

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 5 de marzo de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual de las NN.SS. Ubrique art. VII.7.3. hospedaje (Cádiz).

Expte.: TIP/2018/000154.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz aprueba definitivamente la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de la parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º del acuerdo, y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de una serie de deficiencias fundamentadas en el apartado tercero de los fundamentos de derecho del acuerdo. Dicho acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 172, de 4 de septiembre de 2020.

Segundo. El Ayuntamiento de Ubrique, con fecha de entrada de 8 de septiembre de 2020, presenta en esta Delegación Territorial nuevo Documento Técnico del instrumento de referencia para su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la LOUA, y posterior publicación del articulado de las normas, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 14 de julio de 2020.

Tercero. Mediante Resolución de 2 de octubre de 2020, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio acuerda tener por subsanadas dichas deficiencias.

Cuarto. Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 5 de octubre de 2020, y con el número de registro 8429, se procede a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se inscribe, con fecha 25 de febrero de 2021, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Ubrique con el número de registro 1-2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

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

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

D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de la parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 5 de marzo de 2021.- La Delegada y Vicepresidenta 3.^a de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Mercedes Colombo Roquette.

ANEXO I**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 14 DE JULIO DE 2020**

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del art. VII.7.3 de la ordenanza núm. 6 de Terciario de las NN.SS. de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso Terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de parcela calificada Terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 29 de enero de 2019; y el Informe del Servicio de Urbanismo de 2 de junio de 2020, esta

00187991

Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente acuerdo conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El planeamiento general vigente de Ubrique lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 8 de mayo de 1987, siendo su Texto Refundido aprobado definitivamente por acuerdo de dicha Comisión Provincial en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 1989.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Ubrique de fecha 27 de enero de 2010, siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El ámbito de la Modificación Puntual es el área de ordenanza núm. 6 de Terciario del suelo urbano consolidado de las Normas Subsidiarias de Ubrique.

Segundo. La modificación propuesta tiene por objeto:

a) Compatibilizar el uso industrial de carácter artesanal en la zona de ordenanza núm. 6 «Terciario-Hospedaje» del Suelo Urbano Consolidado.

b) Aumentar la edificabilidad de la parcela de suelo urbano consolidado calificada como «Terciario-Hospedaje» procedente de la Modificación de las NN.SS. aprobada definitivamente por la CPU con fecha 17.2.1992.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa, llevándose a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal.

Inicio de Expediente.

Con fecha 30 de mayo de 2017, la mercantil Artilab 2014 SL presenta al Ayuntamiento de Ubrique solicitud de innovación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a fin de posibilitar la implantación de una industria artesanal de marroquinería en parcela de suelo urbano ubicada junto a la carretera A-2302.

El día 16 de junio de 2017 se dicta providencia de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Ubrique por la que se dispone que se incoe el correspondiente expediente para la aprobación, si procede, de la citada modificación.

Aprobación inicial (30.1.2018).

Informe técnico	18/01/2018
Informe jurídico	16/01/2018
Certificación Secretario General sobre acuerdo de Pleno	31/01/2018

Información pública.

Anuncio	05/02/2018
Tablón de anuncios	05/02/2018 a

BOP de Cádiz núm. 37

Periódico La Voz	12/04/2018
Certificado de la Secretaría sobre resultado	22/02/2018

información pública (no se presenta ninguna alegación)	09/02/2018
--	------------

	17/01/2019
--	------------

Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH	20/11/2018
Consejería de Cultura	26/11/2018
Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	30/11/2018
Consejería de Fomento y Vivienda. Servicio de Carreteras	24/01/2019
Consejería de Turismo y Deportes. Servicio de Turismo	19/03/2018

Aprobación Provisional (29/01/2019).

Informe técnico	22/01/2019
Informe jurídico	23/01/2019
Certificación acuerdo de Pleno	30/01/2019

Información pública

Anuncio	05/02/2019
Tablón de anuncios	18/02/2019 a 24/04/2019

BOP de Cádiz núm. 32

Certificado del Secretario Accidental sobre resultado información pública (no se presenta ninguna alegación)	15/02/2019 03/05/2019
---	--------------------------

Ratificación Informes Sectoriales.

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras	22/03/2019
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Servicio DPH y Calidad Aguas	07/03/2019
Consejería de Salud y Familias. D. G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	19/03/2019
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. DT Cádiz	27/03/2019

Evaluación Ambiental Estratégica.

Admisión a trámite	18/07/2017
Documento de Alcance	11/10/2017
Declaración Ambiental Estratégica	12/02/2020

Cuarto. El documento de Modificación ha sido sometido a la Tramitación ambiental.

El Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite con fecha 12.2.2020 Declaración Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de la parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H considerando que la misma no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el Estudio Ambiental Estratégico.

Quinto. El Ayuntamiento de Ubrique solicita con fecha 5 de marzo de 2020 que se continúe con la tramitación del expediente solicitando su aprobación definitiva.

Sexto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe de fecha 2 de junio de 2020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019 se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

Mediante Decreto 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico como órgano periférico de la Consejería.

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

Tercero. El 2 de junio de 2020, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del documento aprobado por el Ayuntamiento el 29 de enero de 2019, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

- Con carácter general, la modificación propuesta se ajusta a las reglas de ordenación, de tramitación y de documentación establecidas en el apartado 2 del artículo 36 de la LOUA para la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- La disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local introduciendo en su articulado (art. 70 ter.) que «cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia». Esta información no consta en el expediente remitido.

Las parcelas afectadas por la Modificación vienen identificadas en el documento con su ficha catastral y por lo tanto dichas parcelas están debidamente identificadas incluyendo sus datos catastrales; no obstante la propiedad es un dato restringido solo accesible a las administraciones públicas y a los correspondientes propietarios. Por ello se deberá completar la documentación identificativa de las parcelas añadiendo el dato de la propiedad de las mismas. Y asimismo indicar si no ha habido variaciones en los propietarios durante los 5 años anteriores al inicio del expediente; identificándolas en su caso.

- La memoria del documento, en su apartado 4.4 «Determinaciones urbanísticas de la Modificación», establece unas indicaciones sobre la ubicación del uso hotelero en la zona más alta de la parcela, el uso industrial en la zona intermedia, y la zona verde en la inferior junto a la carretera. Y recoge que la ordenación de la parcela en la que se sustancia el incremento de edificabilidad reflejada en el plano de ordenación 2.2 tiene un carácter orientativo e indicativo, pudiendo ser modificada mediante Estudio de Detalle. De acuerdo con el artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyo objeto es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido sin modificar el uso urbanístico del suelo. El instrumento de planeamiento general puede optar entre incorporar las determinaciones de la ordenación detallada o remitir dicha ordenación al instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, pero no resulta procedente, y en este sentido se pronuncia la Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada establecer dicha ordenación otorgándole un carácter orientativo o indicativo. En consecuencia, si el documento de la innovación propuesta ha optado por establecer la ordenación detallada del nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado ésta no puede tener carácter orientativo, sin perjuicio de los ajustes que puedan realizarse mediante Estudio de Detalle.

- De acuerdo con el informe emitido con fecha 22.3.2019 por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico «se deberá justificar el ancho de la Zona de No Edificación de 8 metros que en cualquier caso no ocupará la Zona de Servidumbre (8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación)».

CONCLUSIÓN

De acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado anterior, el expediente de «Modificación Puntual del art. VII.7.3 de la ordenanza núm. 6 de Terciario de las NN.SS. de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso Terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de parcela calificada Terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H», «Modificación puntual del artículo VII.7.3. de la Ordenanza núm. 6 de Terciario de las NN.SS. de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso Terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de parcela calificada Terciario hospedaje» se informa favorablemente condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias detectadas:

1. Deberá hacerse constar en el documento la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, de acuerdo con el artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.

2. En el apartado 4.4 de la memoria del Documento, «Determinaciones urbanísticas de la Modificación»; en el subapartado «Ordenación de la parcela», deberá eliminarse el carácter orientativo o indicativo de la ordenación detallada del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto. Si bien puede indicarse que la ordenación podrá ser modificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, ajustándose a las limitaciones del art. 15 de la LOUA.

3. Se deberá justificar el ancho de la Zona de No Edificación de 8 metros que en cualquier caso no ocupará la Zona de Servidumbre (8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación).

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en

Cádiz, de fecha 10 de julio de 2020; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de la parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 29 de enero de 2019, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pendiente de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el fundamento de derecho tercero.

2.º Su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, queda pendiente de la subsanación de deficiencias señaladas en el apartado anterior.

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

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme a los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

1.8. Determinaciones complementarias sobre la ordenación y régimen de la parcela con referencia catastral 1128902TF8612G00010H.

De acuerdo con el art.17 de la LOUA, la parcela de referencia se constituye como un sector de suelo urbano no consolidado que deberá cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación previstos en la LOUA:

- La densidad no se ve afectada al no tratarse de un uso residencial, y la edificabilidad es adecuada y acorde con el modelo adoptado de ordenación general, y por tanto proporcionada a la caracterización del municipio, quedando 0,35 m²/m² muy por debajo del resto de parcelas con la misma calificación (media de 1,1m²/m²).

- Las reservas para dotaciones, espacios libres y equipamiento deberán localizarse en la zona próxima a la carretera A-2302 de forma congruente con los criterios establecidos en el art.9 de la LOUA, de acuerdo con las necesidades de la población: garantizando la proporcionalidad entre los usos lucrativos y la dotaciones, y mejorando la relación existente, ya que no existía ninguna previsión, se procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones, por ello se considera innecesario en esta parcela de uso terciario hotelero privado la situación de equipamientos, debiendo concentrarse las

cesiones en «Espacios Libres de uso y dominio público» en una franja de terreno próximo a la citada carretera.

- Se trata de un suelo urbano no consolidado cuyo uso característico es terciario, por lo que de acuerdo con el art.17.2.ºb le corresponde la cesión mínima del catorce por ciento de la superficie (3.262 m²), que se destinará en su totalidad a Parque y Jardines, ya que la situación de la parcela, alejada de zonas residenciales, hacen innecesario la existencia de otros equipamientos. Además deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable (82 plazas), al menos la mitad de ellas en superficie.

En cualquier caso la relación entre la media de edificabilidad y la media dotacional del sector, considerando como tal todo el suelo urbano no consolidado (unidades de actuación y planes parciales), no se ve alterada, no siendo necesarias por tanto medidas compensatorias.

S.U. NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	DOTACIONES (m ²)	% DOTACIÓN
UA nº1	5.330	1	2.000	37,52%
UA nº2	30.825	1,2	10.300	33,41%
UA nº3	6.650	1,2	3.050	45,86%
UA nº4	3.325	1,2	1.500	45,11%
UA nº5	31.750	0,32	7.500	23,62%
UA nº6	4.700	1	2.900	61,70%
UA nº7	6.800	1,75	1.110	16,32%
UA nº8	4.060	0,62	980	24,14%
UA nº9	15.750	0,6	4.560	28,95%
UA nº10	3.440	1,42	1.250	36,33%
UA nº11	1.885	1,2	390	20,68%
UA nº12	1.285	0,7	875	68,09%
UA nº13	1.350	1,2	110	8,14%
UA nº14	600	1,2	0	0,00%
UA nº15	3.030	1,2	815	26,89%
UA nº16	2.240	1,2	740	33,03%
UA nº17	15.340	0,90	7.660	49,93%
UA nº18	5.650	1,2	2.200	38,93%
UA nº19	15.600	0,8	2.400	15,38%
UA nº20	13.876	0,6	8.500	61,25%
UA nº22	18.659	0,6	9.585	51,36%
PP nº1	257.221	0,65	81.863	31,82%
PP nº2	60.800	0,3	27.307	44,91%
MEDIA S.U.N.C.	TOTAL 510.166 m ²	22,06/23=0,96 m ² /m ²	TOTAL 177.595 m ²	34,81%

De acuerdo con el TR.NN.SS. y sus modificaciones puntuales, la media de edificabilidad del suelo urbano no consolidado es de 0,96 m²/m² muy superior a la edificabilidad propuesta de 0,35 m²/m². Y la media de cesiones correspondientes a este suelo es de 34,81%, siendo la propuesta para este suelo de 14% de la superficie, suficiente teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad se destinará uso industrial, la baja edificabilidad y la diferencia proporcional existente con respecto a la media del suelo urbano no consolidado.

Según lo dispuesto en el art. 55.2. de la LOUA, sobre el Régimen del Suelo Urbano no Consolidado no incluido en unidades de ejecución, las cesiones serán las mismas

prescritas para el suelo urbanizable, debiendo ceder el diez por ciento de la superficie urbanizada para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. Es decir, $23.300 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,10 = 815,50 \text{ m}^2$ edificables.

De acuerdo con el mismo artículo la cesión del aprovechamiento imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, o sus equivalentes económicos. Dado el interés de la propiedad en orden a llevar a cabo la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento a través del pago de cantidad sustitutoria en metálico conforme a lo previsto en el artículo 30.2.2.ª de la LOUA, los promotores han propuesto, y el Ayuntamiento de Ubrique acepta la posible monetarización de dicho aprovechamiento que se integrará al patrimonio municipal de suelo, que se formaliza en un Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo la presente modificación puntual.

Los valores de aprovechamiento urbanístico se toman del documento de Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Ubrique de julio 2016, en su Epígrafe 1.6, pág. 41, actualmente en trámite para aprobación inicial:

Valoración del aprovechamiento urbanístico:

USO	€/m ² e
Residencial multifamiliar	173
Residencial unifamiliar	138
Vivienda de protección pública	145
Nave industrial	81
Edificio de uso terciario	81

Por lo que la valoración es de 815,50 m² edificables de terciario/industrial a 81€/m², es decir, sesenta y seis mil cincuenta y cinco con cincuenta centimos de euros (66.055,50 €).

1.9. Modificación Puntual.

1. Modificando el art.VII.7.3. Usos Compatibles de la Ordenanza núm. 6 Terciario H, queda como sigue:

VII.7.3. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación en función del uso característico:

- Hospedaje:

- Residencial: Se admite la vivienda de quien guarde la instalación.
- Productivo: Salas de Reunión, Comercio categoría I e Industrial Categoría I Artesanal.
- Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos de Socio-Cultural y Deportivo.

Todas aquellas nuevas actividades, que se instalen como consecuencia de esta modificación, se someterán a EIS en los términos previstos del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que estén comprendidas en el Anexo I, de este decreto (Actuaciones del Anexo I de la Ley GICA que deben ser sometidas a Evaluación de Impacto en la Salud).

Se define la «Categoría Artesanal», en concordancia con el Capítulo 3. Uso Productivo del TR. de las NN.SS., como una nueva categoría de actividad del art.III.3.4., dentro del Industrial Categoría I.

III.3.4. Categorías.

Para la clasificación de actividades según los conceptos «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas» se estará en lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las presentes normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las materializaciones particulares contenidas en las presentes normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

Categoría I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

- Categoría Artesanal: Actividad artesanal tradicional, tal como la marroquinería, zapatería, y auxiliares compatibles. Comprende talleres o industrias y almacenes, que por sus características no molestan a los usos colindantes por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones. La situación, al tratarse de un uso tradicionalmente compatible con el uso residencial y con otros usos no residenciales, podrá ubicarse en cualquier planta de la edificación, siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y se adopten las medidas correctoras necesarias para que no cause molestias a los demás usos existentes, o en edificio exclusivo sin limitación de superficie.

Categoría II: Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

2. Modificando para aumentar la edificabilidad de 0,2 m²/m² A 0,35 m²/m² y eliminar la condición de un solo edificio, de la parcela 1128902TF8612G0001OH calificada como Terciario Hospedaje procedente de Modificación Puntual del TR.NN.SS. AD CPU 17/02/1992 en carretera A-2302, como Suelo Urbano No Consolidado que queda como sigue:

Se ha contemplado la delimitación de una superficie de 23.300 m² de acuerdo con el documento de adaptación parcial a la LOUA, y no la totalidad de la parcela de 24.467 m² de superficie, de acuerdo con el «Informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz» «En cuanto al área de terreno de la parcela U28902TF8612G0001OH en Las Cumbres en carretera A-2302, que se ubica dentro de los límites de la Zonificación del Parque Natural, concretamente en Zona B2: Áreas de Interés Ganadero Forestal. Se considera No viable el objeto de la Modificación Puntual prevista en los terrenos zonificados como De Regulación Especial según el Decreto 90/2006, de 18 de abril por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Grazalema y posterior modificación (Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y la Descripción Literaria de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, aprobados por el Decreto 90/2006), debiendo excluirse del ámbito de aplicación de la planteada Modificación Puntual los terrenos zonificados como B2: Áreas de Interés Ganadero Forestal».



00187991

Superficie parcela 1128902TF8612G0001OH (24.467M2) afectada MP: 23.300 m².

Uso Característico: Terciario Hospedaje (T-H).

Uso Compatible:

a) Residencial: Se admite la vivienda de quien guarde la instalación.

b) Productivo: Salas de Reunión, Comercio Categoría I e Industrial Categoría I Artesanal.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos de Socio-Cultural y Deportivo.

Ordenación de la parcela: Se establece una ordenación de la parcela, donde se sitúa en la parte más alta de la parcela la zona hotelera con un vial de acceso de diez metros de sección que lo separa de la zona industrial artesanal, en la zona intermedia la zona industrial y en la parte más baja próxima la carretera la zona verde. La ordenación puede ser modificada mediante Estudio de Detalle, ajustándose a las limitaciones del art.15 de la LOUA.

Posición de la edificación: La posición en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes clasificadas como Suelo No Urbanizable las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia de la mitad de la altura con un mínimo de 4 metros.

La posición de la edificación para las parcelas Terciario Hospedaje en la Carretera A-2302 deberán retranquearse una distancia de 8 metros a la arista exterior de la citada carretera, y en cualquier caso no ocupará la Zona de servidumbre (8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación).

Coficiente de Edificabilidad: 0,35 m²/m².

Ocupación: 25% de la parcela.

Altura de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+II) plantas siendo la última planta bajo cubierta.

2. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de uno con veinte (1,20) metros de la rasante de la acera se considerará sobre rasante.

Cesiones Obligatorias:

Espacios Libres de Uso y Dominio Público (14%) se ubicaran junto a la carretera A-2302: 3.262 m².

Viarío de 10 metros de anchura que será de acceso y separara los dos usos: 1.484 m².

10% Aprovechamiento Medio: 815,50 m² edificables.

Mantenimiento de las cesiones: El mantenimiento de los espacios Libres y viario correrán a cargo de la propiedad de la parcela.

Reserva de aparcamiento: una plaza por cada 100 m² edificables (50% en superficie).

Gestión y Desarrollo: Formalización de cesiones, Proyecto conjunto de Urbanización, Edificación y Obras Exteriores.

Urbanización: El proyecto de ejecución de las obras previstas deberá contemplar la adecuada fijación de taludes y terrenos sometidos a movimientos de tierra, así como la reforestación de los mismos.

Los tendidos eléctricos y telefónicos deberán ser subterráneos.

Debido a la proximidad de los yacimientos arqueológicos de Ocuri deberán realizarse catas arqueológicas previas al comienzo de las obras, en presencia de arqueólogos de la Delegación Provincial de Cultura.

Proyecto de Edificación: El proyecto será único de urbanización y edificación, debiendo incluir el uso industrial artesanal y el uso turístico hotelero, así como las obras exteriores necesarias para las acometidas a las redes de infraestructuras: abastecimiento,

saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, de acuerdo con los informes de las compañías suministradoras.

Se adjunta informe de EMAUSA con las obras exteriores necesarias.

Los proyectos contemplaran en la urbanización y edificación su integración en la topografía y el paisaje, adoptando las medidas necesarias de protección paisajística.

Las actividades que se desarrollen en la parcela serán sometidas, de acuerdo con la GICA, a la tramitación medioambiental correspondiente.