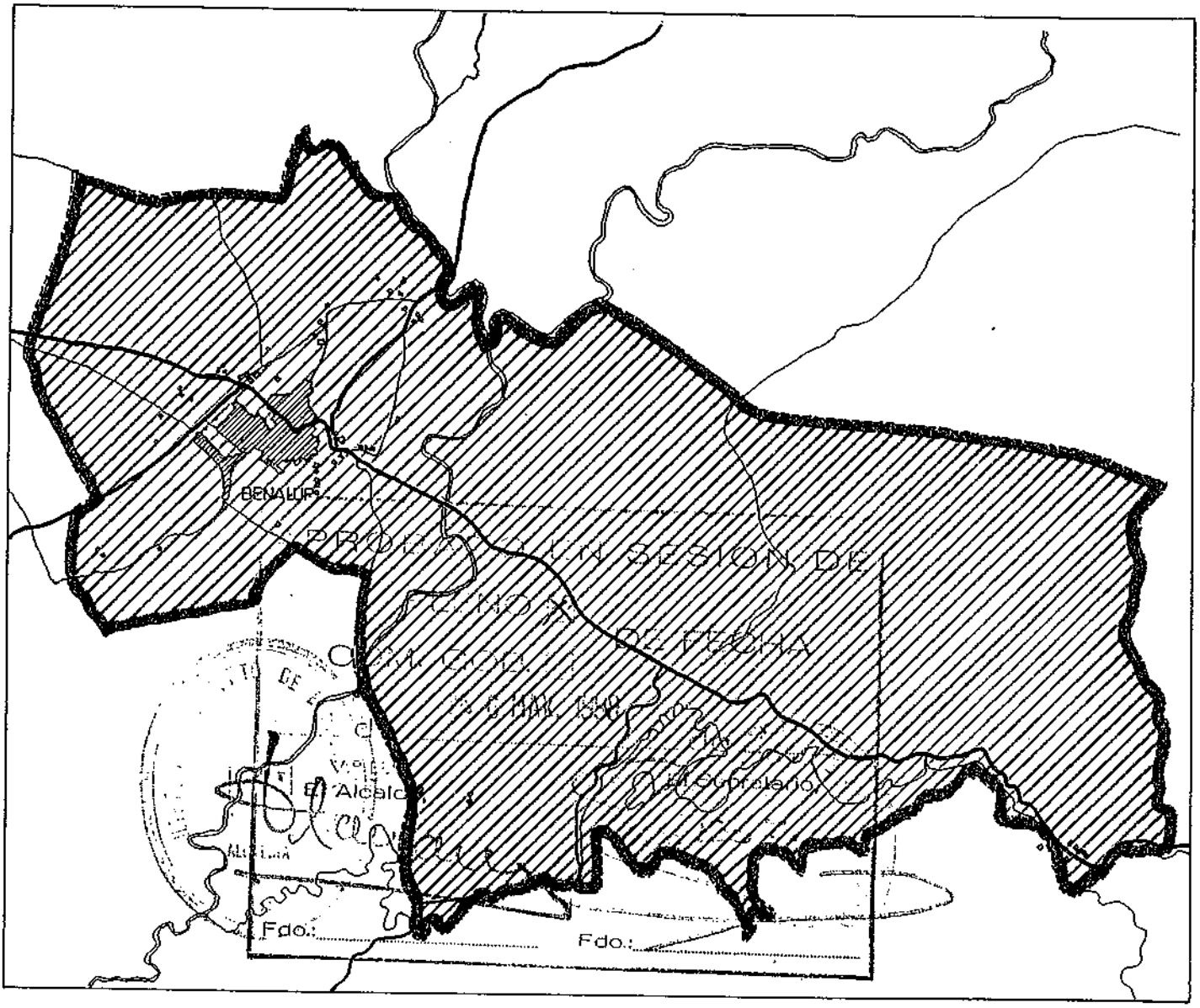
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

BENALUP (CADIZ)



APROBACION DEFINITIVA

MARZO 1998

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐ DE FECHA
26 MAR. 1998
de ..... de .....
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: ..... Fdo.: .....

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
BENALUP (CÁDIZ)

APROBACIÓN DEFINITIVA
(Cumplimiento Acuerdo C.P.O.T.U. de 19/12/97)
MARZO 1998

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN 1

I. OBJETIVOS DE LAS NORMAS

1. OBJETIVO GENERAL 3
2. OBJETIVOS SECTORIALES 4
   2.1. El Medio Natural 4
   2.2. Actividades Económicas 5
   2.3. Red Viaria, Tráfico y Aparcamiento 5
   2.4. Vivienda 6
   2.5. Equipamientos y Servicios 6
   2.6. Espacios Libres y Zonas Verdes 7
   2.7. Patrimonio e Imagen Urbana 8
   2.8. Infraestructuras Básicas 9
   2.9. Gestión y Control 10
3. BASE ECONÓMICA DEL MUNICIPIO 10

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA 13
2. ESTRUCTURA TERRITORIAL PROPUESTA 13
   2.1. Distribución de Asentamientos 13
   2.2. Distribución de Usos 14
   2.3. Áreas a dotar de una Especial Protección 16
   2.4. Red de Carreteras 19
3. CLASIFICACIÓN DE SUELO: JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN 20
   3.1. Suelo Urbano 20
   3.2. Suelo Apto para Urbanizar 23
   2.3. Suelo No Urbanizable 24
4. ESTRUCTURA URBANA DE LOS NÚCLEOS 28
   4.1. Necesidades de Suelo y Directrices de Crecimiento 28
   4.2. Criterios generales para el desarrollo del Núcleo de Benalup 30
   4.3. Parámetros más relevantes de la ordenación propuesta 37

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
26 NOV 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo: Fdo.

5. PROPUESTAS SECTORIALES 41
5.1. El Medio Natural 41
5.2. Las Actividades Económicas 42
5.3. Red Viaria, Tráfico y Aparcamiento 44
5.4. La Vivienda 46
5.5. Equipamientos y Servicios 48
5.6. Espacios Libres y Zonas Verdes 51
5.7. Imagen Urbana y Patrimonio Edificado 54
5.8. Infraestructuras Básicas 55
6. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 56
7. PARTICIPACIÓN PÚBLICA 60
7.1. Fase Previa 60
7.2. Fase de Avance 60
7.3. Fase de Aprobación Inicial 62
7.4. Fase de Aprobación Provisional 64

ANEXOS: PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
I. Fase de Avance
II. Fase de Aprobación Inicial

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBACIÓN DEFINITIVA
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE ALMERIA
07 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.
PLENO X COMISIÓN DE GOBIERNO ☐ DE FECHA 7 MAR. 1998
El Secretario,
El Alcalde,
Fdo.

III. NORMAS URBANÍSTICAS

0. OBSERVACIONES 65
1. Abreviaturas Utilizadas 65
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS 66
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO; DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO 72
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES SOBRE FIGURAS Y PROYECTOS PARA DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 75
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES SOBRE TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA 85
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y ARQUEOLÓGICO 110
CAPÍTULO 1. Condiciones generales de protección ecológica y de niveles de confort 111

CAPÍTULO 2. Condiciones generales sobre protección de la Imagen y ambiente rural y urbano (Condiciones generales estéticas y de composición) 116

CAPÍTULO 3. Condiciones de Protección del Patrimonio Catalogado 123

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN 128

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN 143

CAPÍTULO 1. Condiciones Generales de Volumen de la Edificación 144

CAPÍTULO 2. Condiciones Generales de Higiene en la Edificación 162

CAPÍTULO 3. Condiciones generales de seguridad de la Edificación 165

TÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE USO 168

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 189

CAPÍTULO 1. Determinaciones Generales 189

CAPÍTULO 2. Regulación de Usos y Actividades 195

CAPÍTULO 3. Normas Particulares de cada una de las Áreas de Suelo No Urbanizable 206

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR 221

CAPÍTULO 1. Determinaciones Generales 221

CAPÍTULO 2. Condiciones para los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar 226

TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 237

CAPÍTULO 1. Determinaciones Generales 237

CAPÍTULO 2. Condiciones Particulares de las Áreas de Ordenanza 242

CAPÍTULO 3. Condiciones Particulares Unidades de Ejecución 265

IV. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 1. Catálogo del Patrimonio Edificado 287

CAPÍTULO 2. Catálogo Arqueológico 288

V. PLANOS DE ORDENACIÓN 289

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA: 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio ... Peñaz

APROBADO EN SESION DE
COM. GOB. DE FECHA
de 26 MAR 1998 de
Alcalde, El Secretario,
Fdo.:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

APROBADA EN SESION DE PLENO X DE FECHA COM. OCD. El Secretario, El Alcalde, Fdo. Fdo.

0. INTRODUCCION.

El presente Documento corresponde a la 6ª FASE de los Trabajos de redacción de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENALUP, una vez el DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE el 30 de Enero de 1997, fue enviado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y ésta decidió en su sesión del 10 de diciembre de 1997 la suspensión de la Aprobación Definitiva, en tanto se subsanaran una serie de deficiencias detectadas en los correspondientes informes.

Realizadas las correcciones requeridas en dichos informes, de la forma que se recoge en escrito adjunto, se redacta este documento PARA APROBACION DEFINITIVA.

La documentación contenida en estas NORMAS, y que más adelante se enumera, se completa con el DIAGNOSTICO, contenido en el AVANCE y en el PEAVANCE, considerado como totalmente válido, así como con la INFORMACION URBANISTICA contenida en un trabajo realizado hace varios años por otro Equipo Redactor y que, como ya se ha comentado en otras fases anteriores, ha sido necesario actualizar, aunque no se haya recogido exhaustiva y formalmente.

Consejería de Obras Públicas y Transportes APROBADO PROVISIONALMENTE POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 10 JUN 199. JUNTA DE ANDALUCIA Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo Fdo.: Antonio Ruiz Delgado

El presente Documento se estructura en CINCO grandes partes:

- Una primera dedicada a los OBJETIVOS DE LAS NORMAS, que coinciden con los del AVANCE, por considerarlos ajustados.

- Una segunda parte compuesta por la MEMORIA JUSTIFICATIVA QUE LA ORDENACION, en la que se explican pormenorizadamente las propuestas de ordenación y gestión, tanto a nivel territorial como específicamente para el Núcleo Urbano.

Al final de esta parte se incluye la MEMORIA DE PARTICIPACION, con enumeración de las actividades realizadas y de las SUGERENCIAS presentadas en el período de Información Pública.

- Una tercera, las más amplia, correspondiente a la NORMATIVA URBANISTICA, tanto de carácter general, como particular para cada una de las clases de suelo. En esta parte se incluyen las fichas y los esquemas individualizados para cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, Sectores de Suelo Apto para Urbanizar y Areas de Intervención en Suelo No Urbanizable Protegido.

- Una cuarta, el CATALOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y

ARQUEOLOGICO, compuesto de tres edificios en el primer caso y de trece yacimientos en el segundo.

- Una **quinta**, los **PLANOS DE ORDENACION**, compuesta por CUATRO COLECCIONES DE PLANOS, con un total de cinco hojas de tamaños y escalas diferentes:

1. ESTRUCTURA DEL TERMINO MUNICIPAL, a escala 1:50.000.
   (existe una ampliación del entorno del Casco urbano a escala 1:10.000)

2. CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL, a escala 1:20.000.

3. CLASIFICACION DEL SUELO DEL NUCLEO Y ENTORNO DE BENALUP, a escala 1:10.000.

4. ORDENACION Y GESTION: NUCLEO DE BENALUP, a escala 1:2.000.

El EQUIPO BASICO DE TRABAJO que ha elaborado este DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL ha estado formado por las siguientes personas.

- Juan Manuel Fernández Serdán	Arquitecto-Coordinador
- Rafael van-Baumberghen Hernández	Arquitecto
- Nuria Rodriguez Cantero	Tratamiento de Textos

BENALUP, 25 de marzo de 1998

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN SESION DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Balbaz

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
26 MAR. 1998
de
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:

APRO[illegible]SION DE
PLENO X
COM. GOB. ☐ DE FECHA
de 26 MAR. 1998 de
El Alcalde, El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

I. OBJETIVOS DE LAS NORMAS

Consejería de [illegible]
APROBADO [illegible]ENTE
POR [illegible]
MISIÓN [illegible]
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

APROBADO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

I. OBJETIVOS DE LAS NORMAS

1. OBJETIVO GENERAL

El principal OBJETIVO de unas NORMAS SUBSIDIARIAS como las que se han redactado, es dotar al Municipio de BENALUP de una figura de planeamiento urbanístico que se extienda a la totalidad del término municipal, de la cual hasta ahora ha carecido, a pesar de los varios intentos de redacción/tramitación que se hicieron antes de su constitución como municipio independiente.

Además de cumplir la legislación en materia de suelo, este Documento debe servir como instrumento de planificación, de ordenación y de regulación del desarrollo urbanístico de la totalidad del territorio municipal (y no solamente del núcleo urbano), definiendo los instrumentos de gestión y control mas adecuados, tanto para los nuevos desarrollos, como para las necesarias transformaciones en el interior de la trama actual.

En suma se trata de establecer un marco de referencia, de obligado cumplimiento para la iniciativa pública y privada, y al mismo tiempo de apoyo a la programación y ejecución de las actuaciones de iniciativa pública, fundamentalmente municipal, pero también de otros Organismos e Instituciones Públicas de ámbito comarcal, Provincial o Regional.

Esta necesidad es aún más evidente en un núcleo urbano como el de BENALUP, donde ha habido un fuerte crecimiento poblacional y se está produciendo un importante desarrollo de la actividad edificatoria, con la consiguiente expansión del antiguo núcleo urbano, generalmente sin ningún tipo de planificación; De haber existido con anterioridad un Documento de este tipo se podrían haber evitado problemas que hoy es necesario resolver, al mismo tiempo que el pueblo presentaría un aspecto de mayor calidad ambiental de la que tiene, y que debe lograr para reforzar su propia personalidad tras la independencia.

La dinámica del futuro crecimiento podrá hacerse corrigiendo algunos errores del pasado, en parte debidos a la necesidad de tomar decisiones rápidas, pero alejadas de lo que debiera haber sido un concepto global de gestión urbanística.

RDCADO EN ESTE TIPO DE PLANO
COM. GOB. DE FECHA
de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

2. OBJETIVOS SECTORIALES:

Los OBJETIVOS que inspiran el presente Documento se han agrupado en 9 sectores temáticos, de forma análoga a como se hizo en la descripción de los problemas urbanisticos (ver capitulo de Diagnóstico de la Situación Actual en documentos de PREAVANCE y AVANCE), intentando recoger la resolución de la totalidad de ellos, como paso previo a la definición de las diferentes propuestas de actuación.

2.1. El Medio Natural.

.- Protección de los espacios naturales de especial valor ecológico o paisajístico.

.- Mantenimiento de las actividades agropecuarias existentes y del alto porcentaje de tierras productivas del municipio.

.- Control de la construcción indiscriminada de edificaciones en el medio natural, sobre todo de las que no tienen relación directa con la actividad agropecuaria.

.- Incentivación de nuevas formas de explotación que sean menos agresivas con el medio y menos contaminantes, y que al mismo tiempo aumenten la mano de obra ocupada.

.- Deslinde, recuperación y protección de la red de vias pecuarias

.- Evitar la contemplación del SUELO NO URBANIZABLE como algo residual al tratamiento del núcleo urbano (que se compone de suelo urbano y apto para urbanizar), mediante la formulación de medidas positivas de uso y protección.

.- Control estricto de vertidos, tanto líquidos como sólidos (basuras y escombros) y gaseosos; Clausura y regeneración de vertederos incontrolados.

.- Recuperación, limpieza y regeneración de cauces de rios y arroyos.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO X
COM. GOB. ☐ DE FECHA
26 MAR. 1998
V.º B.º
El Alcalde, El Secretario,
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Cabello

.-Prevención de accidentes y ruinas inesperadas en edificaciones u obras públicas por problemas relacionadnos con la geotecnia de los terrenos.

2.2. <u>Actividades Económicas</u> (Ver también apartado 3. "Base Económica del Municipio").

.- Colaborar al incremento de la actividad económica y consecuentemente de la elevación del nivel de vida.

.- Facilitar la diversificación de las actividades económicas.

.- Potenciación de nuevas formas de cultivos agrícolas que generen mayor empleo, así como de las actividades de transformación y comercialización de los productos agrícolas o ganaderos existentes.

.- Fomento de los atractivos turísticos que las diversas partes del municipio pueden ofrecer al visitante, posibilitando el incremento de las dotaciones hosteleras y las plazas hoteleras.

.- Fomento del turismo medio-ambiental, con promoción y utilización controlada de los espacios naturales de interés relevante (no solamente los pertenecientes al Parque Natural), así como de las actividades de educación medio-ambiental.

.- Facilitar suelo e instalaciones para la localización de actividades artesanales o industriales.

Consejería de O... APROBADO ... 10 JUN 1998 JUNTA DE ...

2.3. <u>Red Viaria, Tráfico y Aparcamiento</u>

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

.- Mejora y ampliación del viario interurbano, como nueva conexión, por el norte del Casco de las carreteras de Vejer y Alcalá.

Fdo: Antonio ...

.- Mejora de los accesos rodados al núcleo urbano y de las travesías de las carreteras.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA 26 MAR. 1998 COM. GOB. ☐

.- Ordenación de la circulación rodada y peatonal, así como del aparcamiento, sobre todo en los puntos más conflictivos y en el interior de la parte más antigua del Casco.

.- Mejoras de intersecciones de cierta complejidad y abundante tráfico rodado, y en particular las salidas hacia Vejer y Medina, así como los distintos cruces transversales a la calle San Juan y Carretera del Castañol

V.º B.º El Alcalde, Fdo: ... Fdo: ...

.- Mejora de la accesibilidad hacia barrios externos y entre éstos, facilitando su enlace por el exterior del casco antiguo.

.- Progresiva liberación de vehículos rodados de algunos espacios de uso público: nuevas plazas y calles peatonales.

.- Mejora del transporte urbano e interurbano para convertirlo en una alternativa real al uso del vehículo privado en los traslados interiores o entre núcleos de población.

.- Fomento del aparcamiento en el interior de las parcelas.

2.4. Vivienda

El objetivo global a cubrir por la política de vivienda que recojan las NN.SS. debe dirigirse en tres frentes diferentes:

1º.- Previsión del suficiente suelo calificado, y con una normativa adecuada a sus condiciones, para el desarrollo de actuaciones residenciales de iniciativa privada, en cantidad que permita absorber las necesidades del horizonte de las NN.SS.

2º.- Mejora y rehabilitación del patrimonio edificado residencial existente, con mantenimiento de sus señas de identidad, con apoyo municipal y de la Junta de Andalucía.

3º.- Previsión, calificación del suelo y determinación de los procedimientos de obtención/gestión de dicho suelo para actuaciones residenciales de promoción pública, que permitan reducir los índices de hacinamiento y dar posibilidades a una parte de la población que no dispones de recursos económicos para acceder al mercado libre de vivienda.

2.5. Equipamientos y Servicios

El principal objetivo de las NORMAS SUBSIDIARIAS es la obtención, para el patrimonio municipal, del suelo suficiente, tanto en cantidad como en óptima localización, que permita atender a las carencias actuales y a las necesidades futuras de todo tipo de dotaciones.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA ..... de ..... de 19..... V.º B.º El Alcalde Fdo.: ..... El Secretario

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo APROBADO DEFINITIVAMENTE 1 8 JUN 1990 JUNTA DE ANDALUCIA Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

En función de la información municipal disponible y del diagnostico urbanístico se propondrá una primera asignación de usos a parcelas concretas, aunque debe ser la gestión posterior la que vaya aconsejando el mejor destino para el patrimonio de suelo que se vaya acumulando.

De ahi que la asignación de usos será, de momento, meramente indicativa y con una gran flexibilidad futura según las necesidades reales; únicamente en el caso de las zonas verdes y espacios libres de uso público no cabria este flexibilidad, por su propia configuración y por imperativo legal.

.- Mejora del nivel dotacional del núcleo urbano en general y del Casco Antiguo en particular, con el fin de disminuir las carencias existentes.

.- Recuperación de edificios de cierto interés tipológico o histórico para su reutilización como equipamiento (cultural preferentemente).

.- Localización de los equipamientos que tienen un gran consumo de suelo en áreas periféricas, pero bien comunicadas con el resto del casco (fundamentalmente los de destino escolar o deportivo).

.- Optimización de la gestión de los equipamientos existentes y futuros de forma a permitir una compatibilización de usos que aumente la capacidad ofrecida y paralelamente permita incluso su rentabilización.

.- Potenciación de la formación profesional y de las enseñanzas especializadas, como medio para mejorar cualitativamente el nivel de productividad y con ello elevar el nivel económico.

.- Localización de un Centro de Enseñanzas Medias (Bachillerato y Formación Profesional).

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐ DE FECHA
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

2.6. Libres y Zonas Verdes

.- Conservación y mejora de las plazas ajardinadas existentes.

.- Creación de nuevos espacios ajardinados en las diversas partes del núcleo urbano, hasta alcanzar la dotación mínima de 5 m2/habitante que exige la Ley del Suelo, intentando un reparto equilibrado en función de la población y con un diseño que haga

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
5 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

atención especial a niños y ancianos.

.- Localización de un gran parque urbano, de carácter eminentemente forestal, en el entorno urbano de Benalup.

.- Tratamiento arbolado, y como zona de paseo, de las márgenes de las carreteras de acceso a la población y de algunas de las principales calles interiores.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

.- Recuperación de terraplenes, cauces, arroyos, torrenteras, bordes de caminos, etc, en el entorno inmediato del casco, evitando que se conviertan en vertederos incontrolados.

2.7. Patrimonio Edificado e Imagen Urbana.

.- Protección y mejora de los importantes yacimientos arqueológicos que existen en el municipio.

.- Incremento de las dotaciones económicas y de las actuaciones públicas directas en materia de mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

.- Protección activa del patrimonio edificado de cierto interés, evitando su degradación en el proceso de desarrollo y transformación, con una posible recuperación de algún edificio para usos públicos.

.- Impulso de las oportunidades ofrecidas por la legislación vigente en materia de ayudas a la rehabilitación, tanto la proveniente de la Administración Central (R.D. 1992/1991 de 20 de Diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995) como la Administración Autonómica (Decreto 238/85 y 213/88 sobre ayudas a la rehabilitación en municipios de actuación preferente y disposiciones que desarrollan el Plan Andaluz de Vivienda).

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA
de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo. Fdo.

.- Mantenimiento de la imagen general del núcleo perceptible desde el exterior. (entorno próximo o lejano), sobrecogido desde el Oeste.

.- Protección de las áreas en las que existen "vistas panorámicas" hacia el exterior (hacia la zona de La Janda y los Alcornocales), evitando que se tapen con edificaciones.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA

.- Protección y regeneración de los espacios libres no edificados, o que no vayan a dedicarse a la edificación, del entorno del núcleo urbano pues constituyen el complemento de lo edificado en la formación de la imagen global de la ciudad.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

.- Protección de los espacios abiertos en el entorno próximo y lejano, perceptibles desde el interior del núcleo (visuales hacia el exterior) así como los lugares del núcleo desde los que tales vistas son posibles.

.- Mejora del tratamiento de los espacios públicos existentes y creación de otros nuevos.

.- Mejora de la imagen del núcleo urbano, y en particular de lo que puede considerarse su casco antiguo, de forma a convertirlo en un pueblo de cierto atractivo a los visitantes y más agradable para sus habitantes.

2.8. Infraestructuras Básicas

.- Hacer llegar las diferentes redes de servicios a todos los rincones del núcleo urbano consolidado.

.- Eliminación de trazados y redes de alta tensión en las proximidades del núcleo urbano.

.- Eliminación de vertidos de aguas residuales urbanas o industriales.

.- Depuración completa de la totalidad de las aguas residuales del núcleo urbano en un plan de saneamiento integrado y coordinado con otros núcleos urbanos de la Cuenca del Barbate.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X DE FECHA
COM. GOB. 26 MAR 1993
V.º B.º El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.:

.- Eliminación de los vertidos incontrolados de basuras y escombros, clausura y sellado de los vertederos actuales de Medina-Benalup, con resolución del problema de vertidos de forma que no se afecte al medio ambiente.

2.9. Gestión y Control

.- Potenciación del control público de las actividades urbanísticas y mejora de la coordinación de las actuaciones de las diferentes Administraciones con competencias -Ayuntamiento, Diputación Provincial, Junta de Andalucia, etc, con

un mayor protagonismo de las autoridades municipales como agentes coordinadores, catalizadores y aglutinantes.

.- Mayor control y aplicación de la disciplina urbanística, sobre todo tras la aprobación de la nueva normativa, tanto en el interior del casco urbano, como fuera de éste.

.- Fomento de la concienciación y participación de los particulares en las labores de rehabilitación y revitalización de las edificaciones de interés o simplemente de la arquitectura tradicional.

.- Obtención de suelo e incluso de patrimonio edificado para acometer actuaciones publicas.

3. BASE ECONOMICA DEL MUNICIPIO

Resulta imprescindible completar la descripción de los objetivos y recomendaciones para la redacción del planeamiento con unas reflexiones sobre las posibilidades de mejora o transformación de la estructura económica del municipio, pues de la evolución favorable de ésta dependen las necesidades de suelo residencial, industrial, comercial o de equipamiento.

A la vista de los datos cualitativos y cuantitativos contenidos en la información urbanística y en el diagnóstico anteriormente realizado, teniendo presentes las tendencias recientes detectadas, surge inmediatamente la pregunta de cual puede ser el futuro económico de Benalup, y si un documento de planeamiento urbanistico, como las NORMAS SUBSIDIARIAS, pueden influir de alguna manera en la transformación de la base económica.

La respuesta a esta última pregunta depende mucho del concepto y alcance del planeamiento urbanistico; En principio se puede contestar que se trata únicamente de un medio, y no un fin en si mismo, aunque puede colaborar en la formulación de otras politicas sectoriales, facilitando el soporte físico (suelo, edificaciones, infraestructuras, comunicaciones, etc.) posibilitando la obtención de éste y la gestión de las actuaciones, al mismo tiempo que se formulan una serie de directrices de ordenación donde, con flexibilidad, puedan desarrollarse iniciativas que generen empleo.

En la actualidad la población de Benalup se dedica

Consejería de O.T. y O.P. APROBADO POR EL JURADO DE LA C.P.U. MS. V.3 ... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez
APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO X DE FECHA ... COM. GOB. ... de ... V.º B.º El Alcalde ... Fdo.: ... Fdo.: ...

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

mayoritariamente al denominado sector primario (agricultura y ganadería) y cabe suponer que, salvo sorpresas, así seguirá siendo en el futuro, aunque se observa una progresiva disminución y un aumento del sector servicios y el de la construcción; el sector industrial es casi inexistente.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

Con los datos disponibles se descartan que puedan producirse acontecimientos que puedan transformar radicalmente este panorama laboral, con una reducción sustancial de los niveles de paro; Ni la posición geográfica del municipio, ni su tamaño, ni su población, ni su nivel de instrucción, ni los recursos naturales existentes, etc, permiten vislumbrar cambios profundos.

Sin embargo, y en pequeñas cantidades, puede pensarse en actividades nuevas, o derivadas de las existentes, que permitan mejorar las condiciones económicas de la población a medio plazo, aunque parece claro que no hay ninguna solución única y maravillosa, sino que un futuro mejor debe venir por una combinación de diversas y variadas soluciones posibles.

Sin ánimo de ser exhaustivos, y de forma sintética, se enumeran algunas de estas posibles actividades:

1.- Introducción o extensión de nuevas técnicas o prácticas agrícolas, con aumento de mano de obra y rendimientos, en operaciones de tipo cooperativista (hortalizas y flores en pequeños regadíos y/o bajo invernaderos). Entre ellas se pueden indicar la entrada en funcionamiento de los nuevos regadios afectados por la Presa del Barbate.

2.- Desarrollo de nuevas formas de explotación ganadera en suelo de pastizales o ligado a algún posible polígono ganadero; al mismo tiempo podría volver a fomentarse una feria de ganado.

3.- Ubicación de pequeñas industrias de transformación y/o comercialización de productos agrícolas o ganaderos del municipio, en un pequeño polígono industrial, cuya gestión, al menos al principio, deberá ser de iniciativa pública.

4.- Apoyo a la implantación o desarrollo de los pequeños talleres de artesanía o transformación, con predominio del régimen cooperativo.

5.- Promoción o potenciación de los recursos turísticos del municipio: Emplazamiento del núcleo urbano, paisaje, valores medio ambientales,

PROBADO POR LA COMISIÓN DE GESTIÓN DE PLENO ☒
COM. GESTIÓN ☐ DE FECHA
de 26 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

yacimientos arqueológicos y edificios de interés, utilización recreativa del embalse del Celemín, cercanía a la costa y a las playas, etc.; A ello se une la localización central en la provincia y en el corazón de la recién constituída comarca de la Janda, a mitad de camino entre la costa (eje viario litoral de la N-340) y el interior (C-440, Jerez-Los Barrios), y cercano al eje viario Norte-Sur de la carretera C-343, Utrera-Barbate, que va a tener una gran importancia en el futuro, aumentando los tráficos de paso.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Delgado

Tanto para este tema, como para otros de los citados en este apartado, va a resultar de gran importancia la impulsión del programa de desarrollo "Benalup 2.000" y las iniciativas comenzadas por el recién creado Centro de Iniciativas y el Ayuntamiento, lo que puede elevar el peso específico del municipio de Benalup en el futuro comarcal y provincial.

6.- Desarrollo del turismo medio-ambiental para disfrute racional de los recursos naturales que posee el municipio, y en particular el Parque Natural de los Alcornocales (actividades de ocio y recreativas, aula de la naturaleza, escuelas taller, etc.).

7.- En relación con los dos puntos anteriores, desarrollo de la infraestructura de alojamiento y hostelería (hoteles, hostales, mesones, albergues, bares, restaurantes, etc), tanto en el interior del núcleo urbano como en el acceso al Parque Natural.

8.- Un mayor desarrollo del sector terciario, producto de la mejora de los equipamientos y servicios públicos (fundamentalmente), aumentará el número de puestos de trabajo en este sector y paralelamente en otros inducidos (comercio, hostelería, servicios, etc).

9.- La reciente constitución de Benalup como municipio independiente tendrá repercusiones positivas en el futuro económico de este núcleo de población. Tampoco conviene olvidar las ventajas que para toda la comarca puede reportar la reciente constitución de la Mancomunidad de Municipios de la Janda, si realmente se convierte en un ente efectivo de gestión y desarrolla todas las competencias que según sus estatutos puede legalmente desarrollar.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO X
COM. GOB. ☐
DE FECHA
26 MAR. 1996
de
Vº Bº
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

I I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

APROBADO POR LA CORPORACION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐ DE FECHA
26 MAR. 1998
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería ... APROBADO ... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Prieto

II MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

1. FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA

Por diversas razones y consideraciones que se explican con mayor amplitud en varios apartados de este Documento, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL se considera que deben corresponder a las que en la Ley del Suelo y en su Reglamento de Planeamiento se denominan de "TIPO B", es decir que en la clasificación de suelo incluyen, además del Suelo Urbano y el No Urbanizable, el Suelo Apto para Urbanizar, con la localización, delimitación y magnitudes que más adelante se explican.

2. ESTRUCTURA TERRITORIAL PROPUESTA

2.1. DISTRIBUCION DE ASENTAMIENTOS.

La actual distribución de núcleos de población en el territorio municipal de BENALUP (5.935 has.), con un único Núcleo Urbano principal que concentra más del 94 % de la población censada, y con varios grupos de casas que no pueden tener la consideración de núcleos (Las Lagunetas, Paternilla, etc), así como algunas edificaciones dispersas, mas abundantes en la mitad Este del término municipal, se considera adecuada, y por ello se propone mantener y potenciar en el futuro, aunque algunos de sus elementos, considerados de forma aislada en su contenido actual, puede no ser el más idóneo o deseable.

Los nuevos crecimientos residenciales, así como las posibles actuaciones industriales o dotacionales, deben ligarse directamente al núcleo principal (dentro de él o en sus proximidades) evitando la dispersión indiscriminada de edificaciones en el territorio.

En particular es necesario poner un freno al crecimiento lineal que se ha venido produciendo a lo largo de la Cañada de la Mesa, el Padrón de los Arrieros o el Padrón de la Fuente del Ala, etc.

Los actuales cortijos, haciendas, ranchos, casas, etc., existentes en todo el término municipal y cuya actividad es mayoritariamente la de apoyo directo a la agricultura y ganadería, y subsidiariamente residencial (en continua regresión poblacional), pueden tener su desarrollo natural -completar o

APROBADO EN SESION DE PLENO COM. DE FECHA
El Alcalde, El Secretario
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
1 0 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

mejorar las edificaciones e instalaciones existentes- pero evitando a toda costa que puedan generalizarse núcleos de población que carezcan de más elementales servicios.

Deberá tenerse un cuidado especial con el grupo de casas conocido como Las Lagunetas, situado junto a la carretera de Los Barrios, en la misma cola del embalse del Celemín y en el acceso natural al Parque Natural de los Alcornocales. El necesario reforzamiento de su función como asentamiento de una serie de instalaciones turísticas y recreativas de apoyo al uso y disfrute del Parque Natural, debe compatibilizarse con el control necesario que evite su conversión en un núcleo de crecimiento desordenado, por el fuerte impacto que puede tener en el entorno medio ambiental de gran valor que le rodea.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Rubio

2.2. DISTRIBUCION DE USOS.

Fuera de los núcleos urbanos (incluyendo sus extensiones previstas a medio y largo plazo), de los grupos de casas que puedan tener la consideración de núcleos rurales o de las edificaciones dispersas existentes y compatibles con el rústico, deben mantenerse o incluso potenciarse los usos agropecuarios y forestales como mejor forma de preservar el ecosistema y el paisaje natural del término de BENALUP.

La estructura del aprovechamiento natural del suelo depende muy directamente de las características intrínsecas de éste: geomorfología, hidrogeología, productividad agraria, etc., y por ello la utilización de cada terreno debe guiarse por el principio del óptimo aprovechamiento sin alteración irreversible del medio, acompañado solamente de las imprescindibles obras de mejora o creación de infraestructuras (caminos rurales, embalses, captaciones subterráneas, canales de riego, invernaderos, almacenes, etc.), evitando que edificaciones o instalaciones complementarias, que puedan ubicarse en el medio urbano o en sus inmediaciones, ocupen indiscriminadamente las tierras de cultivo o los pastizales ganaderos.

El cultivo de regadío debe potenciarse allí donde sea posible con óptimo aprovechamiento de los recursos hidráulicos disponibles (alrededores de Malcocinado, Valles del Alamo y el Barbate, etc.), manteniendo o potenciando el secano o las pequeñas actuaciones aisladas de regadío (con captaciones

APROBADA EN LA SESIÓN DEL PLENO X DE FECHA
COM. GOB. 11
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

subterráneas) y los aprovechamientos ganaderos; En este sentido la reciente terminación de la Presa de Barbate puede colaborar a modificar positivamente el paisaje agrario de esta zona.

Importancia vital debe tener una politica progresiva de repoblación forestal, con especies autóctonas y adaptadas al medio en que deben desenvolverse, no solamente en aquéllas áreas que tengan una especial protección, y que en el apartado siguiente se detallan, sino también en otras que por causa de fuertes pendientes, o por otros condicionantes, sean más aconsejables para la plantación de arbolado que para otros tipos de cultivos, evitando así la degradación del terreno natural, y en particular la erosión.

Sin embargo la regulación concreta de los usos agropecuarios y de su funcionamiento se sale de las posibilidades normativas del Planeamiento Urbanístico, el cual se limita a sugerir iniciativas o acciones prioritarias que deberán ser desarrolladas dentro de la política agraria o ganadera, al mismo tiempo que se establecen medidas de protección como las que en el apartado siguiente se apuntan.

Las actividades extractivas (fundamentalmente canteras), de cierta tradición en el municipio, pueden seguir funcionando, aunque deberá extremarse el control de situaciones contaminantes que se producen y de otros impactos ambientales (entre los que destacan los que afectan al paisaje), haciendo cumplir la obligación de reposición paisajistica posterior a la terminación total o parcial de la explotación, hecho que no se ha cumplido en el pasado reciente.

Mención especial merece la imprescindible clausura inmediata de los vertederos de basuras y escombros existentes, en especial los situados en las cercanías del Núcleo de Benalup, con las correspondientes labores de limpieza y sellado que garanticen su inocuidad futura. En este sentido la reciente actuación de la Agencia de Medio Ambiente sobre el antiguo vertedero de Medina-Benalup, en las cercanías del Paraje de los Arrieros, y su conversión en área recreativa, constituyen un buen ejemplo a seguir en el futuro.

Para ello es necesario que el anunciado complejo medio-ambiental de la Finca Miramundo, al Oeste de la Ciudad de Medina Sidonia, que ya ha comenzado a funcionar en una primera fase como vertedero

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. OBR.
de de 1998
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
Fdo.:
Fdo:

controlado del Consorcio "Bahía de Cádiz" (al que pertenece Benalup), cumpla todas las medidas necesarias para que no se convierta en un nuevo foco de contaminación incontrolada. El acompañar a este complejo de instalaciones de reciclaje y reutilización de los residuos urbanos, con campañas de recogida selectiva en origen, en lugar de las inicialmente previstos hornos incineradores, ayudaría a potenciar su carácter de complejo medio ambiental positivo.

Cabe hacer mención también de áreas que se tratan de una forma específica en función del destino que se dispone para cada una de ellas o bien porque se parte de situaciones de hecho que se quieren reconducir regulándolas en la medida de lo que legalmente sea posible y que resulte compatible con el medio en que se ubican.

Así están, en primer lugar, las áreas de servicio y recreativas planteadas como apoyo a las carreteras y la de Las Lagunetas y, en segundo lugar, la parcelación del Puerto de los Chinos, por ejemplo.

2.3. AREAS A DOTAR DE UNA ESPECIAL PROTECCION.

Se recoge en este apartado una primera relación de partes del territorio que, por sus valores naturales -flora o fauna- o paisajísticos, tienen un especial y singular interés, al mismo tiempo que resultan "frágiles" y "sensibles" a las transformaciones efectuadas por la mano del hombre; forman lo que se denominaba en la Clasificación de Suelo el SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO O ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Los niveles y las medidas concretas de protección serán específicas para cada tipo de área, correspondiendo las máximas restricciones, con prohibición total de edificaciones, de tala o arranque de árboles y arbustos, a los espacios incluidos en el "Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía" o en el "Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz"; En todos los casos, y frente a la simple prohibición, es muy recomendable que la protección sea positiva, con usos y acciones concretas que ayuden a su conservación.

Como mínimo las áreas o elementos a proteger son las siguientes:

a).- La parte del Parque Natural de los Alcornocales que corresponde al término municipal de Benalup, es

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

decir unas 2589 Has. que representan el 1,5% del parque y más del 43% del término. Su declaración y delimitación se regula por la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Protegidos de Andalucia, estando pendiente la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) y del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), para los que se dan algunas ideas en el Plano de Clasificación de Suelo, debiendo sus características adaptarse a estos planes si llegaran a aprobarse antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

b).- Otras Zonas Húmedas -lagunas y lagunillas- no incluidas en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos.

c).- Los cauces y márgenes del sistema de ríos y arroyos, asi como los manantiales que dan origen a algunos de ellos, que conforman la vaguada del Rio Barbate y su afluente El Alamo, incluyendo también el Embalse de El Celemin.

La protección debe incluir la regeneración y repoblado de sus márgenes, la recuperación de los cursos de algunos de ellos para el patrimonio público y, naturalmente, la eliminación de todo tipo de vertidos de aguas residuales no depuradas a sus cauces.

Un especial tratamiento debe darse a los arroyos y torrenteras cercanas al casco urbano, sujetos a una especial "presión" por los actuales vertidos de aguas residuales, las cuales deben ser depuradas totalmente a medio plazo.

d).- Los principales cerros situados fuera del Parque Natural, en particular los que estén coronados por masas arboladas o macizos rocosos, como es el caso de la Mesa Baja.

e).- Las principales masas arbóreas existentes, fuera de las que se localizan en las áreas anteriormente enumeradas, incluyendo el arbolado situado en terrenos dedicados a pastos (dehesas), y en particular las que corresponden a especies en regresión o en peligro de desaparición.

En particular debe darse un tratamiento especial a algunas masas arbóreas que se localizan en las cercanías del núcleo, entre los que se encuentran los pinos de la Orativa.

f) la mayor parte de las masas de monte bajo o de especies arbustivas o arbóreas en zonas de prados y

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X DE FECHA
COM. GOB. □
de 26 MAR 1998 de
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ EN SESIÓN DE
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

dehesas que aún subsisten; En todas ellas e prohiben las talas y arranques indiscriminados aunque se trate de terrenos de propiedad privada.

g) La totalidad del amplio Sistema de Vias Pecuarias -cañadas, padrones, coladas, descansaderos, pozos, abrevaderos, etc-, con sus dimensiones originales, para lo que se considera como referencia, en tanto no se realicen nuevos deslindes, el inventario realizado por el Ministerio de Agricultura en 1940 y los deslindes efectuados por el IARA en los últimos años.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Es necesario definir cuáles siguen siendo necesarias probablemente la mayor parte, asi como proceder a los correspondientes deslindes oficiales que permitan reconstruir sus verdaderas dimensiones, recuperando inmediatamente los Suelos que hayan sido ilegalmente usurpados.

Posteriormente se deberá proceder a los necesarios tratamientos que permiten recuperar sus márgenes, tanto desde el punto de vista vegetal como paisajístico, sin perder de vista su principal función como vías de comunicación en el medio rural.

h) Los yacimientos arqueológicos, tanto los descubiertos total o parcialmente -Tajo de las Figuras, Cueva del Tesoro, Abrigo de los Pilones, Cueva Cimera, Cueva de las Mujeres, Cueva del Arco, etc-, (ver inventario de la Consejería de Cultura y Catálogo de estas Normas), como aquéllas áreas en que existan fundadas sospechas de la existencia de vestigios de la antigüedad; en estas áreas, tan importante como una delimitación clara y el control de accesos y actividades, que evite expolios, sería el conseguir la realización de campañas periódicas y continuadas de excavación que permitan aflorar y transmitir todas sus riquezas.

También se incluirían yacimientos que además de su interés arqueológico puedan tener edificios con interés histórico-artístico, como es el caso de la Torre de la Benalup.

i) Márgenes del carreteras y caminos con las dimensiones que se prevén en la legislación sectorial correspondiente (Ley de Carreteras), completándose allí donde no exista.

j) Los trazados de Líneas de Alta Tensión y del Oleoducto Rodeo-Algeciras, de acuerdo con la legislación correspondiente.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
de
V.º B.º
El Alcalde
SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA
MAXIMA AUTORIDAD DE LA CONSEJERIA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

2.4. RED DE CARRETERAS

La actual red de carreteras y caminos, en cuanto a trazados básicos puede ser suficiente para comunicar a Benalup con los municipios y núcleos de población limítrofes, o con las distintas partes del término; Pero resulta imprescindible realizar una serie de mejoras, que van desde el acondicionamiento total con variantes de trazado, hasta pequeñas actuaciones puntuales, algunas de las cuales ya están proyectadas o en ejecución por parte de las correspondientes Administraciones Públicas, y fundamentalmente por la Junta de Andalucía, titular de la mayor parte de las principales carreteras.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polóez

A continuación se enumeran algunas de las propuestas, rodeadas por carreteras y en orden decreciente, según la importancia funcional de éstas:

1. Carretera CA-211, de Benalup al Cruce con la C-343, que enlaza con los Badalejos-Malcocinado y Medina Sidonia: Las obras recientemente realizadas solo han afectado a la calidad del pavimento; Será necesaria alguna mejora puntual y la rectificación de algunas curvas.

2. Carretera CA-212, de Benalup al cruce con la carretera C-440, en dirección a Los Barrios: Constituye un eje alternativo de comunicación con la comarca del Campo de Gibraltar, al mismo tiempo que atraviesa transversalmente y sirve de acceso al Parque de Los Alcornocales. Su progresivo deterioro aconseja acometer urgentes obras de acondicionamiento, incluyendo ampliación de calzada y alguna rectificación puntual, pero evitando actuaciones excesivamente "duras" que pudieran afectar negativamente al importante entorno natural (en el momento de redactar este documento se están ejecutando obras de acondicionamiento, con sustitución del puente sobre el río Barbate, aunque de momento se desconoce si serán suficientes o será necesario complementarlas a medio plazo, siempre con actuaciones respetuosas con el importante medio natural que atraviesa.

3. Carretera CA-2111, de Benalup a Vejer: Importante eje de comunicación transversal y con las zonas regables de la antigua Laguna de la Janda. Ha sido objeto de obras de mejora en los últimos años y por tanto únicamente serán necesarias labores de conservación continuada, así como un rediseño de su

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X
COM. GOB.
de
V.º B.º
El Alcalde
Fdo.:
Fdo.:

encuentro con la CA-211 y CA-212, en las proximidades de casco urbano.

4. Carretera CA-2112, de Benalup a Acalá de Los Gazules: Junto con la anterior puede convertirse en un eje alternativo NE-SO para comunicar la costa con el interior y soporta un importante número de vehículos pesados, en parte debidos a la construcción de la Presa del Barbate; Para ello es necesario resolver su conexión a través del núcleo urbano, eliminando la actual travesía y sustituyéndola por un enlace directo por el Padrón de Los Arrieros. La carretera se encuentra en proceso de deterioro, por el tráfico pesado antes citado, no siendo previsible su arreglo hasta que concluyan las obras de la presa.

5. Caminos rurales o de servicio agropecuario: Deberá continuarse con la labor que lleva adelante el IARA en el marco de la Comarca de Reforma Agraria, consistente en la reparación o mejora de los caminos existentes y la construcción de otros nuevos, generalmente utilizando Suelos pertenecientes a la densa red de vías pecuarias.

Una actuación como la que el IARA realiza en la Cañada Real de Algeciras es, en realidad, algo más que una mejora de un camino rural, convirtiéndole en una verdadera carretera que abre un itinerario alternativo hacia Tarifa y el Campo de Gibraltar, Por ello la indudable mejora que se produce en el sistema de comunicaciones no debería verse empañada con un deterioro medio ambiental de sus márgenes con ocupaciones o vertidos incontrolados.

3. CLASIFICACION DE SUELO: JUSTIFICACION Y DELIMITACION

3.1 SUELO URBANO

Se ha delimitado como Suelo Urbano una superficie aproximada de 79'83 Has. (1'3%), todas ellas pertenecientes al núcleo urbano principal, formado por el Casco Urbano consolidado, así como por aquellos suelos que, sin estar aún edificados, han quedado englobados por el continuo urbano o poseen la mayor parte de los servicios.

También se incluyen aquellos terrenos aún sin urbanizar, o en proceso de urbanización, que han sido objeto de convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento y los particulares en estos últimos

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1996
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
APROBADO EN SESION DE PLENO X COM. GOBIERNO DE FECHA 16 DE MAYO 1996
de
V.º B.º El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

años, y en los que una de las cláusulas era recogerlos con dicha clasificación.

Se ha intentado realizar una delimitación estricta y ajustada, sobre todo en los bordes Este, Sureste y Suroeste, pero con una cierta flexibilidad, englobando un área que aún conserva suelo vacante suficiente para absorber las necesidades detectadas a corto, e incluso a medio plazo, si se siguen las tendencias actuales.

Se incluyen algunos vacíos interiores, o del borde inmediato, que aún no han sido ocupados por la edificación pero que han quedado rodeados por ésta; En varios de ellos para la definición de alineaciones complementarias, apertura de nuevas calles, ejecución de equipamientos y zonas verdes, cesión de espacios libres o dotaciones, etc., será necesario redactar instrumentos de planeamiento complementarios (Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización) con tramitación previa a la obtención de la licencia de construcción, actuaciones que se gestionarán en UNIDADES DE EJECUCION, sin perjuicio de que sus determinaciones puedan ser incorporadas, en el proceso de redacción/tramitación, al suelo que se regule por las normas urbanísticas generales.

Se excluyen intencionadamente del Suelo Urbano la mayor parte de los terrenos situados al este y sureste de las calles Cañuelo, Rafael Alberti, Alamos Blancos, Los Molinos, Sta. Lucía, La Presa y Tarifa, así como al Oeste y Suroeste de las calles Tajo, Torre y Caballero, por ser suelos inadecuados para la edificación. Por el norte se excluye la mayor parte de la finca La Orativa, por su valor ecológico y paisajístico (sólo una parte se incluye en Suelo Apto para urbanizar).

Este límite se considera que debe ser muy estricto para el futuro crecimiento urbano, el cual deberá dirigirse fundamentalmente hacia el Oeste y Noroeste, buscando las partes más elevadas, topográficamente hablando, que además son los mejores desde el punto de vista geológico, fijando el límite a largo plazo en las márgenes de la carretera de Vejer.

En el capítulo siguiente de esta MEMORIA se enumeran y explican con mayor detalle los criterios de desarrollo que han inspirado la definición de las propuestas para el núcleo urbano, que en un capítulo posterior se agrupan de forma sectorial.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X DE FECHA
COM. GOB. □
de
V.º B.º
El Alcalde
El Secretario
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR
10 JUN 1990

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A continuación se describe la <u>Delimitación del Suelo Urbano del núcleo de Benalup</u>, la cual aparece grafiada en el plano nº 4 de "ORDENACION Y GESTION", a escala 1:2.000.

Por el norte la delimitación recoge la gasolinera y el mesón La Grulla, así como el Campo de fútbol y la hilera de edificaciones que dan frente a la calle Paternilla (Padrón de los Arrieros), siguiendo después por el borde de la carretera de Medina, la calle La Orativa, la calle Pinto y su prolongación, incluyendo las tres manzanas pendientes de urbanización, hasta la calle Cañuelo y las edificaciones situadas junto a ella.

Por el Este se recogen las edificaciones con frente a la calle Cañuelo hasta su encuentro con San Agustín, siguiendo después por el borde exterior de Cañuelo y Rafael Alberti hasta su encuentro con la carretera del Castaño. Continúa por la calle Alamos Blancos, rodeando el colegio Público Tajo de las Figuras hasta la calle San Francisco.

Por el Sureste y Sur se recogen únicamente en Suelo Urbano las edificaciones con frente a las calles San Francisco, Sta. Lucía, Los Molinos, La Presa y Tarifa.

Por el Suroeste se recogen también las edificaciones con frente a la calle Caballero, siguiendo la delimitación sus traseras hasta llegar a la calle Torre, por cuyo borde exterior continua hasta unos 200 metros al sur del encuentro con la Cañada de La Mesa Baja (calle Tajo).

Por el Oeste la delimitación continua por las traseras de las edificaciones consolidadas en las márgenes de la Cañada de la Mesa Baja (calle Tajo), hasta las cercanías de la Carretera de Vejer, continuando después por las traseras de la margen contraria de la vía pecuaria hasta la calle Acebuche.

Finalmente la delimitación se cierra por el noroeste por las traseras de las edificaciones al Suroeste de la Ayda de Andalucía, y por las calles Jacaranda y Grulla Negra, hasta llegar a la carretera de Vejer que se sigue hasta el cruce con la carretera de Medina, dejando en su interior los terrenos, aún no totalmente urbanizados, de los convenios urbanísticos de Las Canteras -1- y las Canteras -2-.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
de de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Patiño

3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

La necesidad de este tipo de suelo viene definida por la dinámica de crecimiento detectada en los últimos años, que siendo importante poblacionalmente (casi un 3% anual), aún lo es más en ocupación de suelo; Además resulta conveniente disponer de una reserva de suelo para acometer actuaciones de cierta entidad que pudieran plantearse a medio plazo, sobre todo si las condiciones económicas del municipio, tras la segregación, tienden a estabilizarse o incluso a mejorar.

Se han reservado un total de 62'94 Has, divididas en cinco sectores claramente diferenciados, localizados según las directrices de crecimiento de la población, los cuales se explican con mayor amplitud en el capítulo siguiente, sobre suelos vacantes al norte y oeste del Casco Urbano, apoyados en las carreteras de Vejer y Medina. Tres de ellos se dedican a usos residenciales, el cuarto a usos industriales, mientras que el quinto a usos turísticos, recreativos y deportivos. A continuación se describe someramente cada uno de ellos:

SAU 1 "LA ORATIVA", Sector situado al norte del casco y al Este de la salida hacia Medina, sobre una parte de la finca del mismo nombre; Ocupando una superficie de 4,0 Has, configurará una nueva fachada residencial de media-baja densidad, en la Avenida de acceso al Casco Urbano.

SAU 2 "JACARANDA". Situado al norte del Casco, entre la Avenida de Andalucía, calles Jacaranda y Grulla Negra, y la carretera de Vejer, abarca una superficie de 3,2 Has, dedicadas a usos residenciales de media densidad que completen el crecimiento de esta zona.

SAU 3 "MESA BAJA". Con sus 9'2 Has. constituye el desarrollo residencial de mayor tamaño que permita absorber las necesidades a medio plazo, completando la trama urbana de las zonas consolidadas que la rodean. Se sitúa entre la Cañada de la Mesa (calle Tejo), la calle Acebuche, las traseras de la Avenida de Andalucía y la Carretera de Vejer. Su amplio tamaño, además de su situación más excéntrica respecto del Casco Antiguo hacen pensar en un desarrollo por fases mediante la subdivisión del único Plan Parcial en dos o más polígonos de actuación.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
V.º B.º El Alcalde
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR NORMAS SUBSIDIARIAS
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

SAU 4 "POLIGONO INDUSTRIAL ZAHORI". Se sitúa al noroeste del núcleo urbano, fuera de éste y apoyado en la Carretera de Medina (CA-211). Sus 10,25 Has. están destinadas a la creación de un Polígono Industrial, a desarrollar por fases según las necesidades reales, y cuyo destino debe ser prioritariamente los pequeños talleres y almacenes incompatible, con el uso residencial, así como otras actividades relacionadas con el entorno agropecuario de Benalup.

SAU 5 "LOS HUMERUELOS". Situado al Suroeste del Casco Urbano, junto a la carretera de Vejer, a ambos lados de la Colada de Benalup (prolongación de la calle La Torre) constituye un amplio sector de 36'24 Has dedicadas a usos residenciales, hoteleros, recreativos y deportivos que sirvan de apoyo y complemento a las iniciativas de desarrollo turístico en los sectores medioambiental (Parque Natural de los Alcornocales), rural y deportivo del Municipio, pero en contacto directo con el Núcleo Urbano, en lo que radica parte de su importancia.

Su gran amplitud se debe a la presencia de zonas deportivas al aire libre (campo de golf) y espacios libres públicos y privados, limitádose los usos con edificación, únicamente, al 40% de la superficie de suelo del Sector (más de 14'5 Has), siendo obligado el máximo respeto a la vegetación existente.

La delimitación de los diferentes sectores aparece en el plano de "ORDENACION Y GESTION", a escala 1:2.000, mientras que sus características individualizadas se recogen en las correspondientes fichas y esquemas contenidos en el TITULO X de la Normativa Urbanística.

3.3. SUELO NO URBANIZABLE.

Se compone del resto del término municipal, es decir un total aproximado de 5.792'4 Has (el 97'6% de la superficie total), de ellas 2.589 Has corresponden al Parque de los Alcornocales.

Son suelos con una gran variedad de usos y aprovechamientos que, por sus características, se han agrupado según el necesario grado de protección, diferenciando la normativa establecida para cada una de las áreas, buscando siempre, como objetivo prioritario, el mantenimiento o potenciación de los usos agropecuarios existentes y evitando la

APROBADO EN SESION DE PLENO X DE FECHA
COM. GOB.
de 18 JUN 1998
V.º B.º
El Alcalde,
SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

degradación del medio natural. Para ello se recogen medidas cautelares, pero también se propone el desarrollo de acciones positivas que colaboren a su puesta en valor, sin olvidar la generación de actividad económica.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

Así existe una amplia superficie, dedicada a la agricultura o a los pastos para la importante cabaña ganadera, unido a terrenos en barbecho o a los escasos eriales improductivos, que constituyen el SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

En él la permisividad de usos es mayor que en las áreas que se consideran protegidas, sin olvidar que son suelos que deben salvaguardarse de los procesos de urbanización y construcción. Allí pueden tener cabida ciertas actividades industriales, extractivas o infraestructurales que, por su carácter o incompatibilidad, deben alejarse del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

Dentro de esta clase de Suelo se han delimitado dos áreas, más reducidas, en las que existe una especial tolerancia para usos relacionados con el servicio a las carreteras (estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc), semejantes a las definidas en la Ley 25/1988, de Carreteras, y otras disposiciones complementarias. En los planos de clasificación de Suelo se han delimitado dos áreas de este tipo: una en las márgenes de la carretera de Alcalá de los Gazules (CA- 211), en su confluencia con la Cañada Real de Algeciras y el Padrón de los Arrieros, y otra en la carretera de los Barrios, en la zona denominada de Las Lagunetas.

Esta última, situada en las márgenes de la carretera de los Barrios (CA-212), en el interior del perímetro del Parque Natural de los Alcornocales y cercana a la cola de Embalse del Celemín, donde ya existen alguna edificaciones dedicadas a usos hosteleros y una ermita que es objeto de una romería popular muy concurrida, puede convertirse en punto de entrada y recepción del Parque Natural, así como en área donde se concentren los servicios complementarios de restauración y alojamiento, evitando su dispersión por áreas de mayor valor y grado de protección.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X COMISIÓN ☐ DE FECHA ..... de .....
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
ALCALDIA
Fdo.:

Otra área diferenciada en Suelo no urbanizable común es la denominada "Parcelación de Puerto de los Chinos", donde ya existen edificaciones de diferente entidad sobre parcelas de reducido tamaño. Su delimitación como parcelación de carácter agrícola, recreativo o dotacional, dotándole de una mínima

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
POR RESOLUCIÓN DE LA
M.ª DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
URBANISMO DE FECHA
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

infraestructura, no impide que exista un control estricto de su contenido, evitando su proliferación a otras parcelas del término.

Pero dentro del Municipio hay una serie de áreas que por unas u otras razones, tienen especial interés medio-ambiental o bien deben ser protegidas en base a imperativos legales. Asi aparece el SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO y el ESPECIALMENTE PROTEGIDO, con diversas categorías en función del grado de protección y de las medidas cautelares que se arbitran: Masas arbóreas y de monte bajo, Suelos de alto valor agrícola, Cauces y márgenes de arroyos y del embalse del Celemín, Acuíferos subterráneos, Vías pecuarias, Yacimientos arqueológicos, etc.

Entre ellas destacan algunas que deben recibir una ESPECIAL PROTECCION por estar incluidas en el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, como es la parte del PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES incluida en el municipio, es decir casi la mitad Este del término.

En el suelo No Urbanizable Protegido se han delimitado dos Areas de Intervención, una en el borde este del Casco Urbano, para completar la principal zona verde de Benalup (Parque Alamos Blancos) y otra entre la carretera de Los Barrios y el embalse del Celemín con el fin de crear un área recreativa y de acampada, que permita un mejor disfrute de los recursos medio-ambientales del Parque Natural de los Alcornocales y de la utilización recreativa del embalse (posibles actividades náuticas).

Esta última área se complementaría con la rehabilitación de las edificaciones existentes en una de las islas del embalse para usos educativos relacionados con el Parque Natural (aula de la Naturaleza en edificio rehabilitado, completado con las tradicionales chozas de enea, etc).

Una enumeración y descripción más detallada de estas áreas, así como algunas propuestas de carácter positivo que colaboren a su mantenimiento y mejora, se recogen en el apartado 2.3. del Capítulo dedicado a la Estructura Territorial Propuesta, mientras que las respectivas delimitaciones aparecen en el Plano de "CLASIFICACION DE SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL", a escala 1:20.000, y en la ampliación a 1:10.000 del "ENTORNO DEL NUCLEO URBANO".

Aparte de la normativa urbanística de que se dota a

APROBADO POR LA COMISIÓN DE GOBIERNO
PLENO
COM. GOB.
de 26 JUN
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:

cada una de las categorías, resulta conveniente que se tome como norma general el evitar que el Suelo No Urbanizable pueda tener, a pesar de su amplitud, un carácter residual, como "negativo" de la suma del Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar, mediante la introducción de actuaciones positivas compatibles con cada una de las áreas, que incluso pueden potenciar su protección.

3.3.1 RESERVA PARA PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Con el fin de incrementarlo y en virtud del artículo 278 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se dispone una reserva de suelo en No Urbanizable con destino a integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo en la zona situada al Norte del campo de fútbol, junto a la Cañada de Padrón, con una superficie de 20.000 metros cuadrados. Su gestión, usos y aprovechamientos se regirán por lo establecido en el Capítulo I del TITULO VIII de la referida Ley.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBACION DEFINITIVA
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1997
.....de ..... de .....
V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA,
El Secretario, SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

4.- ESTRUCTURA URBANA DE LOS NUCLEOS.

NECESIDADES DE SUELO Y DIRECTRICES DE CRECIMIENTO.

Antes de entrar a definir y planificar el futuro desarrollo urbanístico de Benalup, es necesario responder a dos cuestiones fundamentales:

1) A la vista de la actual dinámica poblacional y del crecimiento previsible a corto/medio plazo, ¿es necesario ampliar sensiblemente el perímetro urbano o sería suficiente con la ocupación de algunos suelos vacantes interiores al actual Casco Urbano o situado en su borde inmediato?.

2) Caso de plantearse una respuesta afirmativa a la primera parte de la cuestión anterior, sea de forma rotunda o matizada, ¿Cuáles deben ser las Directrices de Crecimiento y los terrenos más idóneos para ampliar el Casco Urbano, asi como la cantidad de suelo a calificar y con que capacidad de viviendas, para que sea suficiente para hacer frente a las necesidades de , como mínimo, los próximos diez años?.

El crecimiento poblacional es importante, cerca de un 34 % en los últimos 10 años, muy por encima de pueblos de similares características en la Campiña y Sierra Gaditana, pero la demanda de suelo edificable es aún mayor, fundamentalmente para usos residenciales, con un índice de edificios en construcción muy elevado.

Es evidente que este fenómeno se produce no solamente por el aumento de población, sino que también ha incluido la anterior situación de déficit, la baja calidad de muchas viviendas y un importante índice de hacinamiento, todo ello unido a una mejora relativa de las condiciones económicas de los benalupenses, en parte debida a las actividades relacionadas con la construcción, dentro y fuera de Benalup. Además el que podríamos llamar Casco Antiguo se componía de casas de escaso valor arquitectónico y grandes carencias de habitabilidad.

En estas circunstancias se han desarrollado las promociones puntuales, de ampliación o nueva edificación, al amparo de un casi inexistente control urbanístico (ocupando las márgenes de caminos y vías perifericas), algunas promociones públicas y bastantes promociones privadas de más de dos viviendas. Esta tendencia va a continuar en el futuro, en base a las necesidades aún no satisfechas, y a la existencia de numeroso suelo

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO EFICAZMENTE POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
08 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

ANUNCIADO EN EL PLENO DE FECHA
COM. SOB. DE
V.º B.º El Alcalde, Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

reconocido como urbano en varios convenios urbanisticos; Al mismo tiempo aún hay importantes carencias de equipamientos y necesidad de viviendas de promoción pública que están consumiendo, o van a consumir, mucho suelo, al amparo de una situación economica que pudiera mejorar como resultado de las ampliaciones de regadios previstas y la autonomia municipal recién conseguida.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Sin embargo no es previsible que vayan a producirse grandes desarrollos residenciales en promociones unitarias de más de 100 viviendas, pero si existen y existirán medianas actuaciones -entre 10 y 50 viviendas- que pueden, y deben , hacer frente a la ejecución de su parte proporcional de viario, espacios libres e infraestructuras anexas, así como a la cesión de suelo para equipamientos (en UNIDADES DE EJECUCION delimitadas), hecho que es casi imposible de conseguir por el habitual sistema de promoción/ocupación parcela a parcela, o por pequeños grupos de parcelas.

Sin embargo los Equipamientos y Servicios Comunitarios de mayor tamaño o rango tendrán que ser asumidos por el Ayuntamiento, con el apoyo de las diferentes administraciones Públicas, como de hecho ya está ocurriendo con la piscina, la guardería o el Centro de Enseñanzas Medias, después de haber obtenido el suelo en convenios urbanisticos que dejan comprometido gran parte del Suelo Urbano.

Las DIRECTRICES DE CRECIMIENTO FUTURO DEL CASCO DE BENALUP,o lo que es lo mismo, cuáles son los terrenos que prioritariamente deben ocuparse en este proceso, pueden deducirse del análisis realizado en el Diagnóstico del AVANCE, pues el futuro se encuentra muy condicionado por el desarrollo reciente, al mismo tiempo que por el hecho comentado en el párrafo anterior, que ha colocado en manos municipales gran cantidad de suelo en posición estratégica, no solamente para equipamientos, sino también para viviendas y otros usos.

APROBADO EN SESION DE PLENO X DE FECHA COM. GOBIERNO
V.º B.º El Alcalde,
Fdo.:

Está bastante clara la tendencia de Benalup a crecer hacia el norte y el noroeste, buscando la partes altas, y abandonando los terrenos inestables de la ladera que baja hasta el valle del Rio Barbate; Por el Norte son los terrenos de las zonas conocidas como Las Canteras -1 y 2- los que deben absorber los nuevos desarrollos a corto y medio plazo, intentando evitar fuertes discontinuidades en el continuo edificado, que encarecen las infraestructuras y dan un escaso ambiente urbano.

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
POR RESOLUCIÓN
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pastor

3.- CUANTIFICACION DEL SUELO NECESARIO PARA ALBERGAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS, en base al crecimiento demográfico o por la demanda real del mercado, con una cierta flexibilidad, impidiendo tanto la especulación como el descontrol en parcelaciones y edificaciones.

4.- RESPETO AL MEDIO NATURAL DEL ENTORNO Y AL MEDIO AMBIENTE, preservando y protegiendo aquellos suelos que tienen un especial interés ecológico o paisajístico (Finca La Orativa y márgenes del Rio Barbate), empleando tratamientos vegetales -repoblaciones masivas con especies adecuadas- y evitando toda edificación no justificada.

5.- DISEÑO DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EN CONTINUIDAD CON LA TRAMA URBANA EXISTENTE, cerrando o completando aquellas manzanas de borde que actualmente se presentan incompletas o faltas de carácter.

6.- FLEXIBILIDAD EN EL DISEÑO Y EN LA NORMATIVA DE APLICACION EN LAS AREAS CONSOLIDADAS por la edificación, partiendo de la situación existente, con definición de los parámetros concretos a respetar, pero permitiendo que se amolden a la variedad de situaciones que puedan presentarse.

7.- DISTRIBUCION EQUILIBRADA DE LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS EN EL NUCLEO URBANO, SOBRE TODO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (Parques, jardines, zonas de juegos, etc.), con planificación armónica en el casco consolidado y en los crecimientos futuros.

8.- EVITAR, en lo posible, DEJAR A EDIFICACIONES EXISTENTES EN SITUACIONES LEGALES DE "FUERA DE ORDENACION", incluyendo las actividades productivas, aunque en algún caso sea necesario poner estrictas medidas correctoras o incluso un traslado a medio plazo (caso de actividades ganaderas o algunos talleres muy molestos).

APROBADO EN SESIÓN
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
de de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:

9.- EVITAR LOS FENOMENOS DE ESPECULACION DEL SUELO, por encarecimiento injustificado de su precio, por clasificación excesiva de suelo urbano, por acaparamiento o por falta de desarrollo en los plazos previstos, con utilización de los mecanismos introducidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

10.- PLANTEAMIENTO DE UNA PARTE DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EN PEQUEÑAS UNIDADES DE EJECUCION EN

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1996
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

SUELO URBANO; DE POCOS PROPIETARIOS (o mejor solo uno), de más fácil gestión que los polígonos en Suelo Apto para Urbanizar para los operadores locales; Ello no quiere decir que no se hayan previsto uno o más sectores en Suelo Urbanizable, como reserva a medio plazo.

11.- APLICACION DE UNA MAYOR DISCIPLINA URBANISTICA, evitando el descontrol en las transformaciones y en las nuevas edificaciones, con especial atención a las áreas de borde del Casco y al entorno inmediato.

12.- EXIGENCIA A LOS PARTICULARES DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES que acompañan al acto edificatorio, como son las ejecuciones de la urbanización y la cesión gratuita de los suelos dedicados a equipamientos y zonas verdes, evitando que el incumplimiento repercuta negativamente en el patrimonio y la hacienda municipales.

13.- EVITAR QUE LOS NUEVOS CRECIMIENTO OCUPEN AREAS DE DIFICIL O IMPOSIBLE CONEXION, a un coste razonable, CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS EXISTENTES O PROYECTADAS; Entre otros sería el caso de la aparición de nuevas cuencas vertientes para el alcantarillado que dificulten la resolución global de la grave problemática de la falta de depuración.

14.- CRECIMIENTO DEL NUCLEO HACIA EL NOROESTE, evitando ocupar el Valle del Barbate, e incluso la parte baja de las laderas que dan a éste, tanto por problemas paisajísticos o ecológicos como por dificultades topográficas o geológicas.

En este sentido la salida hacía Medina (prolongación calle San Juan), la calle Grulla Negra y la Avenida de Andalucía, se constituyen en ejes fundamentales del crecimiento urbano, siendo la carretera de Vejer el límite al desarrollo en el horizonte de las Normas.

15.- Para un mejor cumplimiento del criterio anterior, TRATAMIENTO ESPECIAL, como remate del Casco Urbano, y por su interés paisajístico, DEL BORDE URBANO constituido por las laderas orientadas hacia el sur y el Sureste (Valle del río Barbate), evitando que pueda convertirse en una zona marginal o residual.

Para ello la mejor de las actuaciones posibles es mantener el uso agropecuario de esos terrenos, o en su caso proceder a repoblaciones forestales o arbustivas selectivas. Estas se centrarán fundamentalmente en los terrenos situados entre las

APROBADO POR LA COMISION DE PLANEAMIENTO
COM. CUR. DE FECHA
26 MAR. 1997
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
Fdo.:
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR
10 JUN 1996

calles Alamos Blancos y San Francisco, y la carretera del Castaño, área que puede convertirse en el gran PARQUE URBANO que Benalup necesita.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

16.-Particularizando el criterio general nº 10, se han delimitado una serie de UNIDADES DE EJECUCION, agrupando todas aquellas áreas en las que se coordinan desarrollos con aprovechamiento lucrativo con cesiones de suelos para equipamientos y zonas verdes, así como con la apertura y/o ampliación de viales, tanto de tráfico rodado como peatonal; La delimitación de estos ámbitos de forma equilibrada, facilitará tanto el diseño de la ordenación, como la gestión y su posterior seguimiento.

El desarrollo de estas unidades se hará, en general, mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se ajusten a las fichas que aparecen en la Normativa, y con los necesarios instrumentos de gestión (proyecto de compensación, proyecto de reparcelación, etc), como condición previa para la obtención de las correspondientes licencias de edificación.

Se han definido un total de 10 UNIDADES DE EJECUCION, con una superficie total de 13'66 Has, lo que representa el 17'1% del Suelo Urbano delimitado. Su tamaño, importancia y grado de prioridad es muy variable, desde los 77.800 m2 de la zona de "LAS CANTERAS" (U.E.1) a los 950 M2 de la "ESQUINA CALLES CAÑUELO Y SAN AGUSTIN" (U.E.3).

Algunas destacan por su tamaño e importancia para la nueva estructura de Benalup, como es el caso de la zona de "LAS CANTERAS" (U.E.1), la cual recoge un convenio urbanistico entre Ayuntamiento y particulares, firmado hace pocos años y que actualmente se encuentra en ejecución; Su importante tamaño hace que el desarrollo de las diferentes manzanas edificables se convierta en subunidades de ejecución.

Otras destacan por su situación, dentro de la trama o en el borde de ella, o por las cesiones que conllevan:"CALLES PINTO-ALMENDRO" (U.E.2) (Resto del antiguo convenio de La Orativa), "GUARDIA CIVIL" (U.E.4), "CALLE CAÑUELO" (U.E.5), "CALLE SAN JUAN-ESTACION DE AUTOBUSES" (U.E.7), "SAN FRANCISCO-ALAMOS BLANCOS" (U.E.8), "TRASERAS AVDA. DE ANDALUCIA" (U.E.9),etc.

Otras constituyen pequeñas operaciones de "cirugia urbana" sobre suelos vacantes o potencialmente

APROBADO EN SESION DE PLENO DE ... COM. GESTORA
de
V.º B.º
El Alcalde,
Fdo.:
de
El Secretario,
SECRETARIO 33

renovables, situados en el interior de la trama, y que conllevan una mejora de la estructura urbana: "ESQUINA CALLES CAÑUELO-SAN AGUSTIN" (U.E.3), "ENLACE CALLES MEDINA-BENALUP" (U.E.10).

De entre estas últimas hay un caso en el que el objetivo fundamental es la apertura de pasos peatonales interiores a manzanas del casco consolidado con la consiguinte recuperación de zonas arboladas para uso público: "CALLE DON MANUEL SANCHEZ" (U.E.6).

Tanto los objetivos, como los criterios básicos de ordenación y usos, se recogen en las correspondientes fichas de gestión que acompañan a la normativa, y de la cual forman parte, por lo que no es necesario repetirlos aqui.

Puntualmente, y en casos muy contados, existen parcelas de equipamiento o espacios libres, sobre suelo de propiedad privada, cuya obtención no corresponde a unidades de ejecución, sino que se trataría de Actuaciones Aisladas (en realidad son unidades de Ejecución sin aprovechamiento lucrativo); Entre ella cabe citar la zona verde situada junto a la calle Alamos Blancos, ya en parte de propiedad municipal, y alguna pequeña parcela de equipamiento en el interior del Casco más antiguo.

La forma de obtención de estos suelos sería generalmente por expropiación, aunque en la práctica lo mejor seria ir a fórmulas de acuerdos de compra o permuta.

17.- RECUPERACION DEL CASCO ANTIGUO, entendido como la parte más antigua del núcleo de Benalup, el que tiene una trama viaria más irregular, como referencia de centralidad en el Núcleo Urbano, mediante algunas intervenciones puntuales, y con una actuación decidida sobre los espacios públicos (calles y plazas), y una mayor exigencia en las normas tipológicas y estéticas de las edificaciones.

18.- NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES, de mayor tamaño y entidad que los incluidos en unidades de Ejecución, sobre suelo clasificado como APTO PARA URBANIZAR, en actuaciones con superficies entre 3 y 9 Hectáreas que completan los bordes del casco urbano, configurando las nuevas fachadas a las carreteras de Medina y Vejer, y ocupando los huecos que quedan entre el casco urbano consolidado y esa última carretera, así como una franja de la finca La Orativa.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADA EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GESTION
Fdo.
V.º B.º
El Alcalde,
ALCALDIA
Fdo.:
El Secretario,
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
11 JUN 1990
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

Los objetivos y criterios de ordenación y usos de cada uno de los tres Sectores delimitados aparecen en las correspondientes fichas de características incluidas en la normativa.

19.-DESARROLLO DE UN AREA PARA USOS INDUSTRIALES, situado en las cercanías del Casco Urbano, pero fuera de él, con acceso desde la principal carretera, la CA-211 (en dirección a Malcocinado y Medina). Será un Polígono Industrial, dirigido a actividades muy diversas, pues se pretende que sirva de ubicación tanto para las actividades existentes en el casco que necesitan relocalizarse, como para talleres, industrias o almacenes de nueva implantación, todo ello con gran respeto al medio ambiente del entorno y resolviendo convenientemente las conexiones de las infraestructuras y la depuración de los vertidos.

20.- DESARROLLO DE UN COMPLEJO TURISTICO-RECREATIVO-DEPORTIVO, situado al Suroeste del Casco Urbano, entre las Carreteras de Vejer y la Colada de Benalup (prolongación c/ Torre), como prolongación de aquél.

Se trata de un desarrollo para usos hoteleros, recreativos y deportivos al aire libre, con una mínima componente residencial, que sirva de apoyo y complemento a las iniciativas municipales de desarrollo turístico de Benalup en los sectores del turismo rural, turismo medioambiental (hacia el cercano Parque Natural de Los Alcornocales) y el turismo deportivo (incluyendo tanto el golf como otras instalaciones complementarias).

De su amplia superficie bruta solamente un máximo del 40 % del suelo (14'5 Has) se podrá ocupar con usos y actividades que necesiten edificación, los cuales se situarán en las proximidades de la c/Tajo y la Colada de Benalup (prolongación c/ Torre). El resto (60 %) se dedicará a espacios libres y usos deportivos al aire libre (incluyendo un campo de golf de 18 hoyos), conservando y aumentando el arbolado y demás vegetación existente.

Su ubicación junto al Casco Urbano consolidado permite un mayor aprovechamiento de los efectos beneficiosos de este tipo de complejos, con una mejor integración, tanto física como de actividad, permitiendo recualificar y mejorar la urbanización y edificación del borde hoy algo degradado, reconvirtiendo la calle Torre en un eje rodado-peatonal que vaya acompañado de un paseo peatonal arbolado en su borde sureste, como conexión con la parte más antigua del Casco y mirador hacia el valle

APROBADO EN SESION DE
PLENO X DE FECHA
COM. GOB. ☐
de 26 MAR 1991
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
SECRETARIO

del Rio Barbate y P.N. de los Alcornocales.

El nuevo desarrollo se conectará convenientemente a las redes infrestructurales del núcleo de Benalup, costeando sus promotores los enlaces exteriores que sean necesarios.

21.- PARALIZACION DE NUEVAS CONSTRUCCIONES Y CONTROL DE LAS TRANSFORMACIONES EN LAS MARGENES DE LAS VIAS PECUARIAS, extremando las precauciones alli donde las tensiones son mayores, es decir las situadas en el entorno del núcleo Urbano: El Tajo, Paternilla, Camino de la Torre, El Tesorillo, etc.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐ DE FECHA
do de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
SECRETARIO
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR
10 JUN 1998
JUN
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

4.3. PARAMETROS MAS RELEVANTES DE LA ORDENACION PROPUESTA

De forma numérica, y diferenciando las distintas clases de Suelo, a continuación se recogen las principales cifras que caracterizan la ordenación propuesta en el documento de Normas Subsidiarias.

4.3.1. Clasificación de Suelo.

- Suelo Urbano ..... 79'63 Has (1'3%)
- Suelo Apto para Urbanizar ..... 62'94 Has (1'1%)
- Suelo No Urbanizable ..... 5.792'43 Has (97'6)

TOTAL Término Municipal..... 5.935'00 Has (100%)

· Especialmente Protegido en SNU (Parque Natural de los Alcornocales) ..... 2.589'00 Has

4.3.2. Capacidades Residenciales (en número aproximado de nuevas viviendas).

a) EN SUELO URBANO:

· Por ocupación de solares de cierta entidad y parcelas vacantes en el casco..... 286
· En Unidades de Ejecución..... 696

· TOTAL S. URBANO..... 982 (58'7%)

b) EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

· TOTAL (SAU 1 a 3 y SAU 5)..... 691 (41'3%)

TOTAL S. URBANO + APTO PARA URBANIZAR: 1.673 (100%)

4.3.3. Espacios Libres de Uso Público

a) EN SUELO URBANO:

·Existentes..... 7.740 m2
·Mejoras de los existentes y creación de otros nuevos en suelo regulado por ordenanzas..... 29.165 m2
·En Unidades de Ejecución..... 11.180 m2

TOTAL..... 48.085 m2

Secretaría
APROBADO
14 JUN 1988
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

APROBADO EN SESION DE PLENO X DE FECHA
COM. GOB. ☐
20 MAR 1990
de de
V.º B.º
El Alcalde,
ALCALDIA
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.:

b) EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

- Reservas mínimas previstas en los diferentes sectores (10 %)..... 62.890 m2

c) EN SUELO NO URBANIZABLE (Areas de intervención):

- SNUP "Parque Alamos Blancos"..... 22.000 m2

- INDICES RESULTANTES POR HABITANTE (población a 1-05-1996 de 5.971 habitantes).

  - ACTUAL: Existentes (7.740 m2)..... 1'29 m2/hab.

  - FUTURO: (Existentes + Propuestas)

    - Suelo Urbano (48.085 m2)..... 8'05 m2/hab.

    - Suelo Urbano + Apto para urbanizar (110.957 m2).....18'58 m2/hab.

    - Suelo urbano+Apto para Urbanizar+ Areas de Intervención en Suelo no Urbanizable (132.957 m2)..... 22'26 m2/hab.

4.3.4. Equipamientos Comunitarios

a) EN SUELO URBANO.

- Existentes (y que se conservan)..... 58.105 m2
- Nuevos en actuaciones aisladas..... 2.820 m2
- Nuevos en Unidades de Ejecución (1)....10.355 m2

TOTAL..... 71.280 m2

(1) Se contablizan como existentes los equipamientos de la UE 1 que ya funcionan.

b) EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- Reservas mínimas en los diferentes sectores..... 24.507 m2

c) TOTAL URBANO+APTO PARA URBANIZAR..... 95.787 m2

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO EN LA SESION DE ... 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COMISIÓN DELEGADA COM. GOB. de 26 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo.: Fdo.:
AYUNTAMIENTO
38

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO 4 ESTIMATIVA
POR RESOLUCIÓN DE LA MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Resumen de Características de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Como complemento numérico de los apartados anteriores, en las páginas siguientes aparecen los cuadros- resumen de las principales características de los 5 Sectores de SUELO APTO PARA URBANIZAR y de las 10 UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO, así como un esquema de situación de cada una de ellas en el núcleo de Benalup.

Ambos cuadros también aparecen en los titulos X y XI de la Normativa, como recapitulación de las diferentes fichas individualizadas de cada Sector y Unidad de Ejecución que allí se contienen.

CUADRO RESUMEN DE SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

nº orden	denominación	superf. total (m2)	densidad bruta (viv/Ha)	número aprox. viv.	aprov. tipo (m2/m2)	superf. máxima edific. (m2)
1	LA ORATIVA	40.000	35	140	0'45	18.000
2	C/ JACARANDA -CTRA. VEJER	32.000	35	112	0'45	14.400
3	MESA BAJA	92.500	35	324	0'45	41.625
4	POL.INDUSTRIAL ZAHORI	102.500	-	-	0'70	71.750
5	LOS HUMERUELOS	362.400(1)	3'17	115	0'118	43.000
TOTAL		629.400	10'98(2)	691	0'30	188.775

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA 20 MAR 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
SECRETARIO

NOTAS:

(1) Sólo un máximo del 40% de la superficie ocupada con usos que lleven edificación.

(2) Si sólo se consideran los sectores residenciales la densidad bruta asciende a 15'5 viv/Ha.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
Fdo.: Antonio Díaz Fernández

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

nº	denominación	superf. total (m2)	aprov. (m2/m2)	superf. máxima edific. (m2)	dens. bruta máxima (viv/Ha)	número aprox. viv.
1	LAS CANTERAS	77.800	0'58	45.396	47	369
2	CALLES PINTO Y ALMENDRO	9.960	0'70	6.972	55	54
3	ESQUINA CALLES CAÑUELO Y SAN AGUSTIN	950	0'75	712	55	5
4	GUARDIA CIVIL	11.700	0'40	4.680	35	40
5	CALLE CAÑUELO (PROL.C/TENORIO)	9.600	0'85	8.160	65	62
6	CALLE D. MANUEL SANCHEZ	2.400	0'62	1.500	62	15
7	CALLE SAN JUAN EST. AUTOBUSES	3.895	0'65	2.531	47	18
8	SAN FRANCISCO-ALAMOS BLANCOS	9.240	0'75	6.930	70	64
9	TRASERAS AVDA. DE ANDALUCIA	9.750	0'73	7.117	62	61
10	ENLACE CALLES MEDINA Y BENALUP	1.360	1'00	1.360	60	8
TOTAL		136.655	0'62	85.358	51	696

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
26 MAR. 1998
V.º B.º
El Alcalde,
ALCALDIA
Fdo.:
El Secretario,
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBACION DEFINITIVA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

5. PROPUESTAS SECTORIALES

En este capitulo se recogen, de forma sintética y ordenada según sectores temáticos, las propuestas puntuales y más concretas que las Normas Subsidiarias contienen para la totalidad del término municipal, pero con mayor detalle para el núcleo urbano.

Se trata de propuestas extraidas de los capitulos anteriores, y también de los criterios y propuestas básicas de ordenación de las Unidades de Ejecución y de los sectores de Suelo Apto para Ubanizar.

Los sectores temáticos elegidos son análogos a los empleados en el DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL (ver Documento de AVANCE) y OBJETIVOS (ver parte I. de este Documento); En general a cada una de las problemáticas allí planteadas deberá corresponder una o varias propuestas de ordenación y gestión.

5.1. EL MEDIO NATURAL

- Redacción, en paralelo con las Normas Subsidiarias, de estudios geotécnicos de las áreas consolidadas pendientes de desarrollo o de las aptas para urbanizar que puedan ser problemáticas, como es el caso de las laderas Sur y sureste.

- Control estricto de las edificaciones dispersas, evitando la formación de núcleos residenciales y la construcción de cualquier edificación que no tenga una relación directa con las actividades agropecuarias, o que forzosamente deba localizarse en estos terrenos por aplicación de la Ley del Suelo.

- Fomento de las politicas de repoblación forestal en aquellas zonas que por sus pendientes o por sus caracteristicas edafológicas sean poco aprovechables o improductivos para la agricultura, y especialmente en la parte sureste del casco y en la mayor parte de la finca la Orativa, al norte, así como las márgenes de los cauces de rios y arroyos.

- Elaboración de una normativa de protección que contemple tratamientos diversificados según las caracteristicas específicas de cada suelo: desde niveles de protección especiales hasta otros más genéricos, pasando por otros generales y cautelares, con una regulación que posibilita su aprovechamiento y disfrute, sin riesgo de desviación de su auténtico carácter de espacio natural.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 JUN 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
ALCALDIA SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
JUN 1998
JUN. DE ANDALUCIA

- Tratamiento especifico de las márgenes de algunos arroyos, y en particular del rio Barbate y sus afluentes, así como los más cercanos al núcleo: limpieza de cauces, repoblación forestal, corrección de todo tipo de vertidos (encauzamiento y depuración de la red de saneamiento urbano), etc.

- Deslinde, recuperación y conservación de todas las vías pecuarias que atraviesan el territorio municipal, como sistema básico de comunicación en el medio rural, aunque también pueden tener un uso lúdico-turistico; Debe evitarse que la realización de mejoras en caminos rurales que discurran por vias pecuarias desaproveche su sección transversal, inutilizando una parte importante de ella para otras actividades que le son propias, incluyendo la trashumancia ganadera.

- Fomento de las actividades agrarias que mejor conserven el medio natural y no alteren sustancialmente el paisaje.

5.2. LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

(ver también en la parte I, el apartado 3. BASE ECONOMICA DEL MUNICIPIO)

-Localización de un Polígono Industrial, en cuya gestión deberá participar de alguna manera la iniciativa pública, aunque se encuentre sobre terrenos de propiedad privada, si se quieren lograr los objetivos previstos.

Como ubicación más idónea se han elegido unos terrenos de suave pendiente, situados al Norte de la carretera que une Benalup con Medina, fuera del Casco Urbano, en la finca denominada "Zahori". Su superficie es de 10'25 hectáreas brutas (incluyendo calles y zonas de protección y servicios), las cuales se deberán desarrollar por fases cuyo ritmo vendrá dictado por las necesidades reales.

Los tipos de actividades que caben en este poligono son muy variados: Naves pequeñas y medianas dedicadas a talleres de reparaciones, otros talleres de transformación, artesania, industrias, cooperativas familiares, almacenes y lonjas de comercialización de productos agropecuarios, etc.

En una primera fase deberia tener preferencia la redolocación o ampliación de actividades existentes

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 2 OTTAR 1998
COM. GESTIÓN
V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA
Fdo. SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Rodríguez

que lo requieran (por incompatibilidad con las viviendas, falta de espacio, raidos excesivos, contaminación, etc.), o bien actividades de nueva creación-cooperativas o incluso iniciativas públicas directas (por ejemplo algún tipo de Escuela-taller en el ámbito industrial o artesanal)- que hoy tienen dificultades para encontrar el suelo adecuado dentro del casco, y a precio asequible; Posteriormente, y dentro del desarrollo global del municipio de Banalup y de la Comarca de La Janda, prodría pensarse en implantaciones de mayor envergadura.

Como consecuencia de la diversidad de usos y usuarios posibles será necesario prever una parcelación muy variada (en cuanto a tamaños), siendo recomendable que, desde un principio, se oferte no solamente suelo urbanizado, sino también naves terminadas, en venta o en alquiler.

- Mantenimiento de las actividades industriales y comerciales existentes, incluso las que ocupan parcelas exclusivas, salvo que presenten graves problemas de incompatibilidad con el uso residencial,y sin perjuicio de que fuera necesario en el futuro aplicar medidas correctoras.

- Posible localización de un poligono ganadero, resolviendo correctamente los vertidos y con la posibilidades de completarlo con alguna industria de transformación. En las Normas no se da ninguna localización concreta, aunque de realizarse debería hacerse sobre suelo no urbanizable común, resolviendo correctamente los vertidos.

- Se ha elaborado una normativa de usos para algunas áreas del Casco Urbano que permite la coexistencias de talleres artesanos y pequeñas industrias con las áreas residenciales, siempre que no existan problemas de grave incompatibilidad y se cumplan las medidas de regulación de la protección medio ambiental para el control de ruidos, humos, vertidos, y otros elementos que pudieran ser causa de peligros o molestias para los vecinos.

- Se han previsto algunas localizaciones para la implantación de actividades hoteleras y hostelera (hoteles, restaurantes, mesones, bares, ventas, etc.), así como otras relacionadas con el ocio y el esparcimiento, tanto en el interior del núcleo urbano (permisividad de estos usos en varias unidades de ejecución, areas de ordenanza y sectores de suelo apto para urbanizar), como en las proximidades de las principales carreteras y nudos de comunicación (Area de servicio de la carretera de

APROBADO EN SESION DE PLENO X DE FECHA 28 MAR. 1990
COM. GOB. de
V.º B.º El Alcalde,
ALCALDE
Fdo.:
SECRETARIO
V.º B.º
(Cádiz)

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Alcalá y en la carretera de Los Barrios).

Mención especial merece la propuesta de concentración en la zona de las Lagunetas, junto a la cola del Embalse, de las actividades de este tipo que vayan a estar directamente relacionadas con el uso recreativo del Parque Natural de los Alcornocales y del Embalse del Celemín.

- Mayor entidad tiene el desarrollo Turístico-Recreativo - Deportivo previsto en el borde suroeste del Núcleo Urbano, como apoyo y complemento de las actividades de éste, el cual incluye instalaciones hoteleras, una pequeña zona residencial-turística, y una importante zona deportiva al aire libre, en la que destaca la ubicación de un campo de golf de 18 hoyos. Todó ello con el máximo respeto a la vegetación existente en la finca.

El nuevo complejo se integrará en la trama urbana a través de la prolongación de la calle Torre (tramo de la Cañada de la Mesa y de la Colada de Benalup), convertida en una calle de tráfico rodado con un amplio Paseo Peatonal arbolado en su borde exterior.

La normativa debe acompañarse de acciones no estrictamente urbanísticas, como son la promoción turística y cultural de Benalup, su inclusión en rutas y planes comarcales o provinciales, la organización de actividades culturales, recreativas o medioambientales, la captación de iniciativas y recursos privados, la gestión de proyectos ante los diferentes organismos públicos (administraciones Central, Autonómica o Provincial), etc.
Como ya se ha mencionado en el apartado dedicado a la "Base Económica del Municipio", la normativa urbanística debe ser uno de los instrumentos que permitan llevar adelante la numerosas ideas y proyectos que se contienen en el recientemente elaborado Plan de Desarrollo Local denominado "Benalup 2.000", así como de las que puedan surgir de la colaboración entre el Ayuntamiento y el Centro de Iniciativas Benalupenses.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA
26 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario
Fdo.:

5.3. RED VIARIA, TRAFICO Y APARCAMIENTOS:

Realización de diversas mejoras en la red de carreteras del Término Municipal, las cuáles se detallan más ampliamente en el apartado 2.4. RED DE CARRETERAS.

Especial relevancia tiene la propuesta de enlace de las carreteras de Vejer (CA-2111) y Alcalá (CA-2112)

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
POR
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

siguiendo el trazado del Padrón de los Arrieros (c/Paternilla), por la reducción del tráfico de paso que producirá en la principal calle urbana, la calle San Juan.

- Reconversión de la travesía de la carretera CA-212- Calle San Juan y Carretera del Castaño -en una vía de carácter más urbano, con calzada reducida al mínimo necesario (7 m.) y aceras más amplias y arboladas; Esta actuación debe realizarse incluso si se pretrasara la construcción de la propuesta variante norte-sur.

- Mejora de las carreteras de acceso al núcleo urbano, sobre todo en los tramos más cercanos, dotándoles de aceras y con rediseño de las intersecciones, fundamentalmente del encuentro entre la CA-2111 (Vejer) y la CA-211 (Medina) y sus prolongaciones, mediante una amplia rotonda que facilite los giros. Posibilidad de establecer, a medio plazo, carriles de giro o incluso rotondas, en las intersecciones de las calles Grulla Negra y Avda. de Andalucía con la carretera de Vejer.

- Estructuración de la red viaria existente, en función de sus características y de su uso, con replanteamiento de su diseño (sección transversal), direcciones y funcionalidad (calles de tráfico mixto o exclusivamente peatonal); Reducción del número de calles de escasa sección que soportan tráfico en ambos sentidos, y modificación de los actuales sentidos únicos en algún caso.

- Terminación de algunas calles, apertura de otras, total o parcialmente nuevas, para mejorar la estructura viaria del núcleo urbano.

Aunque la mayoría se obtienen dentro de la gestión de Unidades de Ejecución, y por lo tanto se describen en las correspondientes fichas de características, se enumeran a continuación algunas de ellas:

APROBADO EN SESION DE PLENO X COM. GOB. DE FECHA
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
Fdo: Fdo:

La mayor parte de las nuevas calles se encuentran en la zona de las Canteras, entre las Calles Grulla Negra/Norte y San Juan, algunas en proceso de urbanización en el momento de redactar este documento. Otras nuevas aperturas se hacen en las traseras de la Avda. de Andalucía, entre la calle Caballero y San Valentín, entre Alamos Blancos y San Francisco, se prolongan las calles Pinto, Almendro, Alamos Blancos y el Cjón. de Tenorio, etc.

- Urbanización de algunas calles actuales y mejora

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO POR R.D. 1093/1 DE ... MEDIANTE ... ACUERDO DE ... 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

de otras, con empleo progresivo de materiales de mayor calidad y resistencia; este proceso debería comenzarse por las calles correspondientes a la parte más antigua y céntrica del casco, extendiéndose después a otras Barriadas; En los nuevos crecimientos se debe elevar la calidad media de la urbanización desde un principio, tanto en actuaciones públicas como privadas.

- La trama viaria de los nuevos crecimientos, sobre todo de los sectores de suelo apto para urbanizar en los que aún no está definido el trazado, debe tener una clara continuidad con la existentes en las áreas consolidadas, procurando cerrar circuitos de circulación, aunque sean de sentido único, y evitando, en lo posible, la existencia de fondos de saco.

- Regulación estricta del aparcamiento en los espacios libres interiores y en las calles de escasa dimensión, las cuales deberían ser recuperadas progresivamente para el peatón; Donde sea imprescindibles la presencia de los coches en la calle se intentará mitigar los efectos negativos.

- Prohibición expresa de construcción de aparcamientos subterráneos bajo las plazas más céntricas: Alameda, antiguo Ayuntamiento, etc.

- Fomento y regulación normativa de la instalación de plazas de garaje en el interior de las parcelas de los nuevos edificios que se constituyan.

- Posible implantación, a medio plazo de un servicio urbano de transporte público que enlace las barriadas extremas a través del centro.

- Construcción de una parada-terminal de autobuses interurbanos junto a la calle San Juan, frente a la confluencia con la calle San Agustín; Esta Estación, que puede combinarse con una pequeña zona comercial, debe servir para todo tipo de autobuses, tanto los de servicio regular como los de servicio discrecional.

APROBADO EN SESION DE PLENO X COM. GOB. ☐ DE FECHA ... de ... de ... V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA Fdo. ... Secretario, SECRETARIO Fdo. ...

5.4. LA VIVIENDA.

- Elaboración de un censo-inventario fiable de la situación real del hábitat residencial, como información complementaria a las Normas Subsidiarias, que permita la cuantificación real de las necesidades, posibilitando la formulación de propuestas concretas programables en el tiempo.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL LUGAR DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

- Actuación decidida del Ayuntamiento en la mejora del patrimonio edificado, que va desde un mayor control urbanístico -normativa adecuada y órdenes de ejecución para hacerla cumplir-, hasta el apoyo directo con ayudas personalizadas a la rehabilitación o terminación de las edificaciones particulares, con especial atención a las más antiguas y a las pocas que aún quedan de arquitectura tradicional.

Estas ayudas pueden ser gestionadas por el Ayuntamiento, pero la financiación procederá casi siempre de otras instancias -Ayudas a Municipios de Actuación Preferente en Rehabilitación de la Junta de Andalucía, o cualquier otra campaña que pueda iniciarse-; Otras ayudas pueden ir por la vía de la exención temporal de impuestos.

El Ayuntamiento, como organismo que mejor conoce la realidad local, debe actuar como coordinador de las acciones que puedan emprenderse en este campo, y en particular como elemento difusor de las posibilidades existentes que muchas veces son desconocidas por los posibles interesados.

La rehabilitación y mejora no debe ser solo estética (o sea de reparación de fachadas y cubiertas), sino que debe afectar al interior de los edificios, a casos de fallos estructurales, falta de superficie habitable, humedades, insuficiencia de servicios higiénico-sanitarios,etc.

- Impulso de las promociones públicas de viviendas, o de las acogidas a alguno de los regímenes de protección previstos en la vigente legislación sectorial, con prioridad para las familias más necesitadas y con menor capacidad económica (por ejemplo las que habiten viviendas en régimen de alquiler, de escasa superficie y malas condiciones, situadas en algunas parcelas de la parte más antigua del Casco Urbano).

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X DE FECHA COM. GOBIERNO de 26 MAR 1992 de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario

Las sucesivas promociones deben ser de pequeño tamaño (evitando las excesivas concentraciones), repartidas por el núcleo y empleando tipologías, acabados y materiales acordes con los tradicionales en la zona, sirviendo como ejemplo a las actuaciones de iniciativa privada.

En particular se considera prioritaria la finalización de las promociones actualmente en construcción -25 viviendas en calle Norte-, así como las programadas a corto plazo en la zona de las

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
POR RESOLUCIÓN
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Fuéjez

Canteras (42 viviendas de Provisa y 25 viviendas de autoconstrucción de la Junta de Andalucía).

- Continuación con la modalidad de promoción de viviendas públicas en régimen de "autoconstrucción", por ser un modelo adecuado para Benalup por tipología y tipo de construcción.

3.5. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

- Mejora, conservación y potenciación de los Equipamientos existentes, incluyendo su calificación como tales a efectos normativos.

- Reserva, en áreas interiores de cierto tamaño, en áreas de borde o del exterior del Casco Urbano, del terreno suficiente para ser utilizado para equipamientos, sobre todo los que tienen un gran consumo de suelo (escolar y deportivo fundamentalmente).

Aunque se hace una primera asignación de usos a las diferentes parcelas previstas, con el fin de comprobar que se cubren todas las carencias detectadas, dicha asignación es meramente indicativa y podrá ser modificada si en el devenir de la gestión municipal se demostrara que hay usos más urgentes o adecuados.

- Como propuestas más concretas para cada tipo de equipamiento se enumeran las siguientes.

EDUCATIVO:

- Nuevo Centro de Enseñanza Secundaria sobre una parcela de unos 12.000m2, al final de la calle Ventolera, junto a la carretera de Vejer, perteneciente al convenio urbanístico "Las Canteras -2-" (ya en funcionamiento).

- A medio plazo, o antes si sigue el actual ritmo del crecimiento demográfico, así como la redistribución de la población dentro del núcleo urbano, serán necesarios nuevos centros de enseñanza primaria y preescolar.

El primero podría situarse en una parte de los terrenos del actual Cuartel, de la Guardia Civil (U.E.4), dando servicio a la parte de población que habita el noreste del Casco.

Posteriormente podría reservarse suelo en alguno de los sectores de Suelo apto para urbanizar, en las

APROBADO EN SESION DE PLENO X COM. GOB. 11 DE ENERO DE 1998
28 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde, de
El Secretario, de
Fdo.: Fdo.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN PROVINCIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

cercanías de la carretera de Vejer, para dar servicio a la parte del núcleo que mayor crecimiento poblacional va a sufrir en los próximos años, es decir, la situada al Noroeste del casco consolidado.

SANITARIO:

- A corto plazo se necesitará una ampliación del actual Centro de Salud, el cual a medio plazo puede quedarse pequeño para la población de Benalup, necesitándose uno de mayor tamaño y rango. Este se podría localizar en alguna de las reservas previstas en suelo urbano o apto para urbanizar, quedando el edificio del actual consultorio para otros usos.

ASISTENCIAL:

- También a medio plazo será necesario un Centro de Servicios Sociales, donde se ubiquen los actuales servicios comarcales, mejorados y ampliados (Mujer, Tercera Edad, drogadictos, marginados,transeúntes, etc); De momento se están compartiendo edificios administrativos, pero esta carencia de espacio no puede durar mucho.

Podría recuperarse el actual Centro de Salud, una vez que se haya construido uno nuevo, o bien localizar el Centro en un edificio de nueva planta, cuya localización y construcción podría coordinarse con el Equipamiento Sanitario.

- La Gguardería, recientemente terminada, cubrirá las necesidades a medio plazo, sobre todo si se mejoran las dotaciones de preescolar en los Colegios Públicos.

CULTURAL:

- Existe una Casa de la Cultura recientemente reformada, pero a medio plazo puede resultar insuficiente, por lo que pudiera pensarse en una nueva instalación más cercana a los crecimientos del norte y noroeste. Las parcelas de la calle Grulla Negra podrían servir para este uso (o bien alguna reserva de equipamiento en sectores de Suelo Apto para urbanizar).

- La reciente iniciativa de consolidar un Museo Histórico y Etnográfico Municipal hace pensar en la idoneidad de utilizar algún edificio antiguo o de interés tipológico (vivienda tradicional) para su

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X DE FECHA
COM. GOB. ☐
de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
SELLO

Fdo:

Fdo:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR
15 JUN 1988

ubicación. Son pocos los ejemplos existentes, pero alguna casa como la situada en la calle San Francisco podrían servir para este fin.

- Al igual que ocurre con el equipamiento deportivo, una mayor utilización de los Centro Escolares fuera de las horas lectivas permitiría solventar algunas carencias, con costes de implantación mínimos.

DEPORTIVO:

Recientemente se ha construido una piscina en las proximidades de la carretera de Vejer, y cerca del nuevo Centro de Enseñanzas Medias. En sus proximidades, y con servicio tanto para el centro de Secundaria como para el resto de la población, se va a ubicar una Pista Polideportiva Cubierta.

- En la parte más antigua del Casco se propone localizar una pista polideportiva, junto a la confluencia de las calles Alamos Blancos y San Francisco, para dar servicio a la zona Sureste; Otra podrá situarse en los alrededores de la calle Jacaranda (S.A.U.2), así como en otros suelos aptos para urbanizar.

Pero la mejora puntual y la utilización continuada de las instalaciones deportivas de los colegios ayudaría a paliar las actuales carencias.

- El Campo Municipal de Fútbol y la pista anexas podrían completarse con alguna instalación en un futuro en terrenos colindantes.

ADMINISTRACION Y SERVICIOS

-El nuevo edificio municipal há permitido ampliar considerablemente la ofertas a los ciudadanos; sin embargo a medio plazo puede quedarse pequeño, por lo que será necesaria su ampliación (difícil y limitada) o bien la relocalización de servicios que ahora están en él y que no son estrictamente administrativos, liberando espacio administrativo (caso de los servicios sociales anteriormente citados, etc.

- Es necesaria una nueva ubicación para el edificio de Correos y Telégrafos, ya que su actual ubicación es pequeña y debe ser desalojada para la ampliación de la Plaza colindante; Podrían situarse en las cercanías de los depósitos de agua.

- Se necesita también un Almacén-Taller para los Servicios Municipales, que podría localizarse en el

APROBADO EN SESION DE PLENO
COM. GOB. DE FECHA
de
Vº Bº
El Alcalde
El Secretario
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

Polígono Industrial o en alguna de las parcelas antes mencionadas.

5.6. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Recuperación de Espacios libres, hoy aparentemente residuales por su localización en el interior o en el borde del Casco, para la creación de espacios ajardinados, conservando e integrando el arbolado y otra vegetación que pudieran existir, el cual corresponde, en muchas ocasiones, a especies en regresión.

- Tratamiento específico de los accesos al núcleo de Benalup -bordes de las carreteras y caminos-, con un diseño que los convierta en Paseos Peatonales Arbolados. En particular deben llevar este tratamiento la Carretera de Medina, al menos hasta el futuro Polígono Industrial, el frente urbano a la Carretera de Vejer, la calle Paternilla hasta el Polideportivo (Campo de Fútbol) y la calle Cañuelo hasta el Cementerio, con prolongación hasta el nuevo espacio recreativo creado por el A.MA.con el antiguo vertedero, la Carretera del Castaño, desde el final del Casco Urbano hasta la Cañada Real de Algeciras y el Rio Barbate, c/Torre, desde el Casco Antiguo hasta el nuevo desarrollo Turístico-Recreativo-Deportivo, etc.

- Como ya se dijo en el Avance y Preavance, Benalup necesita disponer de un gran Parque Urbano, para el uso y disfrute de la totalidad de la población actual y futura, lo que significa entre 3 y 5 hectáreas de zona verde, cercana al casco y a las áreas más pobladas de él.

Dentro de su perimetro deberian incluirse tanto áreas arboladas y ajardinadas, como espacios destinados diversas actividades que convirtieran al parque en un lugar de "ocio activo".

En su momento se consideró como zona más idónea la parte mas cercana de la Finca La Orativa a la salida de la carretera de Medina, aprovechando como base parte del arbolado que allí existe. Realizadas negociaciones no ha sido posible obtener toda la superficie prevista para este uso, aunque sí una parte como cesión del Sector de Suelo Apto para Urbanizar que se ha delimitado.

Es por ello que para la creación del mayor parque de Benalup, que completará el Sistema de Espacios Libres en el que también se integran las numerosas

APROBADO POR LA COMISIÓN DE PLENO EN SESIÓN DE FECHA
V.º B.º El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

plazas y pequeños parques que se reparten por todo el Casco, se ha recurrido a la segunda solución que en aquel momento se sugirió.

Se trata de los terrenos situados al sureste del Casco Urbano, entre las calles Alamos Blancos y San Francisco y la Carretera del Castaño (salida hacia Los Barrios), situados en parte sobre suelo urbano, aunque la mayor superficie (2'22 Has) corresponde a un área de intervención sobre suelo no urbanizable protegido.

Son suelos nada idóneos para la edificación pero bastante adecuados para el crecimiento de la vegetación, que en parte ya existe junto a una vaguada cercana a la calle Alamos Blancos. Como paso previo a su conversión en parque urbano,que por su tamaño deberá realizarse por fases, se deberá proceder a una repoblación forestal de todo el área con especies autóctonas y adecuadas a la topografía y tipo de suelo.

- Terminación del Parque de las Canteras, junto al Ayuntamiento, incluyendo el talud casi vertical que se encuentra a sus espaldas y la recuperación del frente a la Calle San Juan (delante del Ayuntamiento) para amplia plaza pública de acceso a ambos.

- Creación de un amplio bulevar peatonal arbolado a lo largo de la calle El Tajo, antigua cañada de la Mesa, que, además de servir de zona de estancia y paseo de los vecinos de la zona, permita que dicha vía pueda seguir cumpliendo algunos de sus tradicionales funciones.

- Disposición de zonas verdes en el interior de manzanas entre calles Dr. Rafael Bernal y Medina y calles Caballero y Polavieja.

- Adecuación de nuevas Plazas Públicas y/o mejora de los espacios libres ajardinados en cada una de las diferentes zonas y barriadas que componen el núcleo urbano consolidado y sus crecimientos futuros, de forma que la mayor parte de la población tenga, a poca distancia de su vivienda, un espacio libre de esparcimiento, relación o juego de niños, convenientemente dotado de elementos vegetales y mobiliario urbano.

Algunas localizaciones propuestas son:

- Frente a la nueva piscina pública en la zona de Las Canteras -2-.

COM. GOB. DE FECHA
V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA
El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 199
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

· Frente a la Guardería municipal, aún en construcción, junto a la reciente promoción de viviendas del Provisa, en la parte alta de la Calle Monasterio de El Cuervo.

· En la confluencia de las calles Monasterio de El Cuervo, Fermín Salvochea y Norte.

· Junto al Centro de Enseñanzas Medias y la carretera de Vejer, a la entrada de la Avenida de la Grulla Negra.

· Frente al Ayuntamiento, entre las calle Orativa, Canteras y prolongación de 28 de Febrero.

·Entre las calles Grulla Negra, Droma y Malvasía. (recientemente acondicionada).

· Detrás de la Avda. de Andalucía, cerca de la prolongación de la calle Traviesa.

· En la calle Tarifa, ente las calles San Valentín y Caballero.

· Junto a la calle Tajo de las Figuras y detrás de los edificios con frente a la calle San Juan.

· Calle San Juan, en forma de plaza ajardinada alrededor de la prevista parada terminal de autobuses.

· Final calle Orativa, entre calles Almendro y Pinto.

· Calle Halcón, esquina a calle Almendro.

· En la calle Corneja, en la ladera frente al actual cuartel de la Guardia Civil.

· En la confluencia de las calles Cañuelo y San Agustín.

· Calle Cañuelo en la confluencia con la calle José Suárez, aprovechando arbolado existente.

· Calle Don Manuel Sánchez, sobre parcela arbolada con manantial.

· Calle Cañuelo, paseo peatonal arbolado paralelo a la calle.

· Ampliación de la Plaza del antiguo Ayuntamiento, sobre los terrenos que ocupaban el Ayuntamiento y

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X COMISIÓN DE FECHA
El Alcalde, El Secretario
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

Correos (ya ejecutada).

· Detrás de la Iglesia, al final de la calle Conciliar.

· Detrás de la Calle Alamos Blancos, aprovechando arbolado existente.

· Calle San Francisco, cerca de la confluencia con Alamos Blancos.

Así mismo llevarán sus correspondientes zonas verdes los diferentes crecimientos residenciales a desarrollar a medio plazo, sobre suelo apto para urbanizar, aunque su ubicación definitiva no se conocerá hasta la aprobación de los correspondientes planes parciales.

5.7. IMAGEN URBANA Y PATRIMONIO EDIFICADO

- Aunque sean escasos los valores histórico-artísticos, es importante cuidar y mejorar la escena urbana, para lo que se necesita un control más exhaustivo y una regulación de la nueva edificación, tanto en alturas y usos, como en condiciones estéticas (fachadas, cubiertas, materiales de acabado, etc.), consiguiendo una mejora ambiental en la desordenada y degradada imagen que ofrecen amplias zonas del Casco; al mismo tiempo se debe actuar sobre las calles y otros espacios públicos, aumentando la calidad de los materiales utilizados en su ejecución o reutilización.

También se tendrá un especial cuidado en las edificaciones que sean visibles desde el exterior del Casco, en particular las qûe conforman la imagen del núcleo desde el valle del Barbate, o con las que puedan destruir o modificar vistas panorámicas del entorno desde el interior; Control de alturas y acabados.

- Reurbanización de numerosos espacios libres interiores, con creación de nuevas plazas en puntos estratégicos que permitan potenciar la vida urbana, utilizando diseños y materiales adecuados a cada zona, con un especial tratamiento del entorno de los edificios públicos.

- Impulsar las actuaciones de acabado o reparación de los edificios, sobre todo de los situados en calle principal o en barriadas extremas.

- Eliminación progresiva de los tendidos aéreos de

DO EN SESIÓN DE PLENO X DE FECHA M. GOB. 26 MAR. 1998 B.º Alcalde Fdo.: Fdo.: Secretario

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA POR RESOLUCIÓN DE LA MINISTRA DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
10 JUN 1993
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

las redes de servicios -teléfonos, electricidad, alumbrado público, etc.-, obligando a trazados subterráneos, tanto en los futuros desarrollos como en las mejoras de edificios existentes.

- Control del depósito y recogida de basuras en el Casco, con localización estratégica de "contenedores", así como prohibición y vigilancia de los vertidos de escombros y basuras en los bordes del núcleo.

- Vigilancia de la prohibición de vertidos ilegales (líquidos y sólidos) en zonas próximas al núcleo, con eliminación de basureros y escombreras existentes, con plantación de arbolado y diseño específico de los taludes de fuerte pendiente: El Tajo, Camino de la Torre, calle Cañuelo, detrás C.P. Tajo de las Figuras, etc.

- Igualmente es necesaria la creación de una red de colectores que recojan los diferentes puntos de vertido de la red de Alcantarillado, tanto de la existente como de la que se desarrolle en un futuro, como paso previo a la imprescindible depuración.

5.8. INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

- Completar las Redes de Abastecimiento de Aguas,

Saneamiento, Distribución de Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Telefonía, etc, para la totalidad del núcleo urbano, tanto para las áreas consolidadas o en proceso de consolidación, como para los desarrollos planificados a corto, medio y largo plazo, conforme se vayan realizando.

- Eliminación de tendidos eléctricos aéreos de media y baja tensión que cruzan por áreas urbanas, subterráneizandolos en un proceso paralelo a la mejora de la urbanización existentes o a la apertura de nuevas calles.

- Recogida de los diferentes puntos de vertido de aguas residuales existentes, y de los que sean necesarios para los nuevos crecimientos previstos, en uno solo mediante una red de colectores que desemboquen en una única Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), la cual se situaría en la parte baja de la ladera, al sur del Casco y en las cercanías del Río Barbate.

Tanto al diseño de la red, como la elección del tipo de E.D.A.R. y su ubicación concreta, debería

ADOPTADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4. GOB. 2 ... 1993
El Secretario
SECRETARIO
Alcalde,
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1992
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

comenzarse de inmediato, aunque su ejecución sea por fases. La solución definitiva que se adopta y su realización deberán coordinarse con otros núcleos de población de la cuenca del Río Barbate; Alcalá de los Gazules, Los Badalejos-Malcocinado, Las Lomas, Vejer, Barbate, etc.

- Tras la clausura y sellado del vertedero que durante años han utilizado Benalup y Medina, cerca del Cementerio, los residuos sólidos de Benalup, como municipio miembro del Consorcio "Bahía de Cádiz", se trasladarán al vertedero controlado recientemente abierto en la finca Miranmundo de Medina Sidonia, instalación que debe completarse a corto plazo con plantas de reutilización y reciclaje.

Por ello no es necesario reservar suelo para un vertedero de residuos sólidos urbanos dentro de los límites del término municipal de Benalup, aunque si será necesario para residuos inertes (escombros), para lo que se podría utilizarse alguna cantera cercana al Casco, donde se depositaran bajo el estricto control municipal.

6. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Una vez finalizada la tramitación de las NORMAS SUBSIDIARIAS y obtenida la Aprobación Definitiva, es necesario que se transformen totalmente los procedimientos y políticas urbanísticas municipales, con el fin de hacer frente a la nueva situación que surge, muy diferente a la actual, y así podrán obtenerse los mayores beneficios comunitarios de ella.

En esta nueva situación además de ser necesario u n profundo cambio de mentalidad y actitudes en la Administración y los administrados, será imprescindible un reforzamiento de los medios materiales y personales a disposición del Ayuntamiento, bien directamente o a través de la Oficina comarcal del Servicio de Asistencia a Municipios (S.A.M), dependiente de la Diputación Provincial de Cádiz.

BADO EN SESION DE PLENO XI DE FECHA M. GOEL

A continuación se enumeran algunas propuestas encaminadas a mejorar, o en algunos casos introducir, una nueva gestión urbanística que se apoye en el desarrollo de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL:

- Queda de momento descartada por problemas

V. B.º El Alcalde, El Secretario, ALCALDIA SECRETARIO Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
18 JUN 1992
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Rolón

presupuestarios y por no resultar estrictamente imprescindible (aunque fuera deseable), la creación inmediata de una Oficina Técnica Municipal; De momento será suficiente, pero muy necesario, el apoyo permanente de la Oficina Comarcal del S.A.M. ubicada en la Ciudad de Medina, en materias de planificación, planeamiento de desarrollo, gestión urbanística, control de obras, mejora de las infraestructuras y servicios, disciplina urbanística, etc.; Pero para ello es necesario la incorporación de nuevo personal especializado en las materias anteriores y una más estrecha colaboración entre ambos Organismos.

A medio Plazo (o a corto si las gestiones se agilizan) esta oficina podría pasar a depender de la Mancomunidad de Municipios de la Janda, compatibilizando los apoyos a los municipios (sobre todo a los más pequeños y de menor presupuesto) con la planificación y gestión de ámbito comarcal, que además de ser deseable, serviría para abaratar ciertos servicios (como pueden ser la aplicación de las disciplina urbanística, o la planificación y ejecución de nuevas obras de infraestructuras y servicios).

- Con el fin de facilitar la gestión en Suelo urbano se han delimitado un total de 10 UNIDADES DE EJECUCION, las cuales facilitan el desarrollo de la mayor parte de las áreas donde se va a producir el crecimiento urbano, sobre ámbitos reducidos con pocos propietarios (en muchas ocasiones solamente 1 ó 2), donde se producirá el reparto de cargas (cesiones, obras de urbanización) y beneficios (aprovechamientos lucrativos), permitiendo además un mejor control posterior de la gestión y ejecución.

El Ayuntamiento, beneficiario de las Cesiones legales, puede y debe colaborar en su tramitación y gestión, informando a los particulares, negociando convenios de gestión/ejecución, aportando apoyo técnico o incluso llegando a ejecutar las obras de urbanización (sistema de cooperación).

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de de
V.º B.º
El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.: SECRETARIO

En cualquier caso los convenios que a partir de la aprobación de las Normas puedan firmarse lo serán para el desarrollo de las condiciones de ordenación/gestión previstas, evitando recurrir a modificaciones en las menores ocasiones posibles, por las largas tramitaciones a las que obligarían.

- Para crecimientos de mayor entidad donde todo esté por hacer, es decir sobre Suelo Apto para Urbanizar, el procedimiento será similar, aunque al tratarse de

desarrollos previstos a medio plazo la urgencia es menor.

Igualmente en la redacción y tramitación de los Planes Parciales (análogamente a los Estudios de Detalle de las Unidades de Ejecución) puede el Ayuntamiento ejercer una colaboración importante, llevando totalmente la iniciativa en aquellos sectores que incluyan suelo de propiedad municipal, pudiendo repercutir en los particulares los correspondientes costes, en el porcentaje que corresponda.

Un caso especial puede ser el SAU 4 "Polígono Industrial Zahorí", donde a pesar de no existir suelo municipal, el fin al que se destina y la necesidad de agilizar la gestión, puede aconsejar una participación directa del Ayuntamiento, mediante convenio de actuación con los propietarios.

- Además existen algunas actuaciones aisladas, tanto en Suelo Urbano como en No Urbanizable que, caso de ser sobre suelo de propiedad privada,necesitarán la previa obtención del suelo donde se realicen. Como norma general será la expropiación el sistema de actuación aunque en la mayor parte de los casos la compra directa o la permuta podrían ser soluciones aplicables.

- El Ayuntamiento, como agente dinamizador y coordinador de las actuaciones públicas dentro de su municipio, será quien tenga que mantener conversaciones y lograr acuerdos con las diferentes Administraciones Públicas inversoras en materias tan variadas como vivienda de promoción pública (rehabilitación o nueva construcción), equipamiento de todo tipo (educativo, deportivo, cultural, asistencial, etc.), creación de nuevas infraestructuras (carreteras, caminos rurales, abastecimientos de agua, alcantarillado y depuración de aguas residuales, etc), urbanización de calles y plazas, ajardinamiento zonas verdes urbanas y suburbanas, repoblaciones forestales, adquisición de suelo, desarrollo de un Polígono Industrial, mejora ampliación de regadíos, etc.

Si durante la tramitación de las Normas se iniciaran las gestiones necesarias, se garantizaría la continuidad de las inversiones y la ejecución de las propuestas urbanísticas dentro de los plazos previstos.

- Actualización, tanto textual como gráfica, del Inventario Municipal de Bienes; El trabajo

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBACION
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Pedro Bolívar

PROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB. 26 MAR. 1999
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

recientemente realizado debería tener una continuidad anual, sobre todo cuando la gestión de las Normas Subsidiarias permita aumentar el Patrimonio Municipal.

Incentivación de la formación urbanística de la Corporación y del personal municipal, como paso previo a campañas de concienciación ciudadana sobre los beneficios que una buena planificación,una acertada gestión y una estricta disciplina urbanística pueden reportar a la colectividad.

- Por último y derivado de los instrumentos que el nuevo texto de la Ley del Suelo pone en manos del Ayuntamiento para la intervención en el mercado del suelo, en lo que corresponda para un municipio como éste con aplicación no íntegra de la Ley, la Corporación , atendiendo a los medios económicos y financieros con los que cuente o pueda contar, deberá analizar las posibilidades que tales instrumentos le brindan para una más completa gestión urbanística dentro del territorio municipal.

De estos instrumentos, que vienen definidos y regulados en el TITULO VIII del TRLS, como son el establecimiento de reservas con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, la constitución del derecho de superficie en terrrenos de su propiedad o integrantes del Ptrimonio Municipal de Suelo o la delimitación de áreas de suelo de propiedad particular en las que, estableciendo su sujección al Derecho de Tanteo y Retracto por parte del Ayuntamiento,puedan controlar las transmisiones de propiedad y asi poder contribuir a garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda interviniendo directamente en el mercado inmobiliario.

De éstas figuras se dispone, ya desde estas Normas y sin perjuicio de seguir utilizándola o de implantar las restantes durante la vigencia de este documento como permite expresamente la Ley, una reserva de suelo a fin de incrementar el Patrimonio Municipal, cuyos usos y aprovechamientos concretos no quedan fijados de acuerdo con los criterios de dicha Ley al tratarse de suelo no urbanizable, pero que, en todo caso y en virtud de ella, no pueden destinarse a otros distintos de los marcados en su artículo 280.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pa...
10 JUN 1990
PROBADO EN SESIÓN DE PLENO
COM. GOB. DE ...
de ... de ...
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
Fdo.:

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Antonio Ruiz Peláez

7. PARTICIPACION PUBLICA

7.1 FASE PREVIA.

- El proceso de redacción/tramitación de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE MEDINA SIDONIA, con el actual Equipo Redactor, comienza a finales del año 1989.

Con anterioridad, hacia 1986, se habia elaborado un documento de INFORMACION URBANISTICA que, aunque en principio sirvió como base de trabajo, fué obligado completar y actualizar.

En el mes de Julio de 1990 se presenta un DOCUMENTO PREVIO, el llamado Documento de "PROBLEMAS URBANISTICOS, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO", también conocido como "PREAVANCE", conjuntamente para la totalidad del antiguo municipio de MEDINA SIDONIA, pero individualizando las consideraciones especificas para el núcleo de BENALUP.

Se trataba de un documento de carácter interno para debate en el Ayuntamiento y con la Diputación Provincial, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y la Oficina Comercial de Servicio de Asistencia a Municipios, así como con algunos particulares afectados, con el fin de consensuar contenidos y actuaciones.

7.2 FASE DE AVANCE.

En Abril de 1991 se recibe una nueva cartografía a escala 1:2.000, que fué completada con otra a escala 1:10.000 en Agosto de 1991, hechos que permitieron elaborar el documento de Avance con una mayor concreción.

En septiembre de 1991 se presenta al Ayuntamiento y Diputación Provincial el documento de AVANCE, al mismo tiempo que el de Medina Sidonia, pero en volúmenes totalmente independientes, por haber alcanzado el municipio de Benalup su independencia total en el mes de Marzo del mismo año.

Por acuerdo del Pleno de Corporación Municipal celebrado del día 25 de Octubre de 1991 se abre un periodo de Información al Público de 30 días.

El anuncio del Periodo de participación aparece en el Diario de Cádiz el día de de 1991 y en el Boletín Oficial de la Provincia del día 22 de Noviembre de 1991, en consecuencia el plazo para presentar sugerencias y alternativas de planeamiento

APROBADO INICIALMENTE
PLENO
COM. GOB.
de
V.º B.º
El Alcalde,
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:

se extendió hasta el 2 de Enero de 1992, y durante este periodo la documentación estuvo a disposición de los interesados en las dependencias municipales.

Con la intención de facilitar el conocimiento y la comprensión de las propuestas contenidas en el Avance, se preparó una exposición divulgativa, con planos y fotos de colores y textos explicativos, situada en el Salón de Plenos Municipal, la cual fué inaugurada el 3 de Diciembre de 1991, permaneciendo abierta hasta el 2 de Enero, es decir durante un mes (desde el 17 de Diciembre la exposición se trasladó a la entrada del Ayuntamiento para facilitar su consulta por los ciudadanos).

La exposición se componía de 5 paneles de 1,20 x 1,20. En el primero se recogían datos generales y planos se diagnóstico. El segundo se dedicaba a las propuestas territoriales. EL tercero se dedicaba a la ordenación de núcleo urbano y su entorno inmediato, así como a un avance de normativa. Los paneles cuarto y quinto estaban dedicados a las propuestas por áreas específicas.

La exposición se acompañó, como material gráfico de apoyo, con un tríptico-resumen, en colores, donde se intentaba explicar de forma esquemática qué son y para qué sirven las Normas Subsidiarias, así como los principales objetivos y propuestas para el núcleo urbano, y la forma de participar. Se editaron 2.000 ejemplares que fueron repartidos casa a casa y en el local de exposición.

Como complemento de la exposición y del período de Información Pública se organizó una serie de charlas-coloquio de explicación del contenido del Avance, de aclaración de dudas y de recogida de sugerencias verbales.

La presentación del Avance, en presencia del Alcalde y el Concejal de Urbanismo, se realizó el día 13 de Diciembre de 1991. En ella el Equipo Redactor explicó las principales propuestas contenidas en el documento. Tras lo cual se abrió un animado coloquio en el que intervinieron varias de las cerca de 25 personas asistentes.

Las reuniones con propietarios de suelo y promotores para tratar de temas más concretos, unas veces a petición del Ayuntamiento y otras a petición de los particulares, fueron numerosas, sobre todo tras la lectura de las sugerencias y alternativas que muchos de ellos presentaron en el periodo de información. En estas reuniones el Ayuntamiento fué asesorado por

técnicos de la Oficina Comarcal de S.A.M. y del Equipo redactor de las Normas.

También han existido contactos con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, sobre todo, con los técnicos de la Oficina Comarcal del S.A.M., los cuales han aportado el correspondiente informe a las sugerencias presentadas por los particulares, acompañadas de otras sugerencias propias.

En el periodo de participación, hasta el 2 de Enero, se presentaron un total de 26 Sugerencias, de muy diversa entidad por volumen y contenido (se adjunta listado de sugerencias, con el nombre de los firmantes y breve resumen de su contenido fundamental).

Todas ellas fueron leidas por el Equipo redactor que elaboró un informe recomendando la recogida o rechazo de cada una de las diversas peticiones que cada sugerencia hacía, presentado al Ayuntamiento el 12 de Febrero de 1992. Este Informe, junto con el presentado por el S.A.M., fueron asumidos en gran parte según acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno del 22 de Septiembre de 1992, que posteriormente ha sido matizado para algunas áreas en las numerosas reuniones con los responsables municipales celebradas en los meses siguientes.

Con las modificaciones asumidas, tanto las provenientes de las sugerencias, como las aportadas por el Ayuntamiento, SAM y Equipo Redactor se ha elaborado el Documento de Aprobación Inicial.

7.3. FASE DE APROBACION INICIAL.

El Documento de Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias fue entregado por el Equipo Redactor el 10 de Marzo de 1994 al Ayuntamiento (Organo que lo tramita), al mismo tiempo que también se hacia entrega a la Diputación Provincial de Cádiz (Organo Contratante).

Una vez estudiado por el Ayuntamiento, fue Aprobado Inicialmente en la Sesión Plenaria del 30 de Junio de 1994 (ver texto del Acuerdo en el Anexo), abriéndose a continuación un Periodo de Información Pública de UN mes, a contar desde la última de las preceptivas publicaciones del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario de Cádiz (26 de Julio de 1994).

Como dicho Periodo de Información coincidió en su

Consejería de Obras Públicas APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN DE LA MS.N 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polaez

PROBADO POR EL PLENO EN SESION DE FECHA ..... de ..... COM. GOB. V.º B.º El Alcalde, El Secretario, ALCALDIA
Fdo.: Fdo.:

mayor parte con el mes de Agosto, y a petición de muchos particulares que no habian podido examinar suficientemente la documentación, el Ayuntamiento decidió ampliar el Periodo en Un Mes más, este acuerdo se tomó en el Pleno Municipal celebrado el 30 de Septiembre de 1994, siendo publicados los correspondientes anuncios en el Diario de Cádiz (30 de Septiembre) y en el Boletin Oficial de la Provincia (13 de Octubre).

En consecuencia el nuevo Periodo de Información Pública finalizó el 13 de Noviembre de 1994. Durante ambos Periodos se presentaron un total de 11 Alegaciones, cuyo listado se recoge en el Anexo. Todas ellas fueron estudiadas por el Equipo Redactor, el cual realizó una propuesta de desestimación, o estimación total o parcial.

Muchas de las Alegaciones fueron objeto de reuniones con los particulares afectados, con el fin de aclarar, ampliar o modificar sus contenidos, al mismo tiempo que se negociaba su posible inclusión en el contenido de las Normas Subsidiarias. Durante este proceso se han aportado nuevas alternativas y propuestas, alguna de las cuales ha sido asumida por el Ayuntamiento.

Paralelamente los técnicos de la Oficina Comarcal del S:A:M. elaboraron un listado de correcciones o mejoras a introducir, las cuáles, junto con a las elaboradas por los propios Técnicos Municipales, fueron asumidas por el Ayuntamiento, y remitidas al Equipo Redactor para su inclusión en el Documento para Aprobación Provisional.

Ambos tipos de aportaciones han sido objeto de numerosas reuniones entre el Ayuntamiento, los Técnicos del S.A.M. y el Equipo Redactor, con el fin de analizar las correcciones a realizar y consensuar algunos contenidos.

Estas reuniones, junto con la aparición de nuevas circunstancias urbanísticas, han sido la causa de un cierto retraso en la terminación del Documento para Aprobación Provisional, aunque ello haya redundado en una mayor calidad y facilidad de gestión del documento que ahora se termina.

Además, la propia gestión diaria del Ayuntamiento, que utiliza el Documento de Normas como referencia en su gestión urbanística, ante la inexistencia de Planeamiento de Ámbito Municipal, ha aconsejado introducir algunas correcciones en la Normativa, para adecuarlas mejor a la realidad cotidiana.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pallas
APROBADO EN SESIÓN DE PLENO
COM. GOB. DE FECHA
Alcalde

Con la introducción de las diferentes modificaciones y correcciones acordadas se elaboró, por parte del Equipo Redactor y durante el mes de Octubre de 1996, el Documento PARA APROBACIÓN PROVISIONAL, que fue tramitado ante el Pleno Municipal como paso previo a su posterior envío a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la Aprobación Definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

10 JUN 1999
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Antonio Ruiz Polanco

7.4. FASE DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

A pesar de que no se habían introducido excesivas modificaciones respecto del Documento Aprobado Inicialmente en Junio de 1994, que pudieran considerarse sustanciales, la inclusión del nuevo sector de suelo apto para urbanizar (SAU nº 5 "Los Humeruelos") aconsejó al Ayuntamiento la apertura de un nuevo período de Información Pública por plazo de 1 mes, cuyo acuerdo se toma en el Pleno celebrado el día 20 de Noviembre de 1996,.

Los correspondientes anuncios fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia el 13 de Diciembre, y en el Diario de Cádiz del 18 de Diciembre de 1996.

Durante este nuevo período de Información Pública se presentaron únicamente dos Alegaciones, de las cuales una de ellas era reiteración de otra presentada en el anterior período. Ambas fueron informadas por el Equipo Redactor y por los técnicos de la Oficina Comarcal del S.A.M., proponiéndose su desestimación.

Con alguna corrección puntual, el Documento de Normas Subsidiarias fue APROBADO PROVISIONALMENTE en el Pleno Municipal celebrado el 30 de Enero de 1997, y a continuación el expediente fue remitido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a fin de obtener su Aprobación Definitiva.

Posteriormente, con fecha 11 de Abril de 1997, el Ayuntamiento de Benalup acordó la introducción de cuatro correcciones puntuales, seguidas de otras tres según acuerdo del 27 de Noviembre de 1997. Ambos acuerdos fueron remitidos a la Comisión Provincial con el fin de que fueran incorporadas al documento definitivo. Se trataba de adecuaciones del documento a circunstancias concretas de la gestión urbanística diaria del municipio.

10 FEB. MAR. 1998

A lo largo del año 1997 se completaron o suplementaron los Informes Sectoriales: Consejería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Consejería de Cultura, Consejería de Agricultura y Pesca; Consejería de Salud, etc.

Durante este período se celebraron diversas reuniones con algunos de los Organismos afectados, destacando las habidas con la

SECRETARIO

Consejería de Medio Ambiente en relación con el ámbito y el contenido del SAU nº 5 "Los Humeruelos"., el tema más conflictivo en esta última fase.

Con todos estos Informes, así como con el que elaboraron los técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el Documento fue elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la acual acordó, en la reunión celebrada el 19 de Diciembre de 1997, la Suspensión de la Aprobación Definitiva, en tanto fueran subsanadas una serie de deficiencias detectadas en los diferentes Informes.

Con la introducción de las necesarias modificaciones y correcciones solicitadas, las cuáles no pueden considerarse como sustanciales, el Equipo Redactor ha elaborado el presente Documento durante los meses de Febrero y Marzo de 1997, con el fin de que, una vez aprobado por el Pleno Municipal, sea elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su APROBACIÓN DEFINITIVA.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☐
COM. GOB. ☐ DE FECHA
de
Vº Bº
El Alcalde,
Fdo.:
do
El Secretario,
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
JUNTA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☐
COM. GOB. ☐
DE FECHA
de de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

ANEXOS:

PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

I. FASE DE AVANCE:

I.1. TRÍPTICO-RESUMEN DIVULGATIVO.
I.2. LISTADO DE SUGERENCIAS PRESENTADAS.

II. FASE DE APROBACIÓN INICIAL:

II.1. ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL (Pleno de 30-6-94).
II.2. LISTADO DE ALEGACIONES PRESENTADAS.
II.3. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.:

¿QUÉ SON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS?

Son el Instrumento Urbanístico de ORDENACIÓN INTEGRAL del Territorio Municipal.

Permiten definir con claridad los derechos y deberes de los implicados en la actividad urbanística; Es decir, donde y como se puede construir.

Planifican el crecimiento de los núcleos urbanos para al menos 8 ó 10 años, así como el desarrollo equilibrado y la protección ambiental de la totalidad del Término Municipal; En resumen planifican la BENALUP DEL FUTURO.

¿CUÁL ES LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL?

No existe ninguna figura de planeamiento aprobada, aunque son varias las ocasiones en que se ha comenzado a tramitar.

Por ello son de aplicación las Normas Complementarias Provinciales, así como otras normativas de ámbito provincial o regional como el Plan Especial de Protección del Medio Físico o la Ley de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, entre otras.

¿QUÉ ES EL AVANCE?

Es el primer documento formal que se expone a la consideración de los ciudadanos, una vez realizado el Análisis y Diagnóstico de la Problemática Urbanística de BENALUP; En él se recogen las Propuestas de Ordenación y Gestión, que ahora deben ser contrastadas con la opinión de los vecinos y de los agentes más directamente afectados (propietarios, promotores, constructores, técnicos, etc.), así como con el resto de las Administraciones Públicas implicadas.

¿CÓMO SE PARTICIPA?

Asistiendo a la EXPOSICIÓN INFORMATIVA que se ha montado en el Salón de Plenos del Ayuntamiento y a los Actos paralelos que se han programado, e interesándose por las propuestas allí contenidas, o consultando directamente el Documento de Avance en las dependencias municipales.

Presentando SUGERENCIAS o ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO que ayuden a mejorar su contenido.

Facilitando la Información y colaboración precisa al Ayuntamiento y al Equipo Redactor cuando se les solicite.

¿CUÁNDO SE PARTICIPA?

De momento, durante la EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE, que permanecerá por un período mínimo de 30 días, a contar desde la publicación de los correspondientes anuncios.

Las SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS se pueden presentar directamente en el registro municipal, en el mismo local de la exposición, o bien enviar por correo, siempre dentro del PLAZO antes citado.

Más adelante, por un nuevo período mínimo de un mes, tras la Aprobación Inicial del Documento de NORMAS SUBSIDIARIAS. Este período, que se producirá dentro de unos meses, se anunciará convenientemente.

PRINCIPALES OBJETIVOS DE LAS NORMAS

Consolidación de la BASE ECONÓMICA existente y potenciación de nuevas actividades.

Mejora de la red de carreteras y de los accesos al núcleo urbano.

Conversión del casco de Benalup en un núcleo urbano equilibrado y homogéneo.

Mejora de la CALIDAD DE VIDA en el núcleo urbano y protección del Medio Ambiente del territorio municipal (sobre todo del Parque Natural de Los Alcornocales, de las masas arboladas o de monte bajo, y de los cauces y márgenes de ríos y arroyos).

Creación de un Polígono Industrial.

Mejora y ampliación del viario urbano y de los medios de transporte público colectivo.

Empleo de tipologías edificatorias y alturas acordes con lo existente y la edificación tradicional.

Reserva de suelo suficiente para los nuevos equipamientos públicos necesarios -Centro de Enseñanzas Medias, Guardería, Estación de Autobuses, Centros de Salud y de Servicios Sociales, etc.-.

Creación de un Parque Urbano y otras zonas verdes de menor tamaño en cada una de los barrios.

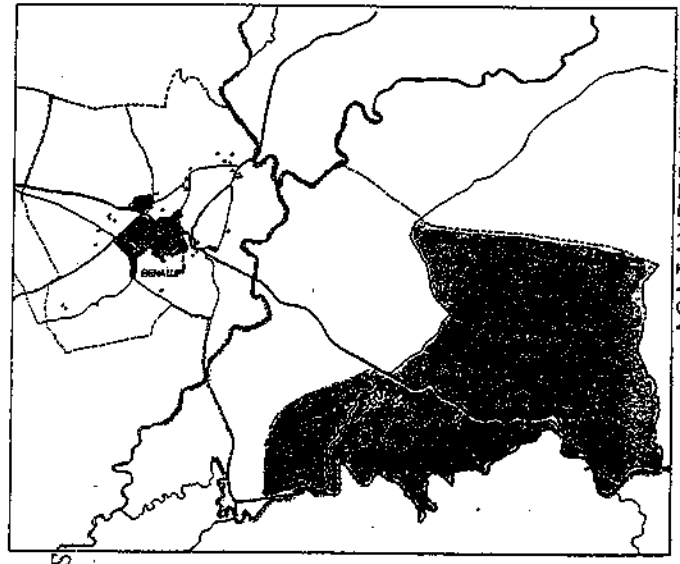
Mejora de las infraestructuras urbanas y depuración total de las aguas residuales.

Mayor control de la Disciplina Urbanística, tanto dentro como fuera del casco urbano.

AVANCE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

BENALUP (CÁDIZ)



EXPOSICIÓN

DICIEMBRE 1991

LUGAR: AYUNTAMIENTO

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁDIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP

ANEXO I.2.

SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENALUP

Nº ORDEN	NOMBRE DEL FIRMANTE y REPRESENTACION	PRINCIPALES PETICIONES
1.	Jesús Barberá Moreno	Inclusión de la Finca La Orativa en Suelo Apto para Urbanizar.
2.	María Espina García	Residencial en terreno calle Gavilla junto carretera de Vejer.
3.	Juan Antonio Aguilera Reyes, representante legal de HERMANOS ROMAN S.C.	Futura reconversión del Cine en viviendas y calle peatonal.
4.	Jose Sánchez Quiñones	Edificación en frente a calle Cañuelo, junto a José Suarez y Tenorio.
5.	Milagrosa Vela de la Flor	Modificación del Convenio de Las Canteras -2-, en el frente a la calle San Juan.
6.	Beycons, Sociedad Cooperativa de la Construcción, y en su nombre Andrés Barberán Cózar.	Parcela en la calle Alamos, junto al acceso del C.P. Tajo de las Figuras, edificable en 2 plantas residencial-com.
7.	María Miceas Peralta	Posibilidad de construir 4 viviendas en calle Cañuelo, respetando arbolado o cambio por otra parcela.
8.	Francisco Ríos Morillo	Posible área de servicios en la esquina oeste del cruce de las carreteras de Vejer y Medina.
9.	LOMA DE LA GRULLA S.L., y en su nombre la gerente Pilar Murillo Díaz.	Reubicación parcela de equipamiento en calle Grulla Negra y construcción de 3ª planta junto a los depósitos.
10.	Luisa Fernández Pérez-Blanco	Destino del S.A.U.3 a suelo residencial a medio o largo plazo.
	Javier Cózar de la Flor	Zona de servicios al sureste del Casco; Rectificación alineaciones en curva antiguo Ayuntamiento; Reordenación entorno Ayuntamiento; Consideración del Cortijo; Inclusión de La Orativa; Zona Industrial más al noroeste; Mayor aprovechamiento en terrenos privados; Desarrollo del SAU2 antes SAU 1.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO ☐ COM. GOB. ☐ DE FECHA ..... de ..... de
V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA Fdo.:
El Secretario, SECRETARIO Fdo.:

Nº ORDEN	NOMBRE DEL FIRMANTE Y REPRESENTACION	PRINCIPALES PETICIONES
12.	José Manuel Cózar de la Flor	Mayor aprovechamieto para el SAU 1; mayor proporción de zona comercial; Posibilidad de una 3ª planta; Delimitación del polígono a ejes de calles; No prioridad respecto del SAU 2.
13.	Nicolasa Pérez-Blanco Muñoz, en representación seis propietarios	Cambio de zona verde y consideración de edificable finca C/Cañuelo.
14.	Francisco Delgado Sánchez	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
15.	Antonio Rodríguez Vidal	Aumento densidad y aprovechamiento SAU 2.
16.	Francisco José Ruiz Martínez	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
17.	José María Ruiz Martínez	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
18.	Juan Benítez Rojas	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
19.	José Grimalde Romero	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
20.	Jerónimo Benítez Rojas	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
21.	Mateo Borrego Castillo	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
22.	Bárbara Benítez Rojas	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
23.	Santiago Clavijo Torres	Aumento densidad y aprovechamiento del SAU 2.
24.	Manuel Ruiz Martínez	Aumento aprovechamiento y densidad del SAU 2.
25.	María Teresa Fernández Pérez-Blanco y Antonio Guillén Gamero	Menos zona verde y más parcela edificable en c/Cañuelo s/n
26.	Antonio Guillén Gamero	Que se meta como urbano la primera línea de fachada de la calle Cañuelo.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polanez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☐
CON CARÁCTER ☐ DE FECHA
de de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: A-3

AYUNTAMIENTO DE BENALUP
Carretera s/n - 11160
- CADIZ -

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

ANEXO II.1

Dª PILAR BEATRIZ NAVEA TEJERINA, LICENCIADA EN DERECHO, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ)

Fdo. Antonio Ruiz Peñez

CERTIFICA: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el día 30 de Junio de 1.994 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO NOVENO.-APROBACIÓN INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Redactado por los Servicios Técnicos de Diputación las Normas Subsidiarias de Planeamiento con los señalamientos y determinaciones recogidas en los artículos 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, arts. 77 y 114 del Real Decreto Ley 1/92 de 26 de Junio .,

Informado favorablemente por los servicios Técnicos y Jurídicos, así como por la Comisión Informativa correspondiente, la Corporación por unanimidad y por tanto con el quórum de la mayoría absoluta legal , adoptó el siguiente acuerdo:

1º.-Aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este Municipio, redactadas por el SAM de Medina.

2º.-Someter a información pública mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario de Cádiz, por plazo de un mes, pudiendo ser examinado en la Secretaría de este Ayuntamiento para deducir las alegaciones pertinentes.

3º.-Suspender la concesión de licencias en los terrenos delimitados por unidades de ejecución o suelo no apto para urbanizar.

El plazo de la suspensión será como máximo de dos años, extinguiéndose en todo caso con la aprobación definitiva del Planeamiento.

APROBADO EN SESIÓN DE FECHA

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado, que visa el Sr. Alcalde, en Benalup a veintiocho de Julio de mil novecientos noventa y cuatro.

COM. GOB. ☐

Vº Bº
El Alcalde,

Fdo.:

Fdo.:

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) ALCALDIA

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

ANEXO II.2. LISTADO DE ALEGACIONES PRESENTADAS:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE ANDALUCIA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

II.2.1. ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL PRIMER PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA (Agosto-Noviembre 1994).

Nº ORDEN	FECHA	Nº REG.ENTRADA	RECLAMANTE
1.	01/08/94	2036	Administrador de Constructora COSTAS SHERRY S.L. (no figura el nombre del firmante)
2.	19/09/94	2149	Dª Nicolasa Pérez-Blanco Muñoz.
3.	22/09/94	2192	D. Jesús Barberá Moreno
4.	23/09/94	2360	Dª María Luisa Fernández Pérez-Blanco
5.	31/10/94	2553	D. Antonio Guillén Gamero
6.	31/10/94	2554	D. Antonio Guillén Gamero
7.	11/11/94	2672	D. Antonio Lara Romano
8.	14/11/94	2695	D. Jose M. y D. Javier Cózar de la Flor
9.	14/11/94	2696	Dª María del Pilar Murillo Díaz, como Gerente de LOMA DE LA GRULLA S.L.
10.	14/11/94	2697	D. Javier Cózar de la Flor.
11.	14/11/94	2709	D. José Rovira Garcés, en representación de D. Juan Miguel Rovira Gadea

II.2.1. ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL SEGUNDO PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA (Diciembre 1996-Enero 1997).

APROBADO EN SESION DE COM. GOB. DE FECHA

Nº ORDEN	FECHA	Nº REG.ENTRADA	RECLAMANTE
12.	13/01/97	99	D. Melchor Fernández Galán, en representación de ROVIGAHER S.L.
13.	14/01/97	133	Dª Lola Yllescas Ortiz, en su nombre y en representación de la Federación Ecologista Pacifista Gaditana (F.E.P.G.).

Fdo.: ... de ...
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:

ANEXO II.3. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

A continuación se explica, utilizando la misma numeración correlativa que aparece en la página anterior, la forma en que han quedado reflejadas en el Documento de Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias cada una de las 13 Alegaciones presentadas.

Nº 1 (nº reg. 2036) Presentada por Administrador de Constructora COSTAS SHERRY S.L. (no figura el nombre del firmante).

Se han introducido pequeñas correcciones en la normativa para contemplar las parcelas de cierto tamaño que se desarrollen con proyecto conjunto.

Nº 2 (nº reg. 2149) Presentada por Dª Nicolasa Pérez-Blanco Muñoz.

Se ha aumentado la superficie máxima edificable de la U.E. 6 "C/ Don Manuel Sánchez" a 1.500 m^2 (aproximadamente unas 15 viviendas), con una ocupación máxima de 1.000 m^2, cuya ubicación se determinará en el Estudio de Detalle. La zona verde restante (aproximadamente 1.400 m^2) deberá ser urbanizada por los promotores de la Unidad de Ejecución.

Nº 3 (nº reg. 2192) Presentada por D. Jesús Barberá Moreno.

En el SAU 1 "La Orativa" se aumenta la Densidad máxima para igualarla con el resto de Sectores (35 viviendas/hectárea). solo una parte de la franja verde situada en el borde de la Calle san Juan corresponde al Sector y, si reúne las condiciones, podrá contabilizar como zona verde del Plan Parcial.

En la UE 11 "Enlace Calles Medina y Benalup" (ahora UE 10) se admite el uso comercial en la totalidad de las plantas bajas, salvo la superficie necesaria para los accesos a la planta superior y patios de ventilación.

Nº 4 (nº reg. 2360) Presentada por Dª María Luisa Fernández Pérez-Blanco.

Se rechaza la alegación, manteniendo los terrenos en Suelo No Urbanizable al no estar justificada su inclusión, en estos momentos, ni como Suelo Apto para Urbanizar, ni menos como Suelo Urbano.

Nº 5 (nº reg. 2553) Presentada por D. Antonio Guillén Gamero.

Se mantiene el contenido de la UE 5 "C/ Cañuelo" tal y como aparecía en la Aprobación Inicial, por considerarse adecuado, pudiendo introducirse algunas variaciones en la ordenación interior en el correspondiente Estudio de Detalle.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA ... de ... de ...

V.º B.º El Alcalde

Fdo.:

Consejería de Obras Públicas ... APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ... 19 JUN 1998

Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Nº 6 (nº reg. 2554) Presentada por D. Antonio Guillén Gamero.

Por ser contrarios a los Criterios de Ordenación de las Normas Subsidiarias, no se contempla la ampliación de Suelo Urbano propuesta (fuertes desniveles, terrenos poco adecuados a la edificación, finalización del núcleo en el borde de la calle Cañuelo y no en traseras, valores paisajísticos, etc.). Únicamente se ajusta ligeramente el límite en las proximidades de la edificación ya recogida.

Nº 7 (nº reg. 2672) Presentada por D. Antonio Lara Romano.

Se corrige la delimitación del Suelo Urbano, incluyendo la totalidad de la parcela del alegante en la C/ Presa.

Nº 8 (nº reg. 2695) Presentada por D. José M. y D. Javier Cózar de la Flor.

Se han revisado tanto los coeficientes para los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, como sus condiciones de aplicación.

Se mantienen las determinaciones del SAU 2 "Calle Jacaranda-Carretera de Vejer", por ser las adecuadas a la ordenación y usos previstos.

Nº 9 (nº reg. 2696) Dª María del Pilar Murillo Díaz, como Gerente de LOMA DE LA GRULLA S.L.

Se mantiene solamente como industrial la parcela situada al norte de la prolongación de la Calle Avefría, pasando la situada al sur a uso residencial (Ordenanza de Casco, grado 2º).

Consejería de Obras Públicas ... APROBADO ... POR ... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Nº 10 (nº reg. 2697) Presentada por D. Javier Cózar de la Flor.

Lo alegado ya figuraba en el Documento de Aprobación Inicial, y se mantiene.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO ☐ CON ... DE FECHA ... de ...

Nº 11 (nº reg. 2709) Presentada por D. José Rovira Garcés, en representación de D. Juan Miguel Rovira Gadea.

Se mantienen las determinaciones del SAU 2 "Calle Jacaranda-Carretera de Vejer", del que la parcela forma parte, por ser adecuadas a la ordenación y los usos previstos. El tratamiento de esta parcela debe hacerse dentro de ese ámbito, y no aisladamente.

Vº Bº El Alcalde

Fdo.: ... Fdo.: ...

Nº 12 (nº reg. 99) Presentada por D. Melchor Fernández Galán, en representación de ROVIGAHER S.L.

Al ser repetición de la Alegación nº 11, presentada en el período anterior, aunque con distinto firmante, y al no haber cambiado los criterios y circunstancias que justificaban la no modificación de las determinaciones contenidas en el Documento de Aprobación Inicial, se mantienen las determinaciones del SAU 2 "Calle Jacaranda-Carretera de Vejer", del que la parcela forma parte, por ser adecuadas a la ordenación y los usos previstos. El tratamiento de esta parcela debe hacerse dentro de ese ámbito, y no aisladamente.

Nº 13 (nº reg. 133) Presentada por Dª Lola Yllescas Ortiz, en su propio nombre y en representación de la Federación Ecologista Pacifista Gaditana (F.E.P.G.).

El Estudio de Impacto Ambiental no es legalmente preceptivo, al estar las Normas Subsidiarias aprobadas Inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental

La parte del Parque Natural de los Alcornocales dentro del T. M. de Benalup ya se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Se mantiene el SAU 5 "Los Humeruelos" como Sector de Suelo Apto para Urbanizar, con las mismas determinaciones. El correcto cumplimiento de los Criterios de Ordenación y Usos, así como el resto de determinaciones de la correspondiente Ficha de características, se deberán controlar en el Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, así como en su posterior ejecución.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☐
COM. GOB. ☐ DE FECHA
de de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario
Fdo.:
Fdo.:
SECRETARIO

10 JUN 1996
JUNTA DE A...
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☐
COM. GOB. ☐ DE FECHA
.....de.....
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

III. NORMAS URBANÍSTICAS

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y
Urbanismo

Fdo.: *Antonio Ruiz Peláez*

0. OBSERVACIONES

0.1 ABREVIATURAS UTILIZADAS:

LS 76 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril.

TRLS Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992 de26 de Junio (en virtud de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanistico y Valoraciones del Suelo).

RPU Reglamento de Planeamiento Urbanistico, aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de Junio.

RGU Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto.

RDU Reglamento de Disciplina Urbanistica, aprobado por R.D. 2187/1978 de 23 de Julio.

PEPMF Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, aprobado definitivamente por Resolución de 7 de Julio de 1986

CPU Comisión Provincial de Urbanismo.

AMA Agencia de Medio Ambiente.

SNU Suelo No Urbanizable.

SNUP Suelo No Urbanizable Protegido.

SAU Suelo Apto para Urbanizar.

SU Suelo urbano

LRJAA Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

RAMINP Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

IAE Impuesto de Actividades Económicas

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE 7 JUN 1988
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☐ COM. GOB. ☐ DE FECHA

de ..... de .....

V.º B.º
El Alcalde,

El Secretario

Fdo.:

Fdo.:

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIA

APROBADA DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS.

1.1 AMBITO DE APLICACION

Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal.

1.2 ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

1. Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia sin perjuicio de lo establecido en el artº 124 del TRLS. (artº 131 TRLS y 30 del Decreto 77/94).

2. Su vigencia es indefinida (artº 125 TRLS) sin perjuicio de su Revisión o Modificación o bien su sustitución por un Plan General Municipal de Ordenación.

1.3 CONDICIONES PARA SU REVISION Y SU MODIFICACION

1. Procederá la Revisión de las Normas Subsidiarias cuando se produzca alguna de las situaciones siguientes:

   a) que se agote el 90% del número de viviendas que como capacidad potencial se prevé en estas Normas.

   b) que se agote el 90% del suelo calificado con uso característico de residencial por estas Normas.

   c) que se apruebe cualquier figura de planeamiento o directrices supramunicipales que afecten al término municipal y en la medida que las Normas queden alteradas por ellas.

   d) en general, que se produzcan las circunstancias previstas en el TRLS (artº 126.4) y en el RP (artº 154 y 160)

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de sus elementos cuando se incurra en alguna de las situaciones citadas en el TRLS (artº 126.5) y en el RP (artº 154).

   Tales Modificaciones se atendrán, en todo, a lo establecido en dicha legislación urbanística (arts. 128 y 129 del TRLS y 161 y 162 del RP).

APROBADO EN SESION DE
DIGNO
DE FECHA
COM. GOB.
de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.
Fdo.

1.4 FUNDAMENTO

Las Normas Subsidiarias Municipales se desarrollan en virtud de los articulos 77, 78 y 80.2 del TRLS y artº 91 RP dentro de los limites señalados por la Ley del Suelo para los Planes de Ordenación con el rango jerárquico de Plan General Municipal de Ordenación al que suplan (artº 73 TRLS y 88 RP).

1.5 AFECCIONES A LAS NORMAS

A las Normas Subsidiarias se les suma con carácter supletorio, y en todo lo que no las contradigan, las legislaciones de carácter sectorial de ámbito estatal o autonómico que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

1.6 CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos:

- Información Urbanística
- Diagnóstico
- Memoria
- Normas Urbanísticas (Generales y Particulares para cada clase de suelo)
- Planos de Ordenación
- Catálogo de Protección del Patrimonio Edificado y Arqueológico.

1.7 INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanisticas, previos los correspondientes informes y sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucia, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el articulo siguiente subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las Normas más favorable a:

   - el mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamiento urbano,
   - los mayores espacios libres,

APROBADO POR SESION DE PLENO DE FECHA 2 de ... de ... COM. GOB. ... Alcalde, El Secretario, Fdo.: ... Fdo.: ...

APROBADO 10 JUN 1998 ANDALUCIA Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Consejería de Obras Públicas e Ordenación del Territorio
APROBADO DEFINITIVAMENTE
08 JUN 1998
DELEGADO PROVINCIAL
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

- la mejor conservación del patrimonio protegido,
- el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana,
- la más positiva transformación de los usos y actividades tradicionales existentes,
- el interés más general de la colectividad.

1.8 VALOR RELATIVO DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) la MEMORIA es el instrumento básico de interpretación de las Normas en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre los otros documentos,

b) el Plano de ESTRUCTURA DEL TERMINO MUNICIPAL (escala 1:50.000) sirve para el conocimiento general de la ordenación del territorio municipal en sus elementos estructurantes básicos, de los que se reflejará en planos a escala más detallada su ordenación concreta. Además se incluye un detalle, a escala 1:10.000, de la Estructura Urbana del Núcleo y su entorno.

c) el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL Y ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE (escala de 1:20.000), sirve básicamente para la definición de las diferentes áreas de Suelo No Urbanizable; éstas se ajustan en lo posible a delimitaciones de ámbitos legalmente preestablecidos en otras disposiciones, accidentes geográficos o elementos artificiales relevantes carreteras, caminos, arroyos, ...), límites de propiedades, etc.

d) el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO DE NUCLEO Y ENTORNO DE BENALUP (escala 1:10.000), sirve para lo mismo que el anterior pero con un grado mayor de precisión en la delimitación de los ámbitos que en ellos se ven reflejados y, por tanto, con un rango de vinculación mayor,

e) los Planos de ORDENACION Y GESTION DEL NUCLEO URBANO (para Benalup a escala 1:2.000) tienen el mayor rango de vinculación en cuanto a la delimitación de los suelos clasificados como urbano y apto para urbanizar, y por exclusión el no urbanizable en todo lo que no corresponda a cualquier otro núcleo de población considerado.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COMUNICADO
Vº Bº El Alcalde, El Secretario,
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
POR EL CONSEJO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Detallan las alineaciones y rasantes, así como las distintas áreas de Ordenanza, las Unidades de Ejecución o las áreas remitidas a planeamiento ulterior en suelo urbano y los Sectores en apto para urbanizar; los equipamientos y los edificios incluidos en el Catálogo incluidos en el ámbito delimitado en el plano.

Se debe tener en cuenta que la ordenación plasmada gráficamente en ellos para los ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución o en los Sectores de suelo apto para urbanizar no se entiende vinculante, excepto en lo que para cada uno de tales ámbitos se indique de forma expresa en su ficha correspondiente, entendiéndose, el resto de las determinaciones, como recomendables, debiendo justificar razonadamente la adopción de cualquier otra distinta.

f) las NORMAS URBANISTICAS, y dentro de ellas las ORDENANZAS, constituyen el cuerpo normativo específico; prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto a régimen jurídico de cada suelo y sus aprovechamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y autonómico de Andalucía o provincial de Cádiz.

g) el CATALOGO integrado en las anteriores, se refiere exclusivamente a los elementos y edificios objeto de protección especial y aunque a lo largo de la normativa general o particular de cada área de ordenación subyace un criterio de defensa y respeto por el patrimonio en él se concretan las condiciones más vinculantes para tales piezas,

h) el resto de la documentación (INFORMACION URBANISTICA y DIAGNOSTICO) tiene un carácter informativo.

1.9 EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias les confiere los siguientes efectos:

1º PUBLICIDAD: lo que supone el derecho de todo ciudadano a que se le informe por escrito o consultar personalmente cualquier documento integrante de las Normas.

2º EJECUTORIEDAD: lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstos en las Normas, teniendo muy en cuenta las prescripciones que el Texto Refundido de La Ley

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de J. C. P.
APROBADO
POR
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 en virtud de la Ley 8/90) ha venido a establecer, asi como la declaración de utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y de todas aquellas actuaciones para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.

3º OBLIGATORIEDAD: lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento como para los Organismos implicados de la Administración Pública como para los particulares.

2. Lo mismo se entenderá para cualquier planeamiento que se apruebe en desarrollo de estas Normas en lo que les corresponda.

1.10 REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION

1.10.1 Situaciones de "fuera de ordenación"

1. Los edificios en instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas se entenderá que incurren en situación de "fuera de ordenación" por resultar disconformes con ellas sólo en los siguientes casos:

   a) Cuando asi resulte o se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran estas Normas o en el planeamiento en su desarrollo, mediante una determinación general o particular.

   b) Por resultar "fuera de alineación" al estar afectados por la apertura de alguna nueva via o espacio público, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.

   c) Los que estén ubicados en suelos calificados o destinados a usos de equipamiento público tanto para los definidos en estas Normas o en los instrumentos de planeamiento y ordenación para su desarrollo.

2. El régimen de "fuera de ordenación" no será de aplicación en los siguientes casos:

   a) a los edificios o elementos incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio y por ningún concepto.

   b) a las edificaciones que resulten disconformes por

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 1995
Alcalde,
El Secretario,

Consejería ... APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ... 10 JUN 1987 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz ...

incumplir las determinaciones relativas a ocupación o retranqueos en la propia parcela. En estos casos, y sin perjuicio de que una ordenanza o norma particular para la zona permitan lo contrario, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir la normativa establecida en estas Normas.

3. Las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubiquen, referentes a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesariedad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.

4. Es criterio general de estas Normas no dejar actividad industrial o terciaria que genere empleo en situación de "fuera de ordenación" y si de ellas, directamente o en su desarrollo, pudiera ocurrir lo contrario, habría de solucionarse el problema que se pudiera crear disponiendo una normativa transitoria que sirva para mantener el empleo y la producción hasta que se creen unas nuevas instalaciones que puedan resolver la cuestión, si ello fuera factible y siempre que no se incurra en alguna de las situaciones indicadas en el punto 2 del artº 1.10.2. En ningún caso se permite realizar instalaciones que contribuyan a una mayor consolidación de la actividad o a un incremento de su producción.

1.10.2 Efecto del régimen de "fuera de ordenación".

1. En los edificios e instalaciones afectados por tal situación de "fuera de ordenación" se estará a lo establecido en los puntos 2,3,4 y 5 del artº 137 TRLS, sin prejuicio de lo que sigue a continuación y de lo expresado en el punto 4 del apartado anterior.

2. No obstante en el caso de tratarse de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas incompatibles con los usos de la zona donde se ubiquen, no podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin perjuicio de que hasta que deba cesar la actividad habrán de cumplirse todas las medidas correctoras de seguridad e higiene que le sean exigibles para su correcto funcionamiento.

3. En todo caso se permitirán aquellas obras encaminadas a la desaparición de las causas de la situación de "fuera de ordenación".

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA ... COM. GOB. ... de ... V.º B.º El Alcalde, El Secretario, Fdo.: ... Fdo.: ...

TITULO II : REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

2.1 DIVISION DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL POR SU CLASIFICACION

1. Todo el suelo del término municipal queda incluido en alguna de las siguientes clases de suelo:

   - suelo urbano
   - suelo apto para urbanizar
   - suelo no urbanizable

   que se corresponden con las acepciones que para ellos establece la vigente Ley del Suelo, asi como a los criterios de ordenación y capacidad expuestos y justificados en la MEMORIA de estas Normas.

2. El suelo destinado a Sistemas Generales no es objeto de clasificación específica incluyéndose en cada una de las clases de suelo indicadas de acuerdo con su ubicación, su existencia real en la actualidad y su forma de obtención si fueran de nueva creación.

3. Los ámbitos de cada clase de suelo figuran en el plano de CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL y, en lo que corresponda, en los planos de escala más detallada.

3. El régimen particular de cada uno de ellos se establece en los TITULOS IX, X y XI de estas Normas.

2.2 DIVISION DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL POR SU CALIFICACION

Todo el término municipal, dentro de cada una de las clases de suelo citadas y atendiendo a las determinaciones que les sean de aplicación por el distinto régimen que les corresponde, se organiza según unos usos y aprovechamientos que, en estas Normas, pueden ordenarse de la siguiente forma:

a) de carácter dotacional:
   - equipamientos
   - parques y jardines públicos
   - infraestructuras y servicios

entre ellos hay que distinguir los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como Sistemas Locales, dada su forma de gestión y área a la que dan servicio. También cabe distinguir si

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO TEMPORALMENTE POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Soc. Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
26 MAR. 199
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario
ALCALDIA
Fdo.:

son de titularidad pública o privada,

b)- de carácter estrictamente lucrativo.

2. Dentro de los usos citados hay que considerar toda una serie de usos más concretos, los denominados globales y pormenorizados, cuya localización o definición depende de la clase de suelo en la que esté.

3. Así y de forma general, el **suelo urbano** los ordena de forma concreta y se estará ante áreas de ordenanza (o de licencia directa) o los deja remitidos a la definición que se haga de su ordenación en las denominadas Unidades de Ejecución para las que se establece la opción, cuando no la necesidad, de redactar un Estudio de Detalle que las ordene, ajustándose a los usos y aprovechamientos que, ya desde estas Normas o desde sus figuras de planeamiento de desarrollo, permiten que se implanten o, en último caso, los deja remitidos a un Plan Especial.

4. En el **suelo apto para urbanizar** se definen los usos globales y, si es el caso, los pormenorizados, cuya ubicación, en caso de señalarse, podrá ser vinculante u orientativa, según se indique; estando los terrenos incluidos en este suelo sometidos a un régimen de derechos y deberes distinto del anterior. Aquí se hace precisa la figura del Plan Parcial para definir esa ordenación o mediante Plan Especial, si es el caso, según lo previsto en los artículos 83.1 y 84.2 TRLS.

5. En el **suelo no urbanizable** se define de forma específica los usos capaces de poderse implantar en cada área diferenciada dentro de él, pudiendo plantear actuaciones de diverso ámbito y contenido mediante Planes Especiales o intervenciones concretas mediante Proyectos temáticos.

2.3. DIVISION DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA Y FORMA DE GESTION.

En virtud de lo ya expresado en el apartado anterior se distinguen las siguientes áreas:

1.- en suelo urbano:
- áreas de Ordenanza
- Unidades de Ejecución
- áreas remitidas a planeamiento ulterior

2.- en suelo apto para urbanizar:
- sectores sujetos a Plan Parcial
- áreas sujetas a Plan Especial

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐

Vº Bº El Alcalde, El Secretario,

Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial Almería
Por delegación
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

3.- en suelo no urbanizable:
- áreas sin protección especial
- áreas con tolerancias de ciertos usos
- áreas protegidas
- áreas con protección especial
- áreas con protección en forma de Areas de intervención para obtención o tratamiento especifico de suelo.

2.4 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

1. Constituyen los sistemas generales los elementos de equipamiento o infraestructuras que conforman la estructura general y orgánica del territorio que establecen las Normas Subsidiarias.

   Los sistemas locales son aquellos elementos que dan servicio a un área determinada del municipio y complementan la estructura general y orgánica referida.

2. La titularidad de los sistemas generales y locales será pública y deberán quedar afectos al uso que establecen estas Normas Subsidiarias y los documentos de planeamiento y ordenación que en desarrollo de las mismas se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración pública de la que dependa competencialmente.

3. Los terrenos afectos a sistemas generales o locales que sean actualmente de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de acuerdo a los sistemas de obtención previstos en la legislación urbanística y concretamente a los que establezcan estas Normas.

4. Los sistemas generales y locales se regulan, cada uno de ellos, de acuerdo a las determinaciones que les correspondan en función de la norma general u ordenanza particular que le sea de aplicación conforme a la calificación o zona que se les confiere de entre las contenidas en estas Normas y de la normativa sectorial que, de forma subsidiaria, le sea de aplicación en lo que sea procedente.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
de
Vº Bº
El Alcalde,
Fdo.:

de
El Secretario,

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO III: CONDICIONES GENERALES SOBRE FIGURAS Y PROYECTOS PARA DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.0 ALCANCE Y CONTENIDO

1. Regulan las diferentes figuras y proyectos necesarios para el desarrollo de las determinaciones de las Normas en cada uno de los pasos básicos que, para ese proceso, establece la legislación urbanística y la de Régimen Local.

2. Se regula en este Título su significación y su contenido ya que su tramitación se regula en el TITULO IV.

3. Se distinguen así los siguientes grupos:

   a) Figuras de planeamiento y ordenación:
   - Normas Complementarias
   - Plan Parcial
   - Plan Especial
   - Estudio de Detalle

   b) Documentos de gestión:
   - Delimitación de Unidades de Ejecución
   - Proyecto de Compensación
   - Proyecto de Reparcelación
   - Normalización de fincas
   - Expedientes de expropiación
   - Proyectos de parcelación.

   c) Proyectos de Obras:
   - de urbanización
   - de edificación

   d) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas u obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación.

Consejería ... Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

3.1 Figuras de Planeamiento y Ordenación

3.1.1 Normas Complementarias

1. Son aquellas figuras de planeamiento que con rango similar a estas Normas Subsidiarias puedan redactarse para regular, completándolas, algún aspecto no suficientemente desarrollado en este documento y que convenga en su momento regular, como puedan ser las Ordenanzas de carácter urbanístico no contempladas en este texto.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOBIERNO
V.º B.º El Alcalde, Fdo.:
El Secretario, Fdo.:

2. Se ajustarán a lo establecido en los articulos 74 y 79 del TRLS y 88 y 89 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

3.1.2 Plan Parcial

1. Es la figura de planeamiento que tiene por objeto el desarrollo, mediante su ordenación detallada y completa, de un sector de suelo apto para urbanizar.

2. Se ajustarán a lo establecido en el artículo 83 y consecuentes del TRLS y 43 á 64 inclusive del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

3.1.3 Plan Especial

1. Se trata de una figura de planeamiento con diversos objetivos posibles y por tanto diversos contenidos capaz de desarrollar las determinaciones de las Normas en cualquