vías pecuarias sobre la que también es de obligado cumplimiento la normativa de régimen autonómico de Junio 2001 requiere el efectivo deslinde de sus anchuras legales y muy especialmente la Cañada Real y la Colada de Arcos a Ubrique. No obstante, el deslinde debe venir acompañado del adecuado tratamiento en cuanto a firme, cunetas, vegetación de márgenes y señalización amén de la regulación de accesos y régimen de uso.

c) El camino que enlaza el tramo fundacional, parcialmente perdido, entre la Cañada Real y la A-372 tiene su continuidad hasta cruzar el Arroyo Salado, alcanzar la Colada Arcos-El Bosque y continuar hasta Iptucci. La ordenación del territorio delimitado debe permitir recuperar esta vía de comunicación con las características naturalistas acordes con su valor ambiental y cultural.

2. Usos del suelo.

a) El ámbito delimitado para el Bien de Interés Cultural dispondrá del Plan Especial para la Zona Arqueológica de Iptucci en el que se regularizarán pormenorizadamente las actividades compatibles con su carácter.

b) La parcelación urbanística requiere un proceso de legalización en el que se regularice la estructura de propiedad, se redacte un Plan Especial de Dotación de Infraestructura y se establezcan los parámetros urbanísticos necesarios para su regularización. En este caso se considera adecuada la constitución de una entidad gestora que, en el marco de la ley, aborde los procesos, proyectos y obras necesarios.

c) El uso del suelo del terreno llano comprendido entre la A-372, la CA5231 y la Cañada Real se propone para un parque agro-industrial que capitalice la óptima situación en relación a los flujos de la comarca al tiempo que incorpora la aparición de recursos económicos y de actividad imprescindibles para las inversiones de recuperación ambiental y de patrimonio cultural.

3.3.2. Objetivos en el ámbito urbano.

La ordenación del área urbana se plantea en tres áreas diferenciadas: la que corresponde al centro tradicional, los bordes urbanos de la zona de crecimiento consolidado y el ensanche hacia el Sur a lo largo de la CA5231.

Área central.

La información urbanística y el diagnóstico atestiguan el buen estado de conservación de la cuadrícula fundacional tanto en lo que respecta al caserío como a los estándares urbanísticos y en particular el grado de acabado de la urbanización, no habiéndose producido alteraciones significativas en altura ni en tipología residencial.

El objetivo de planeamiento es reconocer el valor de la traza urbana y la hábil adaptación del caserío a las acusadas pendientes derivadas de la topografía. A ello se une la existencia de buen número de edificios originales o con escasas transformaciones. En consecuencia se propone solicitar de la Administración de Cultura la incoación de un expediente para declarar Conjunto Histórico el ámbito reconocido como trama fundacional y que recoge el plano de 1909.

Bordes de la zona de crecimiento.

Las sucesivas ampliaciones del tejido urbano a lo largo de las tres últimas décadas han dado lugar a fragmentos de morfología inacabada. Así ocurre en el entorno del cementerio, en la travesía de la antigua A-373 y en las inmediaciones del nuevo instituto.

a) El cabezo intermedio entre el área central y el Cerro del Verdugo es de antiguo el emplazamiento del cementerio y posteriormente del depósito de abastecimiento de agua. Diversas razones han mantenido su entorno a medio urbanizar con la consiguiente degradación del sector.

El objetivo de planeamiento ha sido abordar su ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior, del que se incluye un avance vinculante, en el que se regulariza la capacidad residencial suficiente como para atender además de las dotaciones reglamentarias los altos costes de urbanización del sector completo.

b) La travesía correspondiente al antiguo trazado de la A-373, hasta hace poco término municipal de Villamartín, reclama en las nuevas circunstancias una reordenación significativa que remodele el trazado y urbanización del vial, en parte realizado, regularice las alineaciones y los usos con especial atención a los taludes existentes entre éste y el antiguo camino de Villamartín.

Se prescribe, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial que, además de lo señalado, proponga la nueva imagen urbana de un espacio recuperado a las infraestructuras.

c) Una de las determinaciones de la Norma en vigor contemplaba un sistema general en el flanco oriental de la población destinado al nuevo instituto que en la actualidad se encuentra finalizado. En su inmediación se ha construido también un nuevo depósito de abastecimiento de agua.

La ordenación prevee completar este límite de la población con una traza que se recoge en planos y procede de los convenios urbanísticos suscritos.

Ensanche hacia el Sur.

En el marco de las alternativas de planeamiento enunciadas, la opción por el balanceo hacia la A-372 que caracteriza la potenciación de El Cruce como nueva centralidad se complementa con un desarrollo a lo largo de la CA-5231. De hecho, es una actuación que se apoya en iniciativas consolidadas como es la existencia del núcleo de Cuatro Vientos, la clasificación como urbano de la margen derecha desde 1986 y la urbanización completa del vial entre la Plaza de Andalucía y el complejo deportivo y de ocio situado en Cuatro Vientos. A esto se vienen a sumar el Colegio Público Pablo de Olavide, el Polígono Industrial La Ventilla y su área residencial anexa.

En definitiva, el crecimiento de la población constatable se orienta hacia el Sur y en ese sentido se ha inclinado la opción municipal.

Características del área.

1. Elementos estructurales.

a) Red hidrográfica constituida por los arroyos La Teja y Armada que discurren hacia El Cruce en donde son contribuyentes del Arroyo Salado.

b) Red de itinerarios complementarios de la vía principal CA-5231 constituida por el Camino Bajo de El Bosque y el Camino fundacional que une aquél con el Camino del Pilar.

c) A lo anterior se añade la forma del territorio caracterizado por las acusadas pendientes al igual que el resto de la población.

2. Estado actual.

a) La red hidrográfica se encuentra en mal estado por falta de mantenimiento habiendo perdido en su mayor parte el característico bosque en galería y en algunos casos recibe vertidos incontrolados.

b) La red de itinerarios adolece en el caso del camino fundacional de continuidad en su carácter de dominio público habiendo perdido también parte de su sección. Sin embargo la CA-5231 ha sido objeto de las obras de acondicionamiento necesarias para ser considerada como un vial urbano.

c) Los taludes característicos de la topografía de la zona ofrecen un significativo deterioro pues hay movimientos de tierra, parcelas sin acondicionar o como en las inmediaciones del colegio público el olivar se encuentra en estado de abandono ante las expectativas urbanísticas.

En conjunto, el sector ofrece numerosos focos de degradación ambiental dando una imagen marginal de área en transformación.

Criterios de ordenación.

Las normas vigentes clasifican como urbano el conjunto de Cuatro Vientos y la margen derecha de la CA-5231. La propuesta es potenciar el carácter estructural del camino fundacional entre el Camino Bajo del Bosque y el Camino del Pilar como límite del suelo urbano y el urbano favoreciendo su carácter articulador entre las dos cuencas de los arroyos. Como consecuencia, se delimita un Plan Parcial entre el citado camino y el suelo urbano consolidado. Los suelos de la margen izquierda hacia el Sur reciben la misma clasificación que los de la margen opuesta.

La ordenación del área tanto urbano como urbanizable, no obstante, se determina de forma pormenorizada por tener una notable repercusión paisajista en razón a la complejidad topográfica.

Así, el flanco Oeste se regulariza enlazando los movimientos de tierra ya efectuados mediante una vía peatonal y de tráfico restringido que en planos figuran como Alameda del Sur y de Poniente respectivamente, con una rasante sensiblemente horizontal. A media ladera hacia el Arroyo de la Teja se sitúa un vial similar denominado Alameda de Levante que además de salvar la limitación de la Ley de Aguas permite la urbanización de la margen izquierda.

Las áreas correspondientes al cabezo donde se sitúa el Colegio Público Pablo de Olavide se han ordenado con un trazado que se adapta fielmente a la topografía con el fin de producir una imagen lo más adaptada posible al terreno. En ese sentido, el paisaje en la media distancia se protege localizando en la coronación del cabezo una futura masa forestal que bajo la funcionalidad de Parque urbano permita una integración de la nueva residencia.

Las condiciones de urbanización, protección de laderas y taludes, especies forestales y demás características formales y tipológicas se establecen de forma particularizada en la Memoria de Ordenación.

La calificación del suelo y asignación de usos pormenorizados también figuran con carácter vinculante en los planos.

3.3.3. Figuras de planeamiento

Las figuras de planeamiento y la dimensión de las actuaciones son las siguientes:

En Suelo Urbano:

UE1. Comprende la prolongación de las calles Vela y Mora, Teniente Peñalver, Teniente Trujillo y Sargento Mena hasta su encuentro con el antiguo Camino de Villamartín. Dada la pendiente del terreno, los nuevos tramos de vial serán escalinatas y la rasante de la prolongación de la c/ Vicente Alexandre será la referencia para las nuevas tres manzanas. Superficie afectada 0.90 Ha.

UE2. Como consecuencia de las obras del Instituto y del Depósito de Agua se hace necesario integrar ambas infraestructuras en el tejido urbano de la ciudad. Los límites de la actuación son la prolongación de la c/ Diputación y El Pilar situado al final de la c/ RTVE. Superficie afectada 2.88 Ha.

UE4. Comprende únicamente la venta "Cuatro Vientos" con sus instalaciones auxiliares preexistentes, incluida la pequeña plaza de toros. Se contempla como apoyo al uso existente la creación en la misma parcela de un número limitado de villas turísticas. La superficie afectada es de 2.22 Ha.

PE1. El entorno del cementerio así como los suelos que forman el origen de la trama por el Noroeste ofrecen una significativa complejidad topográfica, de titularidad y de compatibilidad de usos. Por ello se prescribe un Plan Especial con un ámbito de 3.32 Ha.

PE2. La rectificación de los límites del término acaecida en 1998, dejó bajo jurisdicción de Prado del Rey todo el espacio de la carretera. Se prevee la ordenación del sistema lineal comprendido entre la fuente y la calle de acceso a la población, unos 800 m, con especial atención a los valores paisajísticos y a la heterogeneidad de usos. De ahí el carácter de Plan Especial. La superficie del área es de 5.13 Ha.

En Suelo Urbanizable:

PP1. El Polígono núm. 1, con una superficie de 9.27 Ha, designado como «Camino bajo de El Bosque» y en el que se ubicará el futuro Parque Pablo de Olavide, se desarrollará mediante un Plan Parcial con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) La edificabilidad total de 32.507,20 m<sup>2</sup> de techo, asignada a una superficie total de suelo para uso residencial de 30.304 m<sup>2</sup>, deberá distribuirse pormenorizadamente parcela a parcela, con tipología unifamiliar en manzana cerrada. El Plan contendrá una ordenanza detallada para la ordenación de los volúmenes.

b) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

c) La casa original y el terreno circundante se mantendrán inalterados sobre una parcela de 2.000 m<sup>2</sup>.

d) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

PP2. El polígono núm. 2, designado como «Agroparque» en el Sector El Cruce, se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado es de 28,32 Ha y corresponde a terrenos agrícolas libres de edificación. El uso característico será el de actividades productivas, permitiéndose otra forma

de aprovechamiento urbanístico si así lo establece el plan parcial.

b) Las construcciones serán todas análogas mediante sistemas constructivos con una altura de coronación máxima de 9,00 m. La calidad de los acabados, la rotulación, las texturas y los colores autorizables tendrán un desarrollo explícito y detallado en el Plan Parcial.

c) En razón a las características del uso asignado se localizan áreas para dotación de sistemas de interés público social, zonas libres de edificación forestadas, y un parque rural de uso público en el entorno del curso del Arroyo de Tres Picos. El encauzamiento del Arroyo de La Teja incluida una represa permitirá constituir un parque urbano lineal a lo largo de la lámina de agua.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo Urbano y el sistema de ejecución será el de compensación. En cualquier caso, antes de la entrada en funcionamiento del polígono deberá estar operativa la EDAR prevista en estas normas.

e) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Cañada Real Sevilla-Ubrique con un ancho legal de 75 m y calificación del Sistema General de Comunicaciones.

f) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos La Teja y Tres Picos. En éste, deberán establecerse medidas urgentes debido a su importancia como corredor ecológico que pone en contacto el Parque Natural de Los Alcornocales con Hábitats de Interés Comunitario y con el Parque Natural Sierra de Grazalema.

g) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

PP4. El polígono núm. 4, designado «Camino de la Granja» con 6,68 Ha deberá incluir en la figura de desarrollo (Plan Parcial núm. 4) con carácter vinculante la localización grafiada para el sistema de espacios libres, designada como Alameda del Sur, en continuidad altimétrica y con iguales características de urbanización de la Alameda de Poniente, perteneciente al Plan Parcial núm. 7 «Cuatro Vientos».

La zonificación de viviendas unifamiliares exentas a ambos lados del Camino de La Granja deberá disponer la parcelación siempre superior a 500 m<sup>2</sup>.

PP5. El polígono núm. 5, con una extensión de 79,82 Ha y designado «Los Castillejos», clasificado como suelo urbanizable ordenado, se desarrollará mediante Plan Parcial y tiene por objeto la creación de un complejo residencial y deportivo. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El Campo de Golf contará con 18 hoyos y una longitud superior a los 6.000 m. Como Estudio Complementario del presente Plan se incluye el Informe Agronómico y justificación del abastecimiento de agua procedente de la EDAR que se construye 500 m al Norte del campo.

b) Los alojamientos se consideran complementarios a la actividad deportiva y se localizarán con arreglo al trazado expresado en el plano de ordenación, siguiendo las curvas de nivel y con una altura máxima de coronación de 7,80 metros.

c) Las tipologías del área residencial se podrán diversificar en unifamiliar pareada, unifamiliar en hilera, todas ellas con PB+1.

d) La instalación hotelera se apoyará en el Camino de Arcos y dispondrá los volúmenes edificados según las pautas habituales de las explotaciones agrarias tradicionales.

e) El espacio dotacional destinado a Parque Municipal dispondrá toda su extensión en la coronación del Cabezo de la Armada.

f) El aprovechamiento medio asignado al conjunto de todas las edificaciones previstas es de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 400 el número máximo de viviendas, para una densidad máxima de 5,85 viv/Ha.

g) El documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

h) La ordenación de los volúmenes y las características materiales de todas las construcciones previstas deberán ajustarse a las medidas correctoras prescritas en el Estudio de Integración Paisajística que forma parte del expediente.

i) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio..

j) Criterios y medidas de integración paisajística :

Impactos potenciales.

La ejecución del PP núm. 5 supondrá para el estatus de la zona las siguientes modificaciones:

- La cuenca visual por la que transcurre el ascenso al núcleo principal desde El Cruce verá aparecer una segunda rotonda, tras la que se realice como acceso al Agroparque, que dará acceso a la fábrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.

- En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El lateral hacia el este del Cerro de la Armada permanecerá inalterado, sirviendo de acceso al camping existente.

- La conversión en vía urbana del actual camino fundacional hacia Arcos como parte integrante de la red viaria del Plan Parcial. El nuevo hotel, de unas cien plazas, dará frente a esta vía, así como el acceso a la Casa Club del campo de Golf y el segundo acceso a la red viaria local de la nueva zona residencial.

- Los flancos Oeste y Suroeste, actualmente baldíos y con una pendiente media en torno al 5%, se ocuparán con viviendas unifamiliares en línea y aisladas. Las tipologías citadas se expresarán mediante recursos de arquitectura popular.

Evaluación de los mismos.

- Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuesto entre el suelo urbano de Cuatro Vientos, en el que radican las infraestructuras deportivas y de ocio, y el sector de El Cruce, cuyo potencial de crecimiento en el corredor Jerez/Arcos-Sierra es más que notable.

- La conversión de más de 40 Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se despliegan al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.

- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación del sistema territorial existente: núcleo principal a El Cruce. El inevitable desarrollo de este último hace que el territorio entre ambas estructuras este llamado a consolidarse como un sistema urbano.

- La inversión y capacidad de gestión necesarias para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el escollo fundamental para la secuencia de acciones que constituyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular los tres planes parciales, Castillejos, Agroparque y El Cruce, que configurarán el nuevo paisaje de la Dehesa de Prado del Rey.

Corrección de impactos.

Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serían los siguientes:

- Reforestar el área de juego del Campo de Golf mediante especies autóctonas que reintegran la percepción visual de la dehesa.

- Reforestar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la coronación y las faldas del Cerro de la Armada, mediante un nuevo parque que permita disponer de un elemento de paisaje a la escala del territorio.

- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentaciones, mobiliario, alumbrado, señalética y barreras arquitectónicas. Las ordenanzas del Plan Parcial deberán desarrollar pormenorizadamente estos aspectos.

- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy acotada en sus aspectos formales, expresivos y cromáticos, de tal manera que se garantiza su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, el contraste con el actual paisaje del territorio padense.

- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la coronación topográfica del Cerro de la Armada se situará a lo largo de la margen derecha de la calle colindante al verde privado, que se extenderá hasta ocupar la citada manzana.

PP6. Polígono núm. 6 designado «Camino de Algar». La clasificación como suelo urbanizable ordenado de los terrenos colindantes al suelo urbano «Cuatro Vientos», así como la asignación del uso global terciario, obedece a la demanda generada para este tipo de actividad a lo largo del rápido proceso de consolidación del sector.

La colada de Algar a Prado del Rey se configura como el eje articulador de la conexión entre el nuevo nudo proyectado para la CA-5231. Dado que en ese punto la vía pecuaria se separa de la carretera y debe cumplir lo establecido por la legislación para mantener su carácter, se prevé una vía de servicio paralela que vincule el anillo de distribución del PP5 «Los Castillejos» con «Cuatro Vientos» y el PP7 y la Plaza de Andalucía.

El uso de apartamentos turísticos está expresamente excluido en el uso terciario-hotelerero.

PP7. Polígono núm. 7 designado «Cuatro Vientos». Suelo urbanizable consolidado en el anterior documento pero no desarrollado, incorpora los suelos necesarios para alcanzar el tamaño crítico adecuado, así como la asignación de uso residencial de baja densidad. Se desarrollará con las siguientes determinaciones:

1. El ámbito delimitado es de 4.40 Ha y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

2. El uso al que se destina es el residencial mediante tipología de viviendas unifamiliares en hilera de acuerdo con la disposición que figura en el Plano correspondiente.

3. Las dotaciones para el Sistema de Interés Público y Social es de 6.828 m<sup>2</sup>, en dos parcelas, y la correspondiente al Sistema de Espacios Libres de 6.807 m<sup>2</sup> y está formado por las sendas peatonales y la Alameda de Poniente con uso restringido a vehículos de residentes.

4. El uso residencial se distribuye en dos parcelas con una capacidad máxima de 88 viviendas. Las normas de edificación de éstas serán las propias de esta tipología y se determinarán en el Estudio de Detalle, que deberá incluir un estudio volumétrico desde el Oeste en el que se concreten las medidas de integración con el paisaje.

5. El sistema de ejecución será el de compensación.

PP8. Polígono núm. 8 designado «El Cruce». Las interferencias sobre el medio causadas por el cambio de uso que ha supuesto la implantación de la parcelación urbanística de El Cruce sobre suelos agropecuarios y con una densa red de dre-

naje, vienen motivadas, más que por la propia transformación del aprovechamiento de los terrenos, por haberse realizado fuera de la legalidad y, por tanto, sin contemplarse su ordenación ni su integración en el entorno. Así, la recalificación de estos suelos comprende no sólo la regulación urbanística de tales edificaciones y parcelaciones sino su adecuada ordenación (redes urbanas, espacios libres, equipamientos, etc.), y, en consecuencia, la mejora de la calidad ambiental de ese ámbito.

Los estándares para el establecimiento de cargas y beneficios en el ámbito de los suelos urbanos serán los mismos que actualmente están en vigor. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado, con 58.10 Ha, corresponde a una parcelación urbanística ilegal constituida por fincas de variada dimensión y grado de consolidación. El uso característico será la vivienda unifamiliar compatible con usos agrícolas en parcela mínima en torno a 2.000 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 250 m<sup>2</sup>, con una altura máxima de 7,80 m y una separación a linderos mínima de 5 m.

b) Los usos e instalaciones existentes que no cumplan con el apartado precedente están prescritos y se declaran sometidos al régimen de fuera de ordenación previsto en la legislación vigente.

c) En razón a las características de la ordenación se localiza con carácter no vinculante una parcela para el Sistema de Interés Público y Social designada en el plano correspondiente.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo urbanizable siendo el sistema de ejecución el de compensación.

e) Las áreas destinadas a uso terciario tendrán un aprovechamiento de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima no superará en ningún caso los 7,80 m y la separación a linderos será, como mínimo, de 5 m. La designada con el número I se destinará a Centro Geriátrico y la número II a Hotel.

f) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Colada Arcos-Ubrique con un ancho legal de 54 m y de la Vereda de Algar a Prado del Rey con un ancho legal de 21 m. Así mismo, se deslindará el Camino Fundacional procedente de la Cañada Real con un ancho legal de 8.64 m (10 varas) tal como recoge el vigente catastro de rústica.

g) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos Salado, Castillejo, La Teja y Tres Picos. Así mismo, se elaborará un proyecto de «Agrupación de vertidos de aguas residuales» y Estación Depuradora, según la localización que figura en el plano B04.

h) Antes de la ejecución del Plan Parcial, el Promotor presentará un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres.

i) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias y por la Dirección del Parque Natural de Los Alcornocales. Así mismo y con carácter previo se someterá a autorización correspondiente a la zona de dominio de policía y dominio público hidráulico, por el órgano competente.

j) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánstica de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 (UE1)

SUPERFICIE	Area de reparto	9.031 m2	
	Zona afectación SS.GG.	- m2	
	Total sector	9.031 m2	
Edificabilidad		0,27 m2/m2	
Techo edificable		2.438,37 m2	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		24	
Densidad		27 viv/Ha	
Suelo residencial		4.028 m2	44,60 %
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)		1.959 m2	21,69 %
Docente (Preescolar + Primaria)		- m2	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		- m2	- %
Viarío		3.044 m2	33,71 %
		9.031 m2	100,00 %

**UNIDAD DE EJECUCION Nº 2 (UE2)**

<b>SUPERFICIE</b>	Área de reparto	28.754 m <sup>2</sup>	
	Zona afectación S.S.GG.	- m <sup>2</sup>	
	Total sector	28.754 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad		0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Techo edificable		6.325,88 m <sup>2</sup>	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		64	
Densidad		21 viv/Ha	
Suelo residencial		7.663 m <sup>2</sup>	26,65 %
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)		12.228 m <sup>2</sup>	42,53 %
Docente (Preescolar + Primaria)		- m <sup>2</sup>	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		1.304 m <sup>2</sup>	4,54 %
Viarío		7.559 m <sup>2</sup>	26,29 %
		28.754 m <sup>2</sup>	100,00 %

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA



DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 4 (UE4)

SUPERFICIE	Area de reparto	22.218 m2	
	Zona afectación SS.GG.	- m2	
	Total sector	22.218 m2	
Edificabilidad		0,22 m2/m2	
Techo edificable		6.325,88 m2	
Uso característico		TERCIARIO	
Tipología edificatoria		-	
Número máximo de viviendas		-	
Densidad		-	
Suelo terciario	22.218 m2	100,00 %	
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)	- m2	- %	
Docente (Preescolar + Primaria)	- m2	- %	
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	- m2	- %	
Viarío	- m2	- %	
	22.218 m2	100,00 %	

**PLAN ESPECIAL Nº1 (PE1)  
"CAMINO DEL CARACOL"**

<b>SUPERFICIE</b>	Área de reparto	33.202 m <sup>2</sup>	
	Sistemas generales	- m <sup>2</sup>	
	Total sector	33.202 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad		0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Techo edificable		12.616,76 m <sup>2</sup>	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		126	
Densidad		38 viv/Ha	
Aprovechamiento medio (u.a.)	Objetivo	0,380000	
	Subjetivo (ASA)	12.592,78 m <sup>2</sup>	
	Cesión Ayto. (10%)	11.355,08 m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTO</b>	Cesión Ayto. (10%)	1.261,68 m <sup>2</sup>	
	Exceso	0,00 m <sup>2</sup>	
Suelo residencial	10.456 m <sup>2</sup>	31,49 %	
Reserva dotaciones:	S.E.L. (Parques y jardines)	6.489 m <sup>2</sup>	19,54 %
	Docente (Preescolar + Primaria)	- m <sup>2</sup>	- %
	S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	7.775 m <sup>2</sup>	23,42 %
Vario	8.482 m <sup>2</sup>	25,55 %	
	33.202 m <sup>2</sup>	100,00 %	

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

**PLAN ESPECIAL Nº2 (PE2)  
"CAMINO DE VILLAMARTIN"**

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

SUPERFICIE	Area de reparto	51.260 m2	
	Sistemas generales	- m2	
	Total sector	51.260 m2	
Edificabilidad		0,20 m2/m2	
Techo edificable residencial		10.252,00 m2	
Techo edificable industrial		3.150,00 m2	
Techo edificable terciario		4.200,00 m2	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		62	
Densidad		12 viv/Ha	
Aprovechamiento medio (u.o.)		0,20	
APROVECHAMIENTO	Objetivo	10.252,00 m2	
	Subjetivo (ASA)	9.226,80 m2	
	Cesión Ayto. (10%)	1.025,20 m2	
	Exceso	0,00 m2	
Suelo residencial	15.041 m2	29,34 %	
Suelo Industrial	3.750 m2	7,32 %	
Suelo terciario	7.897 m2	15,41 %	
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y Jardines)	9.049 m2	17,65 %	
Docente (Preescolar + Primaria)	- m2	- %	
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	2.732 m2	5,33 %	
Vario	12.791 m2	24,95 %	
	51.260 m2	100,00 %	

## PLAN PARCIAL Nº1 (PP1) "CAMINO BAJO DE EL BOSQUE"

SUPERFICIE	Area de reporte	92.737 m <sup>2</sup>
	Zona dirección SS.GG.	11.469 m <sup>2</sup>
Total sector		81.268 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Techo edificable		32.507,20 m <sup>2</sup>
Uso característico		RESIDENCIAL
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR
Número máximo de viviendas		325
Densidad		35,05 vv/ha

Aprovechamiento medio (u.o.)		0,350531
Objetivo		28.486,96 m <sup>2</sup>
Subjetivo (ASA)		25.638,26 m <sup>2</sup>
Cesión Ayto. (10%)		2.848,70 m <sup>2</sup>
Exceso		4.020,24 m <sup>2</sup>

Suelo residencial		30.304 m <sup>2</sup>	37,29 %
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)			
SG	Sistemas Generales	25.609 m <sup>2</sup>	32,123 %
SL	Sistemas Locales	6.514 m <sup>2</sup>	39,53 %
Docente (Precolector + Primario)			
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		- m <sup>2</sup>	- %
SG	Sistemas Generales	3.167 m <sup>2</sup>	3,90 %
SL	Sistemas Locales	-	-
Vario		15.674 m <sup>2</sup>	19,29 %
		81.268 m <sup>2</sup>	100,00 %

**INUNDABILIDAD**

Señal de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

**PLAN PARCIAL Nº2 (PP2)  
"AGROPARQUE"**

SUPERFICIE	Area de reparto	283.186 m2
	Zona afectación SS.GG.	7.031 m2
Total sector		276.155 m2
Edificabilidad		0,43 m2/m2
Techo edificable		120.043,00 m2
Uso característico		INDUSTRIAL
Tipología edificatoria		-

Aprovechamiento medio (u.o.)		0,423902
Objetivo		117.062,55 m2
Subjetivo (ASA)		105.356,29 m2
Casión Ayto. (10%)		11.706,25 m2
Exceso		2.980,45m2

Suelo industrial	120.043 m2	43,47 %
Reserva dotaciones (Sistemas Locales):		
S.E.L. (Parques y jardines)	66.062 m2	23,92 %
Docente (Preescolar + Primario)	- m2	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	12.322 m2	4,46 %
Viarío	77.728 m2	28,15 %
	276.155 m2	100,00 %

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

**INUNDABILIDAD**

Señal de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

**PLAN PARCIAL Nº4 (PP4)  
"CAMINO DE LA GRANJA"**

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánstica de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

SUPERFICIE	Area de reparto	66.855 m2
	Zona afectación SS.GG.	1.650 m2
Total sector		65.205 m2
Edificabilidad		0,20 m2/m2
Techo edificable		13.041,00 m2
Uso característico		RESIDENCIAL
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR
Número máximo de viviendas		130
Densidad		19,51 vv/ha
Aprovechamiento medio (u.o.)		
Objetivo		0,195064
Subjetivo (ASA)		12,719,14 m2
Cesión Ayto. (10%)		11,447,23 m2
Exceso		1,271,91 m2
Suelo residencial		
Reserva dotaciones:		
S.E.L. (Porques y jardines)		36.074 m2
SG Sietras Generales	7.917 m2	55,32 %
SL Sietras Locales	2.557 m2	10,474 m2
Docente (Precolector + Primario)		16,06 %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		- m2
SG Sietras Generales	2.249 m2	4,619 m2
SL Sietras Locales	2.370 m2	7,08 %
Vario		- %
		14.038 m2
		21,53 %
		65.205 m2
		100,00 %

**PLAN PARCIAL Nº5 (PP5)  
"LOS CASTILLEJOS"**

**CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PASCALÍSTICAS**  
Implicaciones potenciales.

La ejecución del pp nº 5 supondrá para el sector de la zona los siguientes aspectos:

- La ordenación viaria por la que transcurrir el acceso al núcleo principal desde El Cerro será oportuna.
- Una segunda ronda, tras la que se realice como acceso al Ayuntamiento, que dará acceso a la fabrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.
- En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El loteado, sirviendo de acceso al camping existente.
- La conversión en uso urbano del actual camino fundacional hacia el Cerro de San Roque, que se realice en el sentido de ida y vuelta, así como el acceso a la Daza Duro del Cerro de Gail y el segundo acceso a la red viaria local de la nueva zona residencial.
- Los fornos Oeste y Sureste, actualmente baldíos y con una plantación masiva en torno al 5%, se ocuparán con viviendas unifamiliares de tipo popular, que se realicen en un entorno de alta calidad arquitectónica mediante recursos de arquitectura popular.

**Evaluación de las mismas**

- Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuerto sobre el actual urbano de Cordera Ventosa, en el que se realicen las acciones de renovación y rehabilitación, y la mejora del entorno potencial de crecimiento en el corredor Iruya/Arco de Sierra en sus que notables.
- La conversión de más de 40Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se desajustaban al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.
- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación de un sistema territorial existente núcleo principal a El Cerro. El resultado deseado de esta última hace que el territorio entre ambos estructuras este loteado o consolidarse como un sistema urbano.
- La inversión y capacidad de gestión necesaria para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el aspecto fundamental para la ejecución de acciones que contribuyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular las tres parcelas parcelas, Castilleja, Agrorquia y El Cerro, que configuran el nuevo paisaje de la Daza de Prada del Rey.

**Corrección de las implicaciones**

Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serán los siguientes:

- Reforzar el giro de juego del Campo de Golf mediante aspectos urbanísticos que realicen la percepción visual de la daza.
- Reforzar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la coronación y las faldas del Cerro de la Armada, mediante un sistema de gestión que permita disponer de un elemento de paisaje a lo modo del territorio.
- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentos, mobiliario, alumbrado, señalética y barreras arquitectónicas. Los ordenanzas del Plan Parcelar deberán desarrollar por separado estos aspectos.
- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy sujeta en sus espacios formales, materiales y cromáticos, de tal manera que se garantice su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, al contrario con el actual paisaje del territorio presente.
- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la coronación topográfico del Cerro de la Armada se situará a lo largo de la margen derecha de la calle colindante al verde privado, que se extenderá hasta ocupar la citada manzana.

**IMPACTOS DAD**

Según se indica en la referida al Estudio de Impactabilidad del Plan General y condiciona a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

SUPERFICIE	Área de reparto		Zona afectada S.S.GG.
	Objetivo	Subjetivo (ASA)	
Edificabilidad	798.212 m <sup>2</sup>	31.828 m <sup>2</sup>	766.384 m <sup>2</sup>
Techo edificable residencial	0,070 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	53.646,88 m <sup>2</sup>	8.000,00 m <sup>2</sup>
Techo edificable docente	2.000,00 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	TERCIARIO
Uso característico	RESIDENCIAL	PIURIFAMILIAR / UNIFAMILIAR	400
Uso complementarios	TERCIARIO		
Tipología edificatoria	PIURIFAMILIAR / UNIFAMILIAR		
Número máximo de viviendas	400		
Densidad	5,00 viv/Ha		
Aprovechamiento medio (u.o.)	0,067209		
APROVECHAMIENTO	Objetivo	51.507,76 m <sup>2</sup>	46.356,98 m <sup>2</sup>
	Subjetivo (ASA)	5.150,78 m <sup>2</sup>	2.139,12 m <sup>2</sup>
Suelo residencial ***	Objetivo	101.768 m <sup>2</sup>	439.977 m <sup>2</sup>
	Subjetivo (ASA)	30.600 m <sup>2</sup>	116.651 m <sup>2</sup>
Suelo deportivo privado (Campo de golf)	Objetivo	439.977 m <sup>2</sup>	34.057 m <sup>2</sup>
	Subjetivo (ASA)	30.600 m <sup>2</sup>	8.104 m <sup>2</sup>
Reserva dotaciones:	Objetivo	30.600 m <sup>2</sup>	10.950 m <sup>2</sup>
	Subjetivo (ASA)	30.600 m <sup>2</sup>	10.950 m <sup>2</sup>
S.E.L. (Fonque y Jardines)	Objetivo	82.694 m <sup>2</sup>	116.651 m <sup>2</sup>
	Subjetivo (ASA)	34.057 m <sup>2</sup>	8.104 m <sup>2</sup>
Docente (Prescolar + Primario)	Objetivo	8.104 m <sup>2</sup>	1.06 %
	Subjetivo (ASA)	8.104 m <sup>2</sup>	1,43 %
S.I.P.S. (Deposito/comercio/escuela)	Objetivo	10.950 m <sup>2</sup>	1,43 %
	Subjetivo (ASA)	10.950 m <sup>2</sup>	1,43 %
Verde	Objetivo	58.316 m <sup>2</sup>	7,61 %
	Subjetivo (ASA)	766.384 m <sup>2</sup>	100,00 %
*** Desglose suelo residencial:			
Viviendas	84.961,00 m <sup>2</sup>		
Usos compatibles	16.825,00 m <sup>2</sup>		

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánstica de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

**PLAN PARCIAL N°6 (PP6)  
"CAMINO DE ALGAR"**

SUPERFICIE	Area de reparto	39.585 m2	
	Zona afectación SS.GG.	489 m2	
Total sector		39.096 m2	
Edificabilidad		0,25 m2/m2	
Techo edificable		9.774,00 m2	
Uso característico		TERCIARIO	
Tipología edificatoria		-	
Número máximo de viviendas		-	
Densidad		-	
Aprovechamiento medio (u.a.)			
Objetivo		0,246912	
Subjetivo (ASA)		9.653,26 m2	
Cesión Ayto. (10%)		8.687,93 m2	
Exceso		965,33 m2	
		120,74 m2	
Reserva dotaciones (Sistemas Locales):			
Suelo terciario		14.281 m2	36,53 %
S.E.L. (Parques y jardines)			
Docente (Preescolar + Primario)		9.503 m2	24,31 %
		- m2	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		5.275 m2	13,49 %
Vario			
		10.037 m2	25,67 %
		39.096 m2	100,00 %



## PLAN PARCIAL Nº7 (PP7) "CUATRO VIENTOS"

SUPERFICIE	Area de reparto	44.096 m <sup>2</sup>
	Zona dirección SS.GG.	- m <sup>2</sup>
Total sector		44.096 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Techo edificable		13.228,80 m <sup>2</sup>
Uso característico		RESIDENCIAL
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR ADJUNTA/COMPARTIBLE COMERCIAL
Número máximo de viviendas		88
Densidad		20,00 viv/Ha

Aprovechamiento medio (u.o.)		0,300000
Objetivo		13.228,80 m <sup>2</sup>
Subjetivo (ASA)		11.905,92 m <sup>2</sup>
Cesión Ayto. (10%)		1.322,88 m <sup>2</sup>
Exceso		0,00 m <sup>2</sup>

Reserva dotaciones:		16.084 m <sup>2</sup>	36,47 %
Suelo residencial (Viviendas + usos compatibles)			
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Porques y jardines)		6.807 m <sup>2</sup>	15,44 %
SG Sistemas Generales		-	
SL Sistemas Locales		6.807 m <sup>2</sup>	
Docente (Preescolar + Primario)			
		- m <sup>2</sup>	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)			
SG Sistemas Generales		3.137 m <sup>2</sup>	6,828 m <sup>2</sup>
SL Sistemas Locales		3.691 m <sup>2</sup>	15,48 %
Vario			
		14.377 m <sup>2</sup>	32,60 %
		44.096 m <sup>2</sup>	100,00 %










DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbana de Prodo del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánstica de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario  
MANUEL JESUS BLANCO MESA

## PLAN PARCIAL Nº8 (PP8) "EL CRUCE"

<b>SUPERFICIE</b>	 Área de reparto	581.064 m <sup>2</sup>
	 Zona afectación S.S.GG.	152.654 m <sup>2</sup>
	<b>Total sector</b>	428.410 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,058 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Techo edificable residencial		33.750,00 m <sup>2</sup>
Techo edificable terciario		33.556,00 m <sup>2</sup>
Uso característico		RESIDENCIAL
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR AISLADA
Número máximo de viviendas (90 existentes / 45 previstas)		135
Parcela mínima (excepto las ya existentes) ***		*** 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento medio (u.a.)</b>		
Objetivo		0,058083
Subjetivo (ASA)		24.883,38 m <sup>2</sup>
Cesión Ayto. (10%)		22.395,04 m <sup>2</sup>
Exceso		2.488,34 m <sup>2</sup>
		8.866,62 m <sup>2</sup>
<b>Reserva dotaciones (Sistemas Locales):</b>		
 Suelo residencial	271.395 m <sup>2</sup>	63,35 %
 Suelo terciario	67.394 m <sup>2</sup>	15,73 %
<b>S.E.L. (Parques y jardines)</b>		
 Docente (Preescolar + Primario)	48.835 m <sup>2</sup>	11,40 %
 S.I.P.S. (Deportivo/comercial/socio)	- m <sup>2</sup>	- %
 Vario	15.301 m <sup>2</sup>	3,57 %
	25.485 m <sup>2</sup>	5,95 %
	428.410 m <sup>2</sup>	100,00 %

\*\*\* Valor medio aproximado. El Plan Parcial establecerá para cada zona del área de reparto la superficie mínima de parcela que, en todo caso, deberá estar en torno a los 2.000 m<sup>2</sup>.

**INUNDABILIDAD**  
Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado o llevar o cabo, previamente o lo urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

SUELO URBANO			UE 1	UE 2	UE 4	PE 1 "Camino del Caracol"	PE 2 "Camino de Villamartín"	TOTALES
AMBITO ACTUACIÓN			9.031	28.754	22.218	33.202	51.260	144.465
EQUIPAMIENTO (SIPS)	EXISTENTE	M2	0	380	0	5.938	0	11.811
	PREVISTO	M2	0	924	0	1.837	2.732	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)			1.959	12.228	0	6.489	9.049	29.725
SUELO RESIDENCIAL	EXISTENTE	M2	0	0	0	216	2.960	37.188
	PREVISTO	M2	4.028	7.663	0	10.240	12.081	
	Nº VIVIENDAS	UDS	24	64	0	126	62	276
	Nº VIV VPO	UDS	7	18	0	38	19	82
DENSIDAD			27,00	21,00	0,00	38,00	12,00	
SUELO INDUSTRIAL	EXISTENTE	M2	0	0	0	0	3.750	3.750
	PREVISTO	M2	0	0	0	0	0	
SUELO TERCIARIO			0	0	22.218	0	7.897	30.115
VIARIO			3.044	7.559	0	8.482	12.791	31.876
SUELO NO URBANIZADO (Zona afectación SS.GG.)			0	0	0	0	0	0

SUELO URBANIZABLE		PP1 "Camino bajo de El Bosque"	PP2 "Agroparque"	PP4 "Camino de la granja"	PP5 "Los Castillejos"	PP6 "Camino de Algar"	PP7 "Cuatro vientos"	PP8 "El cruce"	TOTALES
AMBITO ACTUACIÓN	M2	92.737	283.186	66.855	798.212	39.585	44.096	581.064	1.905.735
EQUIPAMIENTO (SIPS+DOCENTE)	M2	3.167	12.322	4.619	19.054	5.275	6.828	15.301	66.566
SISTEMA ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)	M2	32.123	66.062	10.474	116.651	9.503	6.807	48.835	290.455
SUELO RESIDENCIAL (VIV.+USOS COMP.)	M2	30.304	0	36.074	101.768	0	16.084	271.395	455.625
Nº VIVIENDAS	UDS	325	0	130	400	0	88	135	1.078
Nº VIVIENDAS VPO	UDS	121	0	49	0	0	33	0	203
DENSIDAD	VIV/HA	35,05	0,00	19,51	5,00	0,00	20,00	2,32	
SUELO INDUSTRIAL	M2	0	120.043	0	0	0	0	0	120.043
SUELO DEPORTIVO PRIVADO	M2	0	0	0	439.977	0	0	0	439.977
SUELO TERCIARIO	M2	0	0	0	30.600	14.281	0	67.394	112.275
VIARIO	M2	15.674	77.728	14.038	58.316	10.037	14.377	25.485	215.655
SUELO NO URBANIZADO (Zona afectación SS.GG.)	M2	11.469	7.031	1.650	31.828	489	0	152.654	205.121

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

		CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)
CASCO TRADICIONAL	Pza. de la Constitución	1.400	<b>1.400</b>
ZONA DE CRECIMIENTO	Parque forestal	26.955	<b>47.770</b>
	Plaza pública	784	
	Plaza de Carlos III	1.025	
	Campo de Feria	6.000	
	Pza de Andalucía	1.080	
	Alameda	5.600	
	Jardines	4.200	
	Jardines	2.126	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 1		1.959	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 2		12.228	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 4		0	
PLAN ESPECIAL Nº 1 "Camino del Caracol"		6.489	
PLAN ESPECIAL Nº 2 "Camino de Villamartín"		9.049	
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>			<b>29.725</b>
PLAN PARCIAL Nº 1 "Camino bajo de El Bosque"		32.123	
PLAN PARCIAL Nº 2 "Agroparque"		66.062	
PLAN PARCIAL Nº 4 "Camino de La Granja"		10.474	
PLAN PARCIAL Nº 5 "Los Castillejos"		116.651	
PLAN PARCIAL Nº 6 "Camino de Algar"		9.503	
PLAN PARCIAL Nº 7 "Cuatro Vientos"		6.807	
PLAN PARCIAL Nº 8 "El Cruce"		48.835	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>			<b>290.455</b>
<b>TOTAL AREA URBANA</b>			<b>320.180</b>
Población real (Censo 2003):	5.873 habitantes		
Nuevas viviendas previstas:	1,354 viv		
Nueva población (3,50 hab./viv):	4.739 habitantes		
Población total prevista:	10.612 habitantes		
<b>INDICE MEDIO SEL:</b>	<b>30,17 m2 / habitante</b>		

**SISTEMA DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (SIPS)**

	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	
CASCO TRADICIONAL	Ayuntamiento	1.200	1.781
	Iglesia	581	
ZONA DE CRECIMIENTO	Colegio Alameda	2.500	65.056
	Colegio	1.344	
	Cuartel Guardia Civil	1.380	
	G.E. Moreno Zulueta	2.280	
	Matadero	1.064	
	Equipamiento deportivo	5.041	
	Centro de salud	476	
	Almacén Municipal	600	
	Instituto Bachillerato	11.404	
	Centro de día	2.004	
	Colegio Pablo de Olavide	5.577	
	Pabellón de servicios	844	
	Equipamiento deportivo	18.153	
	Pabellón cubierto	3.008	
Parque bomberos	5.693		
Punto limpio	3.688		
UNIDAD DE EJECUCION Nº 1		0	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 2		1.304	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 4		0	
PLAN ESPECIAL Nº 1 "Camino del Caracol"		7.775	
PLAN ESPECIAL Nº 2 "Camino de Villamartín"		2.732	
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>			<b>11.811</b>
PLAN PARCIAL Nº 1 "Camino bajo de El Bosque"		3.167	
PLAN PARCIAL Nº 2 "Agroparque"		12.322	
PLAN PARCIAL Nº 4 "Camino de La Granja"		4.619	
PLAN PARCIAL Nº 5 "Los Castillejos"		19.054	
PLAN PARCIAL Nº 6 "Camino de Algar"		5.275	
PLAN PARCIAL Nº 7 "Cuatro Vientos"		6.828	
PLAN PARCIAL Nº 8 "El Cruce"		15.301	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>			<b>66.566</b>
<b>TOTAL AREA URBANA</b>			<b>145.214</b>
Población real (Censo 2003):	5.873 habitantes		
Nuevas viviendas previstas:	1,354 viv		
Nueva población (3,50 hab./viv):	4.739 habitantes		
Población total prevista:	10.612 habitantes		
<b>INDICE MEDIO SIPS:</b>	<b>13,68 m2 / habitante</b>		

## 3.3.4 Resumen de parámetros urbanísticos.

## 3.3.5. Prioridades

El diagnóstico de la situación territorial y urbana de Prado del Rey complementado con las sugerencias, ha permitido concretar un modelo de desarrollo para la próxima década que de forma sintética puede resumirse como la compatibilidad entre el crecimiento ordenado y la salvaguarda cultural con la mejora y protección de los valores ambientales.

El conflicto entre la ocupación de nuevos suelos y la permanencia del medio natural se ha analizado en el estudio de impacto ambiental cuyo resumen figura a continuación, y se sustancia en un conjunto de medidas correctoras.

La cada vez más amplia normativa de protección para el medio ambiente representa un imperativo legal al que este documento sólo añade aquellas particularidades no recogidas en los textos de ámbito regional o estatal.

El modelo territorial que se propone, además de reconocer los valores patrimoniales inherentes a la singularidad fundacional hace una clara opción en favor del eje Jerez/Arco-Sierra de Grazalema al tiempo que atiende el área más deteriorada desde el punto de vista ambiental y con más presiones urbanísticas: el sector El Cruce.

En consecuencia, la prioridad se sitúa en arbitrar la gestión necesaria para las acciones programadas en El Cruce con arreglo al siguiente esquema:

1. Solicitud del Deslinde de la Cañada Real de Sevilla a Ubrique.

2. Constitución de la Asociación Administrativa de Parcelistas correspondientes a las fincas catastrales grafiadas como ámbito del PP8.

3. Redacción y ejecución del Plan Parcial núm. 8 con cuatro elementos determinantes:

3.1. Construcción de la depuradora que garantice el tratamiento adecuado de las aguas del Salado.

3.2. Deslinde del dominio público de la Colada y de los cauces.

3.3. Deslinde de la Vereda de Algar y reforestaciones localizadas.

3.4. Consolidación del Camino de Iptucci y del suelo para el Centro de Interpretación del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona Arqueológica.

El desarrollo de los elementos que completan la trama urbana del núcleo principal debería acometerse con arreglo a la siguiente secuencia:

1. Redacción del Plan Especial del antiguo trazado de la A-373.

2. Redacción del Plan Especial de Reforma Interior con los siguientes elementos:

2.1. Ejecución de la red viaria y consiguientes infraestructuras, aún pendientes, en la trama consolidada del núcleo.

2.2. Dotación de equipamientos para la cabecera de La Ventilla, incluida la calle.

2.3. Disposición de suelo para construcción de vivienda pública.

El ensanche de la población hacia el Sur debe iniciarse con la ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Desarrollo completo de la PP7 «Cuatro Vientos» con el fin de obtener los siguientes elementos de la estructura urbana:

1.1. Constituir la Alameda de Poniente que además de eliminar un territorio degradado sirva de apoyo a los equipamientos y sistemas localizados en la vertiente pública de Cuatro Vientos.

1.2. Reformar las infraestructuras y la conexión de la trama urbana en torno a la Plaza de Andalucía y con ella del resto de la población con las nuevas dotaciones deportivas de inmediata construcción.

2. Recuperación del Camino Fundacional entre el Camino del Pilar y la CA5231 como itinerario y conexión de uso público hasta el Camino Bajo de El Bosque.

## 3.3.6 Programación y evaluación de recursos

La previsión para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan es de ocho (8) años a partir de la aprobación definitiva, con un balance de gestión al cumplirse el primer cuatrienio.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización está condicionada por la coordinación con los agentes privados y públicos que deben intervenir, así como por programaciones financieras que pertenecen al ámbito de competencias de la corporación municipal. En este sentido sólo se han suscritos dos convenios urbanísticos, uno con UBRILAM, S.L. en relación con el desarrollo del Plan Parcial núm. 8 «El Cruce» y el segundo con Asesoramiento y Gestión de Proyectos Inmobiliarios, S.L., para el desarrollo del Plan Parcial núm. 5 «Los Castillejos».

## C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

## Í N D I C E

## TÍTULO PRIMERO:

## NORMAS DE CARACTER GENERAL.

## Capítulo I: INTRODUCCION.

## Capítulo II: NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION.

Sección 1..<sup>a</sup> Disposiciones Generales.Sección 2..<sup>a</sup> Licencias.Sección 3..<sup>a</sup> Inspección.

## Capítulo III: NORMAS DE GESTIÓN.

## Capítulo IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1..<sup>a</sup> Abastecimiento de agua.Sección 2..<sup>a</sup> Evacuación de agua.Sección 3..<sup>a</sup> Depuración y vertido de agua residual.Sección 4..<sup>a</sup> Suministro de energía eléctrica.Sección 5..<sup>a</sup> Alumbrado público.Sección 6..<sup>a</sup> Pavimentación y red viaria.Sección 7..<sup>a</sup> Jardinería y arbolado.Sección 8..<sup>a</sup> Coordinación de servicios.

## Capítulo V: Normas Generales de Edificación

## TÍTULO SEGUNDO:

## NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

## Capítulo I: DISPOSICIONES COMUNES.

Sección 1..<sup>a</sup> Régimen urbanístico.Sección 2..<sup>a</sup> Normas para el desarrollo del suelo urbano.

## Capítulo II: DISPOSICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 1..<sup>a</sup> Casco Tradicional.Sección 2..<sup>a</sup> Zona de Crecimiento

## Capítulo III: DISPOSICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1..<sup>a</sup> Polígonos residenciales.Sección 2..<sup>a</sup> Polígonos de Tolerancia Industrial.Sección 3..<sup>a</sup> Planes Especiales.

## TÍTULO TERCERO:

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

## Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES.

## Capítulo II: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

## TÍTULO CUARTO:

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

## Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES.

## Capítulo II: ACTIVIDADES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Capítulo III: NORMAS DE EDIFICACIÓN SEGUN EL TIPO DE ACTIVIDAD AUTORIZABLE.

Capítulo IV: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

## TÍTULO PRIMERO

### NORMAS DE CARACTER GENERAL.

#### CAPÍTULO I

##### Introducción

###### Artículo 1.

El conjunto de directrices y preceptos que forman el Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey tiene por objeto establecer las condiciones que regulan las actividades públicas y privadas relativas al uso del suelo y la edificación, en virtud de lo establecido en el Título II relativo al Régimen Urbanístico del Suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), siendo su ámbito de aplicación la totalidad del Término Municipal.

###### Artículo 2.

Los preceptos y determinaciones establecidos en el presente Plan vienen regulados por lo dispuesto en los Artículos 8, 9 y 10 de la citada Ley. El suelo del término municipal se clasifica en urbano, no urbanizable y urbanizable.

###### Artículo 3.

De acuerdo con el art. 35 de la LOUA la vigencia del Plan es indefinida. No obstante, el Excmo. Ayuntamiento de Prado del Rey realizará el seguimiento de la ejecución y gestión de sus determinaciones con periodicidad anual, informando de su resultado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello sin perjuicio de las competencias legales reconocidas a la Excmo. Corporación Municipal. El procedimiento para la modificación o revisión será el fijado en los Artículos 37 y 38 de la LOUA.

#### CAPÍTULO II

### Normas de Procedimiento y Tramitación

#### Sección 1.ª Disposiciones Generales

###### Artículo 4.

Los presentes documentos serán de libre consulta para los administrados, con la única limitación del régimen horario que establezca el Ayuntamiento. Para las copias de planos o de documentos del Plan, el interesado deberá solicitarlo por escrito teniendo que serle facilitadas en el plazo máximo de diez días.

###### Artículo 5.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas que sean de aplicación a una finca o sector. Se solicitará mediante instancia dirigida a la Alcaldía y será emitido por la Junta de Gobierno visto el informe de la Oficina Técnica.

###### Artículo 6.

La redacción de estudios y proyectos vendrá regulada por los Artículos 30 a 33 de la LOUA pudiéndose tramitar con efectos administrativos internos y con carácter consultivo cuantos avances se estimen oportunos. La elaboración de éstos corresponderá a las facultades técnicas con título oficial reco-

nocido por la ley, debiendo presentarse al Ayuntamiento tres ejemplares visados por el Colegio Oficial que corresponda.

###### Artículo 7.

Con carácter general se establece como procedimiento de gestión más adecuado para el desarrollo de estudios y proyectos el sistema de compensación. Cuando no se ejecute el contenido de los citados estudios y proyectos en el plazo de seis meses a contar desde que el Ayuntamiento lo requiera fehacientemente, éste podrá sustituir el sistema de compensación por cualquiera otro que estime oportuno.

#### Sección 2.ª Licencias

###### Artículo 8.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la ley específica aplicable, los actos enumerados en el art. 169 de la LOUA. Cuando se trate del área delimitada por el Parque Natural de Grazalema o por el Parque Natural de Los Alcornocales serán de aplicación los respectivos Planes de Uso y Protección de aquellos y se notificará a la Consejería de Medio Ambiente.

###### Artículo 9.

Compete al Ayuntamiento el otorgamiento de Licencias, salvo en los casos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, correspondiendo orgánicamente al Alcalde, que resolverá con el conocimiento previo del preceptivo informe de la Oficina Técnica. El procedimiento para otorgar licencia se atenderá a lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y a las condiciones impuestas por la legislación urbanística y la normativa municipal.

###### Artículo 10.

La solicitud de licencia deberá incluir, además de los datos del solicitante, una descripción precisa e inequívoca del objeto de la licencia, así como los datos completos de los facultativos que asumen la redacción y dirección de las obras. Si de la documentación presentada resultaran deficiencias de carácter técnico de pequeña entidad se notificarán al titular y al técnico redactor para que en el plazo de quince días sean subsanados.

###### Artículo 11.

En el expediente de licencia podrá comparecer quién considere oportuno alegar acerca de la misma, debiendo resolver la Junta de Gobierno y notificarlo al interesado.

###### Artículo 12.

Las resoluciones sobre solicitudes de licencia que acuerden su denegación expresarán de forma clara la causa y el precepto infringido, todo lo cual deberá ser notificado en el plazo de diez días a contar desde la fecha del acuerdo.

###### Artículo 13.

Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de doce meses desde la fecha de su otorgamiento quedarán anuladas. Igual efecto se producirá cuando, comenzadas éstas, fuesen interrumpidas durante un periodo superior al expresado.

###### Artículo 14.

En las obras relativas a Proyectos de Urbanización, el interesado notificará con una semana de antelación el inicio de los trabajos, debiendo tener efectuados previamente y sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber comenzado los movimientos de tierra, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos que impidan o dificulten el control municipal. Las modificaciones de los Proyectos de Urbanización deberán ser objeto de tramitación completa, salvo la actualización de precios.

## Artículo 15.

No podrán otorgarse licencias de obras de edificación condicionadas a la realización simultánea de la urbanización sin la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la constitución de la garantía que asegure su ejecución simultánea.

## Artículo 16.

Cuando un edificio o local se destine a un uso diferente del residencial privado, el permiso de obras no podrá otorgarse hasta tanto el solicitante obtenga la correspondiente licencia de apertura de la actividad, tal como previene el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

## Artículo 17.

Con posterioridad a la concesión de licencia de obra el técnico director de la misma deberá comunicar el inicio de los trabajos. Así mismo, el propietario deberá remitir al Ayuntamiento el Certificado Final de obra en el plazo de un mes para la inspección técnica correspondiente.

## Artículo 18.

La declaración de ruina de un inmueble se acordará por la Junta de Gobierno y procederá cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daños no reparables técnicamente con medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50 % del valor actual de edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del edificio.

## Artículo 19.

El expediente de ruina se tramitará según lo previsto en los arts. 155 a 159 de la LOUA o a instancia de parte, según proceda de la administración o de los particulares. Si la ruina fuera inminente, por haberlo así informado los técnicos municipales, el Alcalde decretará el desalojo inmediato por razones de seguridad y la demolición total o parcial del mismo.

## Sección 3.ª Inspección

## Artículo 20.

Todas las obras de nueva planta y reforma serán objeto de revisión e inspección por los técnicos municipales, para lo que el titular de la licencia vendrá obligado a comunicar a la Oficina Técnica Municipal la terminación de los cimientos y la del último forjado, extendiéndose informe de conformidad con el proyecto y denunciando los trabajos si no se ajustasen a la licencia concedida.

## Artículo 21.

Efectuada la comunicación, los técnicos municipales deberán realizar la inspección en un plazo máximo de tres días hábiles, pudiendo instar a la Alcaldía para decretar la paralización parcial o total de las obras por un plazo no superior a cinco días en los que debe producirse resolución de la Junta de Gobierno.

## Artículo 22.

A efectos de la inspección de obras, el director de obra será responsable de que a disposición de los técnicos municipales se encuentren en sitio bien visible y en buen estado para su consulta, los ejemplares de los planos y memoria del proyecto sellado por el Ayuntamiento.

## Artículo 23.

Las obras de urbanización estarán igualmente sujetas a la inspección, para lo cual deberá figurar a disposición de los técnicos municipales la documentación oportuna aprobada, siendo preceptivas, al menos, las siguientes comunicaciones o visitas:

- a) Tras el replanteo y antes de comenzar las obras.
- b) A la terminación de cada etapa fijada en proyecto.
- c) A la terminación de las Obras.

## Artículo 24.

Por los técnicos municipales serán exigibles todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las distintas unidades de obras, con la verificación del funcionamiento de las redes de infraestructura en la forma que se establezca en los Pliegos de Condiciones y, en su caso, las Normas de Urbanización de este documento.

## Artículo 25.

La ejecución de obras complementarias consecuencia de las inspecciones citadas serán ejecutadas por el Ayuntamiento a costa del promotor cuando éste o sus técnicos no atiendan al cumplimiento de las condiciones técnicas aprobadas.

## CAPÍTULO III

## Normas de Gestión

## Artículo 26.

La ejecución del presente Plan y de los Planes, Estudios y Proyectos que lo deberán desarrollar, se regulará en los términos establecidos por el Título IV, Secciones 3.ª y 4.ª del Capítulo I, así como la Sección 2.ª del Capítulo IV de la LOUA.

## Artículo 27.

El coste de los trabajos de redacción de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización previstos en Suelo Urbano no consolidado, de acuerdo con la orden de prioridad que se establece más adelante, será de cuenta de los afectados y se distribuirán en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada uno.

## Artículo 28.

El incumplimiento por parte de los particulares de los compromisos contraídos para la ejecución de los Estudios y Proyectos dará lugar a la utilización de los medios previstos en la Ley para llevar a cabo la ejecución forzosa de los actos administrativos.

## Artículo 29.

La ejecución de los polígonos de actuación se hará mediante alguno de los sistemas definidos en los Artículos 90 a 97 de la LOUA, estableciéndose de común acuerdo con el Ayuntamiento.

## Artículo 30.

Cuando la actuación sea propiedad de un sólo titular, que a su vez sea el promotor de las obras de urbanización, se sustituirá la Junta de Compensación por un Acta de Compromiso que incluya el nombramiento de un representante legal de la Administración con capacidad de control en la ejecución.

## Artículo 31.

Los Convenios o Actas de Compromiso suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor deberán hacerse ante Notario, o al menos ser elevables a documento público a petición de cualquiera de las partes, figurando el Secretario de la Corporación como fedatario público de los acuerdos administrativos.

## CAPÍTULO IV

## Normas de Urbanización

## Artículo 32.

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización en materia



de servicios e infraestructura. No obstante, en cada caso y tras consulta previa por escrito, la Oficina Técnica Municipal facilitará los estándares concretos según los cuales deberán redactarse ambos documentos.

Sección 1.ª Abastecimiento de Agua

Artículo 33.

El abastecimiento de agua se ajustará al cuadro de dotaciones mínimas siguientes:

- a) Zonas Residenciales:
  - Viviendas 200 l/hab. día.
  - Riegos e Incendios 150 l/hab. día.
- b) Zonas de tolerancia industrial:

Se preverá un consumo mínimo de 1 l/seg. día como valor indicativo, ya que dependerá del carácter de la instalación industrial o asimilada.

c) Se preverán dotaciones suficientes para un consumo diario de 1,2 m<sup>3</sup>/ hab. durante el periodo estival.

Artículo 34.

Todos los elementos de la red tendrán las condiciones determinadas por el Servicio Municipal de Aguas y se someterán a las pruebas de presión y trabajo establecidas en la NTE/IFA.

Sección 2.ª Evacuación de Aguas

Artículo 35.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal de aguas negras el calculado para la dotación de agua potable. Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 110 l/seg/Ha, con una precipitación máxima en una hora de 45 mm con periodo de retorno de 10 años y tiempo de concentración de 1 hora. La red deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a las depuradoras.

Artículo 36.

A los caudales obtenidos se les aplicará el cuadro de coeficientes de escorrentía siguientes:

- Casco actual 0.8
- Edificación unifamiliar 0.4
- Tolerancia industrial 0.3
- Parques y jardines 0.1

Las Secciones mínimas de alcantarillado serán de 0.30 m y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/seg.

Artículo 37.

Todas las conducciones serán enterradas y seguirán el trazado de la red viaria, situándose pozos de registro en los cambios de dirección y/o rasante y en alineaciones rectas cada 40 metros como mínimo.

Artículo 38.

Para los criterios de diseño y ejecución será de aplicación obligatoria la NTE/ISA, pudiendo utilizarse los criterios de cálculo de la misma para superficies superiores a 10 Ha. y, para superficies inferiores, los criterios establecidos en el art. 35 de esta normativa.

Sección 3.ª Depuración y Vertido de Aguas Residuales

Artículo 39.

Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el co-

rrespondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Organismo de Cuencas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido de aguas que imponga el mismo. En ningún caso se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce que permanezca habitualmente seco, ni aún previa depuración.

Artículo 40.

Como norma general se prohíbe el uso de fosa séptica en el suelo urbano y en el urbanizable.

Artículo 41.

La industria que evacúe aguas residuales o productos cuya composición cuantitativa sea superior a los máximos que señala la legislación vigente estará obligada a su depuración antes de verter a ningún colector o cauce público. En todo caso, las aguas una vez depuradas deberán presentar una demanda biológica de oxígeno inferior a 40 partes por millón y una materia en suspensión menor de 100 mg/l.

Artículo 42.

La elección del sistema de depuración, así como su diseño, cálculo y ejecución, se atenderá a los criterios de la NTE/ISD. En cualquier caso se proyectará con módulos de manera que permita su construcción por etapas que vayan entrando en servicio conforme aumente la demanda.

Artículo 43.

La gestión y planificación del tratamiento de los residuos sólidos, urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Sección 4.ª Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 44.

La distribución de Baja Tensión se hará a 380/220 V. y el tendido de los cables será subterráneo en todo el trazado de nueva planta o reforma del existente. El tendido aéreo pasará a considerarse en precario, al igual que el cable trenzado sobre fachada.

Artículo 45.

Los estándares de electrificación para el cálculo de las redes serán los siguientes:

- Viviendas
  - a) Electrificación básica 230V / 5.750 W
  - b) Electrificación elevada 230V / 9.200 W
- Coeficientes de simultaneidad

Núm. Viv. (n)	Coef. simultaneidad	Núm. Viv. (n)	Coef. simultaneidad
1	1	12	9.9
2	2	13	10.6
3	3	14	11.3
4	3.8	15	11.9
5	4.6	16	12.5
6	5.4	17	13.1
7	6.2	18	13.7
8	7	19	14.3
9	7.8	20	14.6
10	8.5	21	15.3
11	9.2	n>21	15.3+(n-21)0.5

- Comercios y Locales 200 W/m<sup>2</sup>
- Industrial y Similares 250 W/m<sup>2</sup>

## Artículo 46.

Todo proyecto de urbanización deberá incluir la red de distribución y centros de transformación correspondientes, señalando recorridos y sección de los cables, justificando mediante certificado que la compañía suministradora dispone de potencia en la zona para cubrir la demanda de consumo prevista. Será de aplicación la NBE/IEB.

## Artículo 47.

Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas. La localización de los mismos vendrá determinada por los sectores de acción calculados, de tal manera que no se sobrepasen las cargas previstas.

Las condiciones de volumen y especialmente estéticas que deben observar las construcciones dedicadas a centros de transformación serán las que determine, en cada caso, el Ayuntamiento.

## Sección 5.ª Alumbrado Público

## Artículo 48.

El cálculo del alumbrado se ajustará a los estándares siguientes:

- Vías Principales y Plazas.
 

Iluminación horizontal media	15 lux
Coeficiente de uniformidad	0.20
  - Vías Secundarias.
 

Iluminación horizontal media	10 lux
Coeficiente de uniformidad	0.15
  - Altura del punto de luz.
 

3000 a 9000 Lm	6,5 a 7,5 m.
9000 a 18000 Lm	7,5 a 9,0 m.
  - Ancho de acera y distancia a línea de bordillo.
 

Mayor de 1.25 m:	Báculo. No inferior a 50 cm.
Entre 1.00 y 1.25 m:	Báculo. No inferior a 25 cm.
Menor de 1.00 m:	Brazo de pared.
- Será de aplicación la NTE/IEE.

## Sección 6.ª Pavimentación y Red Viaria

## Artículo 49.

Las características técnicas de la subbase, base y capa de rodadura de las vías se adaptarán a la intensidad, tipo de tráfico e importancia de la vía. A efectos de cálculo se establecen tres tipos de tráfico: Pesado, Medio y Ligero. Y dos tipos de vías: Principales y Secundarias.

## Artículo 50.

Las condiciones estructurales serán las siguientes:

- Vías principales: Firme flexible con base granular bituminosa obtenida por mezcla en caliente a base de betún asfáltico tipo 40/50 en capas de rodadura intermedia y 60/70 en la capa base.
- Vías secundarias:
  - a) Firme flexible con base de grava-cemento obtenido por mezcla bituminosa en frío.
  - b) Idem. con base granular y doble tratamiento en la superficie.
- Aparcamientos:
  - a) Firme rígido de hormigón.
  - b) Adoquinado.

## Artículo 51.

En las sendas peatonales el pavimento a emplear será el enlosado de piedra natural antideslizante. Se evitará romper la continuidad de las mismas con escalones. Cuando estos fuesen necesarios no se permitirán menos de dos ni una altura inferior a 8 cm, siendo la huella de, al menos, 35 cm, y la tabica como máximo de 18 cm.

## Sección 7.ª Jardinería y Arbolado

## Artículo 52.

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de Prado del Rey, tanto en las vías de tránsito como en el acondicionamiento de las zonas libres de dominio público. Tendrán prioridad las especies autóctonas y el riego deberá realizarse, siempre que sea posible, con agua procedente de procesos de depuración. El diseño de los viarios principales se realizará con ajardinamiento y bordes exteriores que actúen como pantallas de protección acústica.

## Artículo 53.

Las distancias máximas entre plantaciones serán 15 m para los árboles y 3 m para los arbustos, siendo la distancia mínima al bordillo de 1 m. La distancia a los edificios será tal que impida daños a los mismos. Las especies copulentas se situarán a más de 5 m de las edificaciones y 2 m de la calle. En el caso en que discurran canalizaciones por la zona de jardines que puedan verse afectadas por las raíces, se preverá la defensa de sus efectos sobre las redes de infraestructura.

## Sección 8.ª Coordinación de Servicios

## Artículo 54.

Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir bajo aceras, espacios públicos o por la red viaria, utilizándose cuando sea posible una zanja común para los servicios que sean compatibles y respetando siempre las distancias reglamentarias.

## Artículo 55.

En los Proyectos de Urbanización se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear para cada servicio y las etapas de los mismos, justificando la no interferencia de unos con otros. También tendrán que incluir una red subterránea que permita la instalación de los servicios de las compañías de telecomunicación siguiendo las normas de aplicación vigentes.

## Artículo 56.

El desarrollo de los nuevos suelos urbanos y urbanizables ejecutados en laderas requerirá la previa ejecución de estudios geológicos que deberán establecer las medidas necesarias para evitar deslizamientos o alteraciones en la estabilidad de los taludes existentes o previstos.

## Artículo 57.

El Excmo. Ayuntamiento establecerá una fianza del 6% sobre el importe de las obras a realizar en cada etapa, como garantía de reposición en los posibles desperfectos ocasionados a las infraestructuras municipales existentes.

## Artículo 57.bis.

Será de obligado cumplimiento de dotación de infraestructura según la legislación sectorial de telecomunicaciones, (Orden ITC/1077, de 6 de abril, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).

## CAPÍTULO V

## Normas Generales de Edificación

## Artículo 58.

Las Normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán con carácter general a la edificación en el suelo urbano y el urbanizable, salvo las limitaciones específicas que se establezcan en las disposiciones particulares para cada tipo de suelo o zona. También deberán ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

## Artículo 59.

Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentre dotada de los siguientes servicios y características:

a) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

b) Que se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en las presentes Normas, estando dotada de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

c) Que esté situada con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso a los servicios contra incendios y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por la normativa en vigor.

## Artículo 60.

Las obras de urbanización necesarias para que el suelo urbano adquiera la condición de solar se efectuarán según las prescripciones establecidas en el capítulo 4.º de estas Normas y serán sufragadas por sus propietarios según establece el Capítulo II, Sección 1.ª del Título II de la LOUA.

## Artículo 61.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma.

## Artículo 62.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

## Artículo 63.

Cuando se pretenda la subdivisión de una parcela deberá presentarse, previamente a la solicitud de la licencia, el Proyecto de Parcelación correspondiente, en el que se establezca la nueva estructura catastral sin perjuicio de que el proyecto de obras sea parcial. En todo caso, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones mínimas establecidas por estas Normas.

## Artículo 64.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en que se localice.

b) Estar calificada con uso edificable.

c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso sin perjuicio de lo establecido en los Artículos anteriores.

d) Que tenga la condición de solar.

e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos correspondientes.

## Artículo 65.

Por lo que respecta a las condiciones de posición que debe cumplir el edificio con respecto a la parcela a la que se vincula, se establecen las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes.

b) Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada del instrumento de planeamiento correspondiente. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

c) Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicas o privadas.

d) En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

e) Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para conformar las construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones fijadas por estas Normas.

f) Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

## Artículo 66.

Por lo que respecta a las condiciones de ocupación máxima que debe cumplir el edificio con respecto a la parcela a la que se vincula, se establecen las siguientes condiciones:

a) La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 m de la alineación exterior, excepto en los siguientes casos:

a.1) Las parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones de higiene.

a.2) Las parcelas de hasta 200 m<sup>2</sup> que se edifiquen para uso de vivienda unifamiliar, podrán igualmente ocupar la totalidad de la parcela.

b) En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 20% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

c) La superficie libre podrá reducirse hasta un 20% siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.

d) Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrá computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.

e) En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 30% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros.

f) La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

f.1) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

f.2) Que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a 5 m.

g) La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyec-

ciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

h) La cota de la superficie libre de parcela estará situada a menos de 50 cm por debajo de la solería de la planta baja destinada a viviendas.

#### Artículo 67.

Por lo que respecta a las condiciones de forma y volumen de la edificación, se establecen las siguientes condiciones:

a) Para determinar la altura de un edificio se tomará ésta según la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado de último piso que exista en la primera crujía, excepto en los casos previstos en el apartado d) del presente Artículo. Si la cubierta es inclinada podrá disponer de antepecho de 0,90 m.

b) Sobre la altura determinada en el apartado anterior sólo se permitirá la existencia de antepecho, que no supere los 0,90 metros.

c) Si la cubierta es inclinada, el antepecho podrá elevarse 0,90 metros sobre la altura definida en el apartado b) y el tejado, a partir de ella, no excederá el 20% de pendiente. En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de 1,80 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en exteriores como en interiores.

d) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de 0,60 metros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado 0,60 metros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima del punto medio sea mayor. Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de 3 metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha altura.

e) La altura máxima en unidades métricas, a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado, será de:

- 2 plantas = 7,80 m de altura.
- 3 plantas = 10,80 m de altura.

f) Cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentre catalogada y presente alturas superiores a dos plantas, deberá resolverse el escalonamiento en la propia edificación, siempre y cuando el lindero frontal de la parcela en la que está interviniendo sea igual o superior a 10 m. En caso de linderos frontales inferiores a 10 m, la altura máxima reguladora será de dos plantas. En cualquier caso, el aumento de altura no supondrá un aumento de la superficie edificable, que se calculará para una altura máxima de dos plantas.

g) La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima será:

- La altura libre mínima de planta baja será de 300 cm.
- Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 480 cm.
- Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.
- La solería de planta baja podrá elevarse un máximo de 150 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 50 cm bajo la misma.

#### Artículo 68.

Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), preferentemente localizado en el fondo de la par-

cela, cuya superficie no excederá de un 35% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de torres de ascensores y castilletes de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

#### Artículo 69.

Están prohibidos los castilletes, escaleras y demás cuerpos edificados en la primera crujía. Los conductos de ventilación y chimeneas deberán tener una altura de evacuación de gases no inferior a 1,40 m de altura sobre la línea horizontal de impedimento más próxima.

#### Artículo 70.

Por lo que respecta a las características que deben reunir los patios, se establecen las siguientes condiciones:

a) En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela, con una dimensión mínima de 2/3 de la altura, con un mínimo de 5 m.

b) En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/4 de la altura, con un mínimo de 2 m.

c) En ambos casos, cuando haya construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más de un 50% de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

d) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

e) En los casos en que las plantas bajas se destinen a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a la altura del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre y que garanticen la iluminación natural y la ventilación del local. En los edificios catalogados sólo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

#### Artículo 71.

Por lo que respecta a los cuerpos y elementos salientes sobre el plano de fachada, se establecen las siguientes condiciones:

a) Las jambas de portadas podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

b) Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones establecidas en el punto anterior.

c) El vuelo de los cuerpos y elementos salientes como balcones, cornisas, marquesinas y viseras no podrá ser superior a 1/3 del ancho del acerado, con un máximo, en todo caso, de 35 cm.

d) No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas. En estos casos la longitud del vuelo se limitará a 2,50 metros, con una separación mínima con respecto a la medianera de 40 cm.

e) Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 25 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con el inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

f) Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en el apartado c).

g) Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

## Artículo 72.

Por lo que respecta a las cubiertas, se establecen las siguientes condiciones:

a) Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

b) Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vestidas con metalizados.

c) La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.

d) Se permite la ocupación bajo cubierta, computando como superficie edificable, de aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

e) Las aguas pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

f) El canto de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 20 cm en caso contrario.

## Artículo 73.

Las condiciones de composición y materiales estarán sujetas al principio de adecuación al entorno en el sentido de la calidad arquitectónica del edificio, y no en el de imitación de lo existente. La valoración de estos extremos se realizará por medio de informe razonado de la Oficina Técnica Municipal.

## Artículo 74.

Por lo que respecta a la composición de las fachadas, se establecen las siguientes condiciones:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.

b) Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.

c) Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de la medianeras un mínimo de 50 cm.

d) Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada empleando preferentemente el hueco rasgado vertical.

e) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

## Artículo 75.

Por lo que respecta a la composición de las fachadas, se establecen las siguientes condiciones:

a) Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados, con las limitaciones que se citan a continuación.

b) Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

c) Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales..).

d) Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales..).

e) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantaría, madera y prefabricados de hormigón. No se permiten los zócalos de terrazo mediante baldosas.

f) Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

g) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

h) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales.

i) Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j) Se prohíbe cualquier color distinto de los tradicionales (blanco y garbanzo) en fachada. Podrán utilizarse otros colores en la pintura de jambas, molduras, cornisas y zócalos, a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

## Artículo 75 bis.

Será de obligado cumplimiento de dotación de instalaciones de ICT según la legislación sectorial de telecomunicaciones (Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes de edificios para el acceso de los servicios de telecomunicaciones - Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en el interior del edificio y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación- Orden del 14 de mayo por la que se desarrolla el Reglamento Regulador - Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones - Orden ITC/1077/2006, 6 de abril, de Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).

## TÍTULO SEGUNDO

## NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Comunes

## Sección 1.ª Régimen Urbanístico

## Artículo 76.

Constituirá el suelo urbano de Prado del Rey el así designado por el presente Plan General, y que figura en el Plano de Clasificación de Suelo, por contar con acceso rodado, red de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas en al menos la mitad de su superficie, de acuerdo con los polígonos establecidos para el tejido urbanizado de Prado del Rey.

## Artículo 77.

Los terrenos que cumplan el Artículo precedente no se podrán edificar hasta alcanzar la calificación de solar según lo dispuesto por el art. 45.2 de la LOUA.

## Artículo 78.

Los propietarios de suelo urbano clasificado se ajustarán en el ejercicio de sus facultades dominicales a las determinaciones contenidas en los Artículos 50, apartados E y F y 51 de la LOUA.

## Artículo 79.

El aprovechamiento urbanístico será, en cada caso, el resultante de la aplicación de los parámetros y disposiciones particulares establecidas para el Suelo Urbano en el ámbito de la presente memoria de ordenación.

## Sección 2.ª Normas para el Desarrollo del Suelo Urbano

## Artículo 80.

Con independencia de las determinaciones establecidas en la Normativa de Edificación del presente Plan, para el desarrollo de los diferentes Polígonos de Actuación tendrán que redactarse los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización señalados en el plano correspondiente.

## Artículo 81.

El objetivo de las citadas figuras de planeamiento es delimitar, precisar y concretar, a escala 1/500 como mínimo, las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada E 1/2.000 en los aspectos siguientes:

- Alineaciones y rasantes del sistema viario.
- Parcelario y ordenación de volúmenes de cada uso.
- Trazado y características de las infraestructuras.

El contenido, alcance y tramitación de cada uno será el establecido por el art. 15 de la LOUA.

## Artículo 82.

Se consideran afectados por éste planeamiento todos los suelos incluidos en alguna Unidad de Actuación cuya ordenación figure en los planos de ordenación de este documento y suponga la creación, al menos, de un vial, ya sea de tráfico rodado o peatonal.

## Artículo 83.

A partir de la entrada en vigor del Plan de Ordenación Urbanística, el Excmo. Ayuntamiento de Prado del Rey podrá asumir la redacción de aquellos Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se acuerden necesarios para los objetivos del presente planeamiento. Para sufragar los gastos derivados de esta facultad se establecerán las correspondientes contribuciones especiales mediante un sistema proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada propietario.

## CAPÍTULO II

## Disposiciones Particulares del Suelo Urbano Consolidado

## Artículo 84.

El Suelo Urbano consolidado se divide en las siguientes categorías:

- a) Casco Tradicional.
- b) Zona de Crecimiento.

## Sección 1.ª Casco Tradicional

## Artículo 85.

Está constituido por el área central y más antigua de la población y su delimitación es la que figura en el Plano de Clasificación de Suelo. Las alineaciones y rasantes serán las existentes, no previéndose ninguna alteración de las mismas, por lo que la edificación se ajustará a ellas sin producir entrante ni saliente alguno en el plano de fachada, salvo balcones o cierros tradicionales sin que aparezca el canto del forjado y un vuelo máximo de 40 cm, o la mitad de la anchura del acerado sin superar la cifra anterior.

## Artículo 86.

No serán edificables los solares que no cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de fachada 6.00 m.
- b) Superficie mínima de parcela 90.00 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente, y a criterio de la Junta de Gobierno previo informe de la Oficina Técnica, se podrán autorizar dimensiones menores por razón de origen histórico.

## Artículo 87.

La tipología edificatoria para el uso residencial será la vivienda unifamiliar en dos plantas con patio posterior y adosado a medianeras. La altura, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,80 m entre la rasante de la acera y hasta cota superior del último forjado. Los patios de luces y ventilación tendrán las dimensiones adecuadas para poder inscribir en ellos un círculo de 3 m de diámetro. En todos los casos de transición de alturas de una edificación a otra adyacente se deberá pronunciar la Junta de Gobierno, que solicitará a los redactores de los proyectos la documentación que considere necesaria para emitir su dictamen.

## Artículo 88.

Se considera como «Conjunto de Interés Ambiental» el caserío y trazado del Casco Tradicional, por lo que la licencia de demolición estará limitada en todo su ámbito, hasta tanto se apruebe el Catálogo del mismo según lo dispuesto en el art. 16 de la LOUA.

## Artículo 89.

Para la obtención de licencia en dicho ámbito será preceptivo el informe previo de la Oficina Técnica Municipal, en el que de forma razonada se indiquen las limitaciones que sean necesarias para la preservación del patrimonio arquitectónico.

## Artículo 90.

Se establecen las siguientes condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación del Suelo Urbano», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
- Oficinas.

## Artículo 91.

Para los usos distintos del residencial, se aplicará la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y su Reglamento. Serán autorizables aquellos usos que benefician a la vivienda y rechazables los que la perjudican. No obstante, deberá elaborarse una Ordenanza Municipal que contemple las actividades productivas existentes, que regule las mismas en cuanto a ruidos y vibraciones, emisiones a la atmósfera, utilización de agua y vertidos líquidos, generación, almacenamiento y eliminación de residuos, así como el almacenamiento de productos.

## Artículo 92.

Para las actividades existentes que sean no deseables se abrirá un expediente declarando las instalaciones Fuera de Ordenación, según lo establecido en la Disposición Adicional 1.ª de la LOUA. A partir de la notificación no se podrán realizar mejoras o ampliaciones, fijándose medidas correctoras y el plazo para su traslado definitivo.

## Artículo 93.

No se permite la edificación de viviendas interiores, entendiéndose como tales las que no posean por lo menos dos piezas habitables (dormitorio o estar) dando directamente a la vía pública o a espacio libre interior de uso comunal comunicado con la calle y en el que se pueda inscribir un círculo de 5 m.

## Artículo 94.

La ordenación que incluya viviendas dando a espacios libres interiores deberá ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en donde se especifiquen las características de la ordenación y la conexión entre el espacio libre y el viario público, todo ello en virtud del art. 15 de la LOUA.

## Artículo 95.

Las condiciones que deberá cumplir la edificación serán las establecidas en el capítulo V del Título I de las presentes Normas, con las excepciones establecidas en los Artículos de la presente Sección.

El número máximo de plantas para la zona de Casco Tradicional será de dos (PB+1).

Están expresamente prohibidos en el casco tradicional:

- a) Los revestimientos de fachada de tipo vitrificado, aunque sean mate.
- b) Los zócalos de terrazo mediante baldosas.
- c) La cerrajería de aluminio en balcones y cierros.
- d) Las carpinterías de aluminio anodizado o en su color. Sólo se permitirán carpinterías pintadas en los colores tradicionales (blanco y marrón oscuro) o de madera.
- e) Las cubiertas y voladizos de fibrocemento tanto si es opaco como transparente, siempre que sean visibles desde la vía pública.
- f) Cualquier color distinto del blanco en la fachada.

## Sección 2.ª Zona de Crecimiento

## Artículo 96.

Constituyen este sector del suelo urbano las sucesivas ampliaciones de la trama realizadas a partir de 1950, con uso dominante de carácter residencial. Su delimitación figura en el plano de Clasificación de Suelo y las condiciones de edificación serán las establecidas para el Casco Tradicional, con excepción del art. 83 de estas Ordenanzas.

## Artículo 97.

Se establecen las siguientes condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar)
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación del Suelo Urbano», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
- Oficinas.

## Artículo 98.

Las condiciones que deberá cumplir la edificación serán las establecidas en el Capítulo V del Título I de las presentes

Normas, con las excepciones establecidas en los Artículos de la presente Sección.

Se establecen las siguientes condiciones particulares para la Zona de Crecimiento:

a) El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/10 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso, de 90 cm.

b) En las edificaciones de tres plantas de altura máxima sólo se permitirán los remates de las cajas de escaleras, cassetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Su altura no podrá sobrepasar 3,50 m la altura de cornisa.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c) Se autorizan cuerpos salientes cerrados o macizos. La altura desde el acerado hasta el vuelo o saliente será de 3,00 para vuelos de 0,40 o inferiores y de 3,5 para vuelos superiores a 0,4. No se limita la longitud del vuelo, siempre que sea cerrado o macizo dentro de la composición estética de la fachada.

## CAPÍTULO III

## Disposiciones Particulares del Suelo Urbano No Consolidado

## Sección 1.ª Polígonos Residenciales.

## Artículo 99.

Para el desarrollo de cada uno de los Polígonos se redactarán los Estudios de Detalle correspondientes según las prioridades que se acuerden con la Excmo. Corporación no pudiéndose alterar, salvo tramitación simultánea de Modificación Puntual de este Plan, las alineaciones, los volúmenes, los usos definidos en la ordenación actualmente en vigor y las determinaciones definidas para la Zona de Crecimiento.

## Artículo 100.

Las condiciones generales de edificación en el ámbito de las Unidades núm. 1 y núm. 2 serán las actualmente vigentes sin revisión alguna.

## Sección 2.ª Polígonos de Tolerancia Industrial

## Artículo 101.

Los polígonos núm. 10 y núm. 11 de las anteriores normas, calificados como Tolerancia Industrial disponen de alineaciones y rasantes, por lo que se regirán por la normativa aprobada en 1991 y la específica que sea de aplicación para este tipo de usos.

## Artículo 102.

El desarrollo de los polígonos núm. 10 y núm. 11 de las anteriores normas vendrá regulado por las siguientes determinaciones:

a) Las actividades a implantar serán las contempladas en las normas vigentes y que atienden al almacenaje y distribución de productos manufacturados. Las medidas especiales para la eliminación y depuración de los vertidos sólidos y líquidos, así como de la contaminación atmosférica, deberán cumplir la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y su Reglamento, siendo el Ayuntamiento en cada caso el que compruebe dicho cumplimiento.

b) Se prohíbe el uso residencial, incluso el destinado a guardería de instalaciones.

c) Se autorizan los edificios de oficinas anexos a la actividad industrial debiendo regular el Plan las condiciones de su

realización de tal modo que promueva la homogeneidad de la composición.

d) En lo referente a urbanización se estará a lo dispuesto en el Capítulo correspondiente de esta normativa.

e) En el Polígono núm. 11, la altura de edificación no superará para ninguna de las construcciones, tanto naves como oficinas, los 9 m de altura, salvo torres de refrigeración, chimeneas o elementos análogos. El Estudio de Detalle correspondiente contará con una axonometría de volumen a escala 1/200 o, en su defecto, una maqueta a dicha escala.

#### Artículo 103.

Los Suelos que se incorporan al Sistema de Espacios Libres en las Unidades núm. 1 al núm. 4, serán objeto de proyectos específicos y se regularán por las Normas de Urbanización de este texto.

Los nuevos Equipamientos de Interés Público y Social se regirán por las condiciones generales de edificación fijadas gráficamente en cada caso en los Estudios de Detalle en función de los usos que, así mismo, se establecerán de forma definitiva en el citado documento de desarrollo.

### Sección 3.ª Planes Especiales

#### Artículo 104.

El Plan Especial «Camino de El Caracol» se desarrollará por iniciativa municipal con cargo a los propietarios afectados en proporción a los aprovechamientos lucrativos que le correspondan y cumplirá las siguientes determinaciones:

1. El ámbito delimitado es de 33.202 m<sup>2</sup> y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

2. El uso al que se destina es el residencial mediante tipología unifamiliar en manzana cerrada equivalente a la Zona de Crecimiento con 38 viv/Ha, de acuerdo con la disposición que figura en el plano correspondiente.

3. Las dotaciones previstas para el Sistema de Interés Público y Social son de 7.775 m<sup>2</sup> y para el Sistema de Espacios Libres de 6.489 m<sup>2</sup>. La localización de las parcelas destinadas a albergar usos correspondientes al Sistema de Interés Público y Social no se considera vinculante.

4. El uso residencial se distribuye con arreglo al trazado en planos y tendrá una capacidad máxima de 126 viviendas. Las normas de edificación serán las correspondientes a la Zona de Crecimiento.

#### Artículo 105.

El Plan Especial «Camino de Villamartín» se desarrollará por iniciativa municipal con cargo a los propietarios afectados, en proporción a los aprovechamientos lucrativos que les correspondan y cumplirá las siguientes determinaciones:

1. El ámbito es de 5.12 Ha. y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

2. El objetivo del plan es la ordenación urbanística del antiguo trazado de la A-373, la colmatación de la trama residencial existente entre el viejo camino de Villamartín y la línea de coronación del talud existente mediante la edificación de viviendas unifamiliares exentas, la incorporación de una actuación con Villas Turísticas que completa las instalaciones existentes en consecuencia con lo establecido en el Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo y la urbanización pormenorizada de todo el tramo afectado de la antigua carretera.

3. La capacidad residencial asignada será como máximo de 12,09 viv/Ha, es decir, 62 en total. El Sistema de Espacios Libres se desarrollará en forma de jardín lineal tras la desafectación de las reservas correspondientes a la Ley de Carreteras.

4. La localización de las parcelas destinadas a albergar usos correspondientes al Sistema de Interés Público y Social no se considera vinculante.

## TÍTULO TERCERO

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 106.

El ámbito del Suelo Urbanizable es el delimitado por el presente Plan y le será de aplicación el art. 47 de la LOUA.

Los suelos clasificados como urbanizables son de tipo sectorizado u ordenado, y se distribuyen en seis polígonos independientes. Cada uno está adscrito a un uso característico diferente. que no podrá alterarse, a saber:

Polígonos núm. 1. Uso residencial, específico para la zona de ensanche de la población.

Polígono núm. 2. Uso productivo, mediante edificios modulares unitarios.

Polígono núm. 4. Uso residencial, específico para la zona de ensanche de la población.

Polígono núm. 5. Uso residencial y deportivo vinculado a la práctica del golf.

Polígono núm. 7. Uso residencial procedente de NNSS 1991.

Polígono núm. 8. Uso residencial procedente de NNSS 1991.

En cumplimiento del Artículo 10 de la L.O.U.A, se establece que en los sectores cuyo uso característico sea el residencial se reservarán suelos para Viviendas de Protección Oficial equivalentes al 15% del aprovechamiento objetivo. Se exceptúan los polígonos 2, 5 y 8 por cubrirse la demanda con los restantes 1, 4 y 7 respectivamente.

#### Artículo 107.

Las áreas consideradas bajo este régimen se desarrollarán mediante Plan Parcial ejecutado por compensación y están afectados por los sistemas generales del Parque Pablo de Olavide el núm. 1 en el núcleo principal y de la Cañada Real en el sector El Cruce, el núm. 2 y núm. 3. Los parámetros urbanísticos de cada uno figuran como disposiciones particulares y la zonificación recogida gráficamente es orientativa, salvo en los casos que se determinan en las disposiciones particulares.

#### Artículo 107 bis.

Como criterio general para todo el suelo urbanizable con uso terciario:

Se consideran autorizables las oficinas, los almacenes para distribución y venta al mayor y las actividades vinculadas con la restauración y el ocio. El uso de apartamentos turísticos esta expresamente excluido en el uso terciario-hoteler

#### CAPÍTULO II

##### Disposiciones Particulares para el Suelo Urbanizable

#### Artículo 108.

El Polígono núm. 1, designado como «Camino bajo de El Bosque» y en el que se ubicará el futuro Parque Pablo de Olavide, se desarrollará mediante un Plan Parcial con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) La edificabilidad total de 32.507,20 m<sup>2</sup> de techo, asignada a una superficie total de suelo para uso residencial de



30.304 m<sup>2</sup>, deberá distribuirse pormenorizadamente parcela a parcela, con tipología unifamiliar en manzana cerrada. El Plan contendrá una ordenanza detallada para la ordenación de los volúmenes, que en ningún caso superará las dos plantas de altura o los 7,80 m sobre alineación de fachada.

b) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

c) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio

#### Artículo 109.

El polígono núm. 2, designado como «Agroparque» en el Sector El Cruce, se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado es de 28.32 Ha y corresponde a terrenos agrícolas libres de edificación. El uso característico será el de actividades productivas, permitiéndose otra forma de aprovechamiento urbanístico si así lo establece el plan parcial.

b) Las construcciones serán todas análogas altura de coronación máxima de 9.00 m. La calidad de los acabados, la rotulación, las texturas y los colores autorizables tendrán un desarrollo explícito y detallado en el Plan Parcial.

c) En razón a las características del uso asignado se localizan áreas para dotación de sistemas de interés público y social, zonas libres de edificación forestadas, y un parque rural de uso público en el entorno del curso del Arroyo de Tres Picos. El encauzamiento del Arroyo de La Teja incluida una represa permitirá constituir un parque urbano lineal a lo largo de la lámina de agua.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo Urbano y el sistema de ejecución será el de compensación. En cualquier caso, antes de la entrada en funcionamiento del polígono deberá estar operativa la EDAR prevista en estas normas.

e) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Cañada Real Sevilla-Ubrique con un ancho legal de 75 m y calificación del Sistema General de Comunicaciones.

f) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos La Teja y Tres Picos. En éste, deberán establecerse medidas urgentes debido a su importancia como corredor ecológico que pone en contacto el Parque Natural de Los Alcornocales con Hábitats de Interés Comunitario y con el Parque Natural Sierra de Grazalema.

g) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Especial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias.

h) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

i) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

#### Artículo 110.

El polígono núm. 4, designado «Camino de la Granja» con 6.68 Ha deberá incluir en la figura de desarrollo el Plan Parcial núm. 4 con carácter vinculante y la localización grafiada para el sistema de espacios libres designada como Alameda del Sur en continuidad alimétrica y con iguales características de urbanización de la Alameda de Poniente perteneciente al PP núm. 7.

La zonificación de viviendas unifamiliares exentas a ambos lados del Camino de La Granja deberán disponer la parcelación siempre superior a 500 m<sup>2</sup>.

La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

#### Artículo 111.

El polígono núm. 5, designado «Los Castillejos», clasificado como suelo urbanizable ordenado, se desarrollará mediante Plan Parcial y tiene por objeto la creación de un complejo residencial y deportivo. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El Campo de Golf contará con 18 hoyos y una longitud superior a los 6.000 m.

b) Los alojamientos se consideran complementarios a la actividad deportiva y se localizarán con arreglo al trazado expresado en el plano de ordenación, siguiendo las curvas de nivel y con una altura máxima de coronación de 7,80 metros.

c) Las tipologías del área residencial se podrán diversificar en unifamiliar pareada, unifamiliar en hilera y plurifamiliar en manzana cerrada todas ellas con PB+1.

d) La instalación hotelera se apoyará en el Camino de Arcos y dispondrá los volúmenes edificados según las pautas habituales de las explotaciones agrarias tradicionales.

e) El espacio dotacional destinado a Parque Municipal dispondrá toda su extensión en la coronación del Cabezo de la Armada.

f) El aprovechamiento medio asignado al conjunto de todas las edificaciones previstas es de 0.075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 400 el número máximo de viviendas.

g) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias.

h) Se deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

i) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente es vinculante.

j) La ordenación de los volúmenes y las características materiales de todas las construcciones previstas deberán ajustarse a las medidas correctoras prescritas en el Estudio de Integración Paisajista del sector que forma parte del expediente.

k) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

#### l) Criterios y Medidas de Integración Paisajística. Impactos potenciales.

La ejecución del PP núm. 5 supondrá para el estatus de la zona las siguientes modificaciones:

- La cuenca visual por la que transcurre el ascenso al núcleo principal desde El Cruce verá aparecer una segunda rotonda, tras la que se realice como acceso al Agroparque, que dará acceso a la fábrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.

- En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El lateral hacia el este del Cerro de la Armada permanecerá inalterado, sirviendo de acceso al camping existente.

- La conversión en vía urbana del actual camino fundacional hacia Arcos como parte integrante de la red viaria del Plan Parcial. El nuevo hotel, de unas cien plazas, dará frente a esta vía, así como el acceso a la Casa Club del campo de Golf y el segundo acceso a la red viaria local de la nueva zona residencial.

- Los flancos Oeste y Suroeste, actualmente baldíos y con una pendiente media en torno al 5 %, se ocuparán con viviendas unifamiliares en línea y aisladas. Las tipologías citadas se expresarán mediante recursos de arquitectura popular.

Evaluación de los mismos.

- Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuesto entre el suelo urbano de Cuatro Vientos, en el que radican las infraestructuras deportivas y de ocio, y el sector de El Cruce, cuyo potencial de crecimiento en el corredor Jerez/Arcos-Sierra es más que notable.

- La conversión de más de 40 Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se despliegan al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.

- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación del sistema territorial existente: núcleo principal a El Cruce. El inevitable desarrollo de este último hace que el territorio entre ambas estructuras este llamando a consolidarse como un sistema urbano.

- La inversión y capacidad de gestión necesarias para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el escollo fundamental para la secuencia de acciones que constituyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular los tres planes parciales, Castillejos, Agroparque y El Cruce, que configurarán el nuevo paisaje de la Dehesa de Prado del Rey.

Corrección de impactos.

Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serían los siguientes:

- Reforestar el área de juego del Campo de Golf mediante especies autóctonas que reintegran la percepción visual de la dehesa.

- Reforestar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la coronación y las faldas del Cerro de la Armada, mediante un nuevo parque que permita disponer de un elemento de paisaje a la escala del territorio.

- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentaciones, mobiliario, alumbrado, señalética y barreras arquitectónicas. Las ordenanzas del Plan Parcial deberán desarrollar pormenorizadamente estos aspectos.

- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy acotada en sus aspectos formales, expresivos y cromáticos, de tal manera que se garantice su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, el contraste con el actual paisaje del territorio pradense.

- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la coronación topográfica del Cerro de la Armada se situará a lo largo de la margen derecha de la calle colindante al verde privado, que se extenderá hasta ocupar la citada manzana.

Artículo 111 Bis.

El polígono núm. 6, designado como «Camino de Algar», clasificado como suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante Plan Parcial con arreglo a las siguientes prescripciones:

a) El ámbito delimitado es el que figura en el plano B02, con una superficie de 3,96 Ha. La ordenación y distribución de los usos es la que figura en la ficha correspondiente. La superficie del sector es de 39.096 m<sup>2</sup> y la edificabilidad de 9.774 m<sup>2</sup> de techo.

b) El uso global asignado es el terciario y se propone en apoyo al sector «Cuatro Vientos», que integra el uso industrial, el de servicios y buena parte de las dotaciones del sur de la población.

c) Se consideran autorizables las oficinas, los almacenes para distribución y venta al mayor y las actividades vinculadas con la restauración y el ocio. El uso de apartamentos turísticos esta expresamente excluido en el uso terciario-hotelerero.

d) La tipología edificatoria será la correspondiente a los inmuebles modulares susceptibles de división horizontal, con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> construidos y una altura de edificación de 7,80 m en 2 plantas.

Artículo 112.

Las condiciones generales de edificación del PP7 serán las siguientes:

a) El ámbito delimitado es de 44.096 m<sup>2</sup> y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

b) El uso al que se destina es el residencial mediante tipología de viviendas unifamiliares en hilera de acuerdo con la disposición que figura en el Plano correspondiente.

c) Las dotaciones para el Sistema de Interés Público y Social es de 6.828 m<sup>2</sup>, en dos parcelas, y la correspondiente al Sistema de Espacios Libres de 6.807 m<sup>2</sup> y está formado por las sendas peatonales y la Alameda de Poniente con uso restringido a vehículos de residentes. La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

d) El uso residencial se distribuye en dos parcelas con una capacidad máxima de 88 viviendas. Las normas de edificación de éstas serán las propias de esta tipología y se determinarán en el Estudio de Detalle, que deberá incluir un estudio volumétrico desde el Oeste en el que se concreten las medidas de integración con el paisaje.

e) El sistema de ejecución será el de compensación.

Artículo 113.

El Plan Parcial 8 «El Cruce» en el Sector El Cruce se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado con 58.01 Ha corresponde a una parcelación urbanística ilegal constituida por fincas de variada dimensión y grado de consolidación. El uso característico será la vivienda unifamiliar compatible con usos agrícolas en parcela mínima en torno a 2.000 m<sup>2</sup> excepto las existentes de dimensión inferior y una edificabilidad máxima de 250 m<sup>2</sup>, con una altura máxima de 7,80 m y una separación a linderos mínima de 5,00 m.

b) Los usos e instalaciones existentes que no cumplan con el apartado precedente están prescritos y se declaran sometidos al régimen de fuera de ordenación previsto en la legislación vigente.

c) En razón a las características de la ordenación se localiza con carácter vinculante una parcela para el Sistema de Interés Público y Social designada en el plano correspondiente.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo urbano siendo el sistema de ejecución el de compensación.

e) Las áreas destinadas a uso terciario tendrán un aprovechamiento de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima no superará en ningún caso los 7,80 m y la separación a linderos será, como mínimo, de 5,00 m.

f) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Colada Arcos-Ubrique con un ancho legal de 54 m y de la Vereda de Algar a Prado del Rey con un ancho legal de 21 m. Así mismo, se deslindará el Camino Fundacional procedente de la Cañada Real con un ancho legal de 8,64 m (10 varas) tal como recoge el vigente catastro de rústica.

g) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos Salado, Castillejo, La Teja y Tres Pi-

cos. Así mismo, se elaborará un proyecto de «Agrupación de vertidos de aguas residuales» y Estación Depuradora, según la localización que figura en el plano G.

h) Antes de la ejecución del Plan Especial, el Promotor presentará un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres.

i) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Especial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias.

K) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

## TÍTULO CUARTO

### Normas Especificas para el Suelo No Urbanizable

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 114.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que el Plan considera idóneos por sus valores urbanísticos específicos, derivados de su carácter rural fruto de una antropización singular, así como por su interés paisajístico.

#### Artículo 115.

Las presentes normas serán de aplicación en todos los suelos clasificados como no urbanizables, de acuerdo con las delimitaciones que figuran en el plano de Ordenación del Término Municipal y carecen de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso y las transformaciones que sobre los mismos imponga la presente normativa no dará derecho a ninguna indemnización por este motivo.

#### Artículo 116.

Usos fuera de ordenación.

Se consideran en este régimen los edificios, las parcelas y las instalaciones incompatibles, total o parcialmente, con las determinaciones de este Plan, siendo de aplicación el Título VI. Capítulo V de la LOUA. En todos los casos, las actuaciones autorizables en tanto se da cumplimiento a las mismas serán las encaminadas al mantenimiento y conservación de los edificios.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones en el Plan General, será el siguiente:

- Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación y a la posibilidad o no de edificar, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan General.

- Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de presente Plan General.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente Artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico existente.

#### Artículo 117.

Parcela rústica.

Las parcelaciones en suelo no urbanizable genérico se regirán por la legislación agraria y en cualquier caso se ajustarán como mínimo a 30.000 m<sup>2</sup> en secano y a 2.500 m<sup>2</sup> en regadío. Se exceptúan de éstos límites las siguientes situaciones:

- Formar parte de la distribución de «suertes» originaria de Prado del Rey.
- Tener como destino una actividad declarada de utilidad pública e iniciativa, así mismo, pública.
- Incorporarse a otras parcelas para constituir la unidad mínima.

#### Artículo 118.

Se prohíbe expresamente la división de terrenos que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población, entendiéndose por tal a los efectos de este Plan, todo asentamiento de población o de usos que den lugar a la demanda de servicios, equipamientos o infraestructuras propias del suelo urbano calificado como residencial.

#### CAPÍTULO II

##### Actividades e Instalaciones en Suelo No Urbanizable

#### Artículo 119.

En el suelo no urbanizable sólo serán autorizables de forma genérica las actividades específicas de carácter agrario vinculadas a los siguientes tipos de explotación:

- Agrícola mediante técnicas de cultivo tradicional.
  - Ganadera destinada a la cría de animales y a sus producciones.
  - Forestal ligada al aprovechamiento de especies arbóreas, arbustivas y de matorral.
- Además de los usos propios enumerados, serán autorizables los que se citan en el articulado que sigue.

#### Artículo 120.

Edificaciones autorizables.

Se consideran construcciones vinculadas a las actividades del sector primario las siguientes:

- Almacenes para aperos, maquinaria y productos de la actividad agrícola.
- Instalaciones de primera transformación tales como almazaras, bodegas y secaderos.
- Locales para manufactura, preparación y embalaje de la producción agraria.
- Instalaciones para la estabulación, reproducción y atenciones del ganado.
- Las derivadas de las redes e infraestructuras afectas a las explotaciones. Se prohíben expresamente las alteraciones morfológicas mediante movimientos de tierra, explanaciones o represamientos para almacenaje de agua que desvirtúen el paisaje de dehesa.

#### Artículo 121.

Obras de promoción pública.

Las actividades vinculadas a la construcción y mantenimiento de infraestructuras de carácter público o concesionario de la Administración serán autorizables en las siguientes condiciones:

- Se consideran usos provisionales y la licencia deberá expresar la duración de las obras así como las medidas para restituir las condiciones ambientales iniciales.
- Cuando las obras públicas admitan localizaciones alternativas se justificará la elección.

- Cuando se pretenda la reutilización de las instalaciones la solicitud de licencia deberá precisar en qué condiciones para poder comprobar el cumplimiento de esta normativa.

#### Artículo 122.

Construcciones afectas a las obras de promoción pública.

Las construcciones que se consideraran de acuerdo con el presente epígrafe serán las siguientes:

- Instalaciones provisionales incluidas en el proyecto de la obra o infraestructura.
- Construcciones permanentes dedicadas al mantenimiento, excluido el uso residencial.
- Instalaciones complementarias o al servicio de la obra o infraestructura.
- Las derivadas de la protección hidrológica frente a las avenidas o la erosión.

#### Artículo 123.

Actividades de transformación.

Se consideran autorizables todas aquellas que cumplan la Ley 7 /94 de Protección Ambiental de Andalucía y su Reglamento. se admitirá la localización de estos usos en el Suelo No Urbanizable Genérico debiéndose justificar la imposibilidad de hacerlo en los suelos calificados a tal fin por el presente Plan, debiéndose tramitar mediante Plan especial o Proyecto de actuación según los supuestos recogidos en la LOUA.

#### Artículo 124.

Actividades extractivas.

Se consideran autorizables todas aquellas que cumplan la Ley 7/94, Anexo I , y por la Ley de Minas y el Real Decreto 2994/2 sobre Restauración de Espacios Naturales.

#### Artículo 125.

Actividades dotacionales de carácter no urbano.

La implantación de usos dotacionales carentes de edificación asociada se ajustará a la siguiente tipología:

- Instalaciones de carácter naturalístico y/o recreativo aptas para la contemplación y disfrute del medio natural tales como mesas, bancos, barbacoas, fuentes o aseos, no pudiendo figurar ninguna construcción o infraestructura permanente.
- Parques rurales con capacidad para la práctica de actividades deportivas en régimen de aficionados al aire libre. Su autorización se realizará a través de un Plan Especial y no podrán incluir instalaciones permanentes salvo aseos y local de guarda que incluya puesto de socorro.
- Centros docentes de carácter especializado o asistencial para la enseñanza y la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural y de las actividades agropecuarias.

#### Artículo 126.

Usos terciarios.

Las instalaciones permanentes vinculadas al ocio, la restauración y el alojamiento serán autorizables en el suelo no urbanizable de Prado del Rey. Los complejos turísticos de tipo rural se regularan mediante Plan Especial o Proyecto de actuación, que deberá aprobar la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Artículo 127.

Uso residencial.

Se autorizará exclusivamente en el caso de la vivienda vinculada a la actividad agraria o ganadera y de uso permanente por parte de los titulares de la explotación. Excepcionalmente se autorizará cuando esté destinado al personal de mantenimiento y conservación de infraestructuras territoriales o la guardería de complejos dotacionales en el medio rural.

La autorización del uso residencial requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Tendrá carácter aislado y no podrá dar lugar a la formación de núcleo de población.
- Las fincas afectas a este tipo de uso dispondrán de cerramiento compatible con el medio natural de carácter arbustivo o mixto con mampostería rústica.
- El abastecimiento de agua se ajustará al marco normativo del Real Decreto 928/1979.
- La evacuación de aguas residuales se conducirá a pozos absorbentes y contará con depuración previa de carácter biológico que evite la contaminación del sistema hídrico.
- Las construcciones se realizarán con especial atención a sus cualidades arquitectónicas en cuanto a los materiales utilizados, la adecuación al medio de las técnicas y sistemas constructivos utilizados y el lenguaje expresivo que mejor interprete el paisaje del área.
- La parcela mínima edificable deberá tener una superficie de 30.000 m<sup>2</sup> en secano y 10.000 m<sup>2</sup> en regadío.

### CAPÍTULO III

#### Normas de Edificación según el tipo de Actividad Autorizable

#### Artículo 128.

Construcciones vinculadas al sector primario.

Se consideran autorizables las destinadas a aperos, maquinaria y almacenaje, para cualquier tipo de parcela, no superarán los 20 m<sup>2</sup> y se separarán de los linderos con caminos y colindantes un mínimo de 3 metros. La altura máxima de los planos verticales no superará los 3 metros y la cumbrera los 4,50 metros.

#### Artículo 129.

Obras vinculadas a las obras públicas.

La separación a linderos de caminos y fincas así como de la propia infraestructura , en su caso, será de al menos 5 metros, la altura máxima de cumbrera de 4,50 metros y no se podrán utilizar en ningún caso chapas y/ o materiales reflectantes.

#### Artículo 130.

Edificaciones para usos de transformación o extractivos.

Las industrias que pretendan instalarse en suelo no urbanizable y no sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, según la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, podrán incorporar edificios anejos a la actividad siempre que no superen los siete metros de altura, mantengan una separación a linderos de al menos 15 metros y una distancia de 250 metros a zonas habitadas. Se prescribe previamente a la concesión de licencias la presentación de un estudio de integración paisajista realizado por técnico competente que permita comprobar el grado de integración de los materiales de acabados y de la imagen arquitectónica propuesta.

#### Artículo 131.

Edificaciones vinculadas a usos residenciales.

La parcela mínima para la construcción de una vivienda vinculada a la explotación agrícola de una finca es de 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 30.000 en secano. La altura de la cumbrera no superará los siete metros y la separación a los linderos no será inferior a los quince metros. El edificio alcanzará como máximo 200 m<sup>2</sup> construidos y se localizará al menos a 100 metros de cualquier otra construcción habitable.

#### Artículo 132.

Otras construcciones.

a) Se prohíben expresamente los soportes de publicidad exterior así como de imágenes y símbolos de carácter comer-

cial. Se exceptúan los que tengan una finalidad conmemorativa o de información cultural. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

b) La instalación de aerogeneradores estará sujeta a la aprobación de la Junta Local, que valorará el impacto visual y medioambiental con arreglo a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

#### CAPÍTULO IV

##### Disposiciones Particulares para el No Urbanizable de Especial Protección

###### Artículo 133.

Forman parte de éste tipo de suelo aquellos sectores del Suelo No Urbanizable que están afectados por algún régimen de protección en razón a sus valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos y científicos o por estar incluidos en las servidumbres para la protección del dominio público. Las zonas incluidas en éste tipo de suelo en el término municipal de Prado del Rey y que aparecen en el Plano B01 son las siguientes:

- Ámbito de afección del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Ámbito de afección del Parque Natural Los Alcornocales.
- Ámbito de afección del Yacimiento Arqueológico de Iptuci.
- Hábitat Naturales de Interés Comunitario.
- Parcelario Agrícola Fundacional.
- Caminos rurales fundacionales.
- Cauces fluviales singulares.
- Ámbitos de protección paisajista.

###### Artículo 134.

Actuación en el ámbito del Parque Natural de Grazalema.

El régimen urbanístico y administrativo del Parque Natural de Grazalema viene definido en el decreto para su constitución y en la Normativa específica que lo desarrolla, por lo que éste documento recoge gráficamente sus límites de afección y su normativa es complementaria de la establecida por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Además se aplicarán las siguientes limitaciones:

a) Toda nueva actuación que se desarrolle en suelo no urbanizable del Parque Natural «Sierra de Grazalema» deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.1 de la Ley 2/1989 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. El otorgamiento de dicha autorización se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 16 de la citada Ley.

b) Las condiciones de las construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable del Parque Natural Sierra de Grazalema serán las establecidas en el PORN y PRUG de dicho parque.

c) La implantación de establecimientos turísticos en suelo no urbanizable se realizará mediante la rehabilitación de edificaciones singulares desde el punto de vista histórico, arquitectónico o etnológico previamente existentes, siempre que respeten las características constructivas de las edificaciones y de acuerdo a la normativa sobre protección del patrimonio histórico que sea de aplicación.

d) Las actuaciones de interés público relativas a actividades que tengan por objeto la realización de edificación, construcción, obra o instalaciones para usos turísticos sólo podrán localizarse en aquellas zonas que previamente hayan sido delimitadas en el planeamiento urbanístico correspondiente.

###### Artículo 135.

Actuación en el ámbito del Parque Natural de Los Alcornocales

El régimen urbanístico y administrativo del Parque Natural de Los Alcornocales viene definido en el decreto para su

constitución y en la Normativa específica que lo desarrolla, por lo que éste documento recoge gráficamente sus límites de afección y su normativa es complementaria de la establecida por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Además se aplicarán las siguientes limitaciones:

a) Toda nueva actuación que se desarrolle en suelo no urbanizable del Parque Natural de Los Alcornocales deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. El otorgamiento de dicha autorización se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 16 de la citada Ley.

b) Las condiciones de las construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable del Parque Natural de Los Alcornocales serán las establecidas en el PORN y PRUG de dicho parque.

c) La implantación de establecimientos turísticos en suelo no urbanizable se realizará mediante la rehabilitación de edificaciones singulares desde el punto de vista histórico, arquitectónico o etnológico previamente existentes, siempre que respeten las características constructivas de las edificaciones y de acuerdo a la normativa sobre protección del patrimonio histórico que sea de aplicación.

d) Las actuaciones de interés público relativas a actividades que tengan por objeto la realización de edificación, construcción, obra o instalaciones para usos turísticos sólo podrán localizarse en aquellas zonas que previamente hayan sido delimitadas en el planeamiento urbanístico correspondiente.

e) En el ámbito del Parque Natural de «Los Alcornocales» y antes de la ejecución del Plan Especial núm. 3, el Promotor deberá presentar un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres (SEL).

###### Artículo 136.

Zona Arqueológica de Iptuci.

El polígono delimitado en la declaración de Bien de Interés Cultural a favor del yacimiento deberá contar con un Plan Especial de Protección convalidado por la Consejería de Cultura en el que se establezcan los usos compatibles y las limitaciones de toda índole que regulen y garanticen la continuidad y el aprovechamiento del enclave patrimonial. Hasta la entrada en vigor del citado Plan Especial sólo se autorizarán los trabajos de mantenimiento en los restos arqueológicos y en la masa forestal.

###### Artículo 137.

Vías pecuarias.

De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998) de 21 de Julio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las Vías Pecuarias y su trazado alternativo tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Las vías pecuarias afectadas por el planeamiento de Prado del Rey son las siguientes:

- Vereda de Arcos a Zahara, clasificada por Orden Ministerial (O.M.) de fecha 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 20,89 metros (Núm. de inventario: 11026001).

- Vereda de Algar a Prado del Rey, clasificada por O.M. de 22 de agosto de 1960, con una anchura legal de 20,89 metros (Núm. de inventario: 11026002).

- Colada de Villamartin a Grazalema, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 12 metros (Núm. inventario: 11026003).

- Colada del Camino Viejo de El Bosque, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 8,33 metros (Núm. inventario: 11026004).

- Colada de Prado del Rey a Bornos, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 10 metros (Núm. inventario: 11026005).

- Colada del Camino alto de El Bosque, clasificada por O.M. de 20 de agosto de 1960, con una anchura legal de 9 metros (Núm. inventario: 11026006).

- Cañada Real de Sevilla a Ubrique, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 75,22 metros (Núm. inventario: 11026007).

- Colada de Arcos a Ubrique, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 53,5 metros (Núm. inventario: 11026008).

- Vereda de Algar a El Bosque, clasificada por O.M. de 20 de agosto de 1960, con una anchura legal de 20,89 metros (Núm. inventario: 11026009).

#### Artículo 138.

##### Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

1. Se consideran Suelos No urbanizables de Especial Protección otorgados por el PGOU (art. 46.2.b), aquellas zonas incluidas en la lista de Hábitats Naturales de Interés Comunitario, por constituir ejemplos representativos de características típicas de una o varias regiones biogeográficas. Algunos de estos hábitats están presentes en Prado del Rey, como son: matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (código 5333); las fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (Código 91B0); bosques esclerófilos mediterráneos (código 9340) y vegetación casmofítica (código 8211), así como Bosques Islas.

#### 2. Usos.

##### 1. Usos Característicos:

- Forestal.

- Talas de conservación.

##### 2. Usos Autorizables:

- Obras de protección hidrológica.

- Adecuaciones recreativas.

- Adecuaciones naturalistas.

- Agrícola.

- Viveros.

- Ganadero.

- Instalaciones anejas a la explotación.

- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.

- Infraestructura de servicio a la explotación.

- Captación de agua.

- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

- Instalaciones de restauración y ventas.

- Usos turístico-recreativos hotelero y análogos.

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

##### 3. Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas e industriales .

#### Artículo 139.

##### Protección de bosques-islas singulares.

1. Este apartado de la protección en suelo no urbanizable hace referencia a las unidades ambientales de encinas y quejigos y de dehesa y pastizales, ambas anteriores al proceso de antropización que supuso la fundación de Prado del Rey. Constituyen el paisaje dominante del territorio y deberá preservarse en los límites marcados en el plano de Ordenación del Término Municipal. Expresamente se prohíbe la actual sobreexplotación ganadera según los indicadores que establezca el organismo competente que acaba con la cubierta vegetal dando lugar a intensos procesos erosivos y en concreto a los titulares de las fincas situadas en la cara de Levante del Cerro de las Águilas o Taramilla y a las áreas de coronación y Poiniente de Las Lomas.

#### 2. Usos.

##### 1. Usos Característicos:

- Agropecuario.

- Forestal.

- Talas de conservación.

##### 2. Usos Autorizables:

- Obras de protección Hidrológica.

- Adecuaciones Naturalistas.

- Adecuaciones Recreativas.

- Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.

- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

- Campamentos de Turismo, dando cumplimiento a lo establecido en la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.

- La construcción de instalaciones hoteleras y complejos de turismo rural de nueva planta con las condiciones establecidas en este plan.

- Ganadero.

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

##### 3. Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas e industriales.

#### Artículo 140.

##### Parcelario agrícola fundacional.

1. El patrimonio territorial único que representa el modelo fundacional utilizado en el Siglo XVIII por Pablo de Olavide sobre una accidentada topografía y sobre unas dehesas de escaso valor para el asentamiento de población, deberá ser objeto de un Plan Especial en el que se realice a partir de la investigación histórica y documental junto con el trabajo de campo necesario el inventario de las acciones que aún permanecen de tal manera que se constituya en Catalogo de Elementos Protegidos de rango urbanístico y se incoe como Bien de Interés Cultural en la categoría legal de «Sitio Histórico».

#### 2. Usos.

##### 1. Usos característicos:

- Agrícola.

- Invernaderos.

- Viveros.

- Forestal.

- Talas de conservación.

- Ganadero.

- Instalaciones anejas a la explotación.

- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.

- Infraestructura de servicio a la explotación.

- Captación de agua.

- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

##### 2. Usos autorizables:

- Establos, granjas avícolas y similares.

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación general.

- Obras de protección hidrológica.

- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

- Adecuaciones naturalistas.

- Adecuaciones recreativas.
  - Instalaciones de restauración y ventas.
  - Usos turístico-recreativos , hoteleros y análogos.
  - Ganadero.
3. Usos Prohibidos:
- Las actividades extractivas e industriales.

3. En tanto se apruebe el Plan Especial aludido, las agregaciones y segregaciones de parcelas rústicas en el ámbito delimitado deberán obtener un informe favorable de la Junta de Gobierno Local.

#### Artículo 141.

##### Caminos rurales fundacionales.

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde del Camino Fundacional procedente de la Cañada Real Sevilla-Ubrique y hasta la A-372 con un ancho legal de 8.64 m tal como recoge el vigente catastro de fincas rústicas.

2. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, se procederá al deslinde de la Colada Arcos-Ubrique procedente de la Cañada Real Sevilla-Ubrique y hasta la A-372 con un ancho legal de 54 m.

3. Los únicos usos permitidos de los ámbitos afectados serán los correspondientes a las tareas de mantenimiento, prohibiéndose cualquier modificación tendente a la consolidación de los límites actuales.

#### Artículo 142.

##### Cauces singulares.

En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde, limpieza y encauzamiento del Arroyo El Castillejo para el acondicionamiento del dominio público de la protección del cauce.

En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde, limpieza y encauzamiento del Arroyo El Salado y sus contribuyentes el Arroyo La Teja y el Arroyo Tres Picos. En éste se acondicionará el dominio público de la protección del cauce. Debido a la importancia como corredor ecológico, se priorizará la limpieza y regulación del Arroyo Tres Picos.

Los únicos usos permitidos en los ámbitos delimitados serán los correspondientes a las tareas de mantenimiento del cauce así como de la vegetación que lo acompaña.

#### Artículo 143.

##### Protección paisajista.

1. Los siguientes ámbitos cuya delimitación figura en los planos B01 y B02, se consideran Suelos No Urbanizables de Especial Protección otorgados por el PGOU, en razón a su contribución a la identidad paisajística de Prado del Rey, los siguientes:

A) Cerro de Taramilla, que estructura la Dehesa de Almarjar.

B) Cerro de El Verdugo que, junto a Matrera en el término de Villamartín delimitan el acceso a la sierra desde la vega del Guadalete.

C) Camino Bajo de El Bosque como prolongación natural de Las Lomas y continuidad entre las dos principales manchas de matorral termomediterráneo.

##### 2. Usos.

- Usos característicos.
- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Talas de conservación.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.

- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.

- Infraestructura de servicio a la explotación.

- Captación de agua.

- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

##### 2. Usos autorizables

- Establos, granjas avícolas y similares.

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación general.

- Obras de protección hidrológica.

- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

- Adecuaciones naturalistas.

- Campamentos de Turismo, dando cumplimiento a lo establecido en la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.

Instalaciones de restauración y ventas.

- Ganadero.

- La construcción de instalaciones hoteleras y complejos de turismo rural de nueva planta con las condiciones establecidas en este Plan.

- Adecuaciones recreativas.

- Usos turístico-recreativos , hoteleros y análogos.

##### 3. Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas e industriales.

#### D. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

##### 1. Protección del Parcelario Fundacional.

El origen de la estructura territorial de Prado del Rey difiere del resto de municipios de la Sierra de Cádiz y como es sabido responde a una iniciativa de Pablo de Olavide que no sin dificultades consiguió implantar en dos dehesas baldías un asentamiento poblacional y productivo que respondía al espíritu ilustrado del reinado de Carlos III.

El reparto de «suertes» de tierra y la localización y trazado del núcleo de población respondieron a una acción racional que venció las dificultades orográficas y de calidad del suelo llegando hasta hoy un significativo modelo de la cultura territorial del siglo XVIII.

El estado actual de aquella iniciativa es, a diferencia de otros ejemplos, muy elocuente de aquel esfuerzo protagonizado por los que hasta hace poco tiempo se auto denominaban «pobladores». La foto aérea y los datos aportados en la memoria informativa atestiguan que es viable la conservación del patrimonio cultural existente. De ahí que la ordenación territorial del término de Prado del Rey se establezca como objetivo de las Normas la protección y puesta en valor de la parcelación histórica. De hecho, buena parte de esta última figuran en el catastro de rústica con una identificación inequívoca.

La implantación del objetivo se realizará mediante la aplicación de las medidas que se incluyen en la Memoria de Ordenación.

##### 2. Protección de los Itinerarios Históricos.

La posición estratégica del término municipal de Prado del Rey es consecuencia de su carácter de paso obligado hacia el interior de la sierra gaditana desde Sevilla y de forma más inmediata desde las Vegas del Río Guadalete.

La reciente Ley de Vías Pecuarias de Andalucía identifica y clasifica la red pública de cañadas reales, veredas y coladas que atraviesan el territorio pradense figurando su detalle en los planos de información de este documento.

La red pública de caminos se completa con el sistema de caminos que daba acceso a las suertes de tierra adjudicada a los pobladores configurando una trama casi capilar que de

forma equilibrada permitió ocupar un extenso territorio hasta entonces improductivo.

El deterioro, desnaturalización y desaparición parcial de la red pública anterior a la colonización así como de la trama fundacional hacen necesaria una intensa y eficaz acción protectora. En ese sentido la citada Ley ha sentado las bases en relación con las vías pecuarias pero la red de caminos fundacionales reclama una acción decidida basada en el catastro de rústica, que identifica buen número de ellos, y en la normativa de la Memoria de Ordenación expresamente destinada a dicha acción en defensa del dominio público.

### 3. Protección del Paisaje.

La particular antropización del espacio del término municipal unida a su variada orografía ha dado como resultado unos escenarios naturales de gran interés. La diversidad de

cultivos y de especies forestales, junto a áreas de la dehesa original y los restos de bosque en galería de los arroyos, configuran un paisaje amable dominado por estribaciones relevantes como el Cerro de las Águilas, el Cabezo de Hortales y la mole dominante de la Sierra del Pinar.

La progresiva sensibilización hacia el medio ambiente como algo perecedero y de difícil reversibilidad hacen imprescindible arbitrar medidas encaminadas a la salvaguarda de los valores reseñados. En ese sentido, la normativa propia de las Normas y las medidas específicas del estudio de impacto ambiental pretenden contribuir a una cultura del territorio que haga posible la compatibilización entre desarrollo y calidad de vida.

Cádiz, 19 de mayo de 2008.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

---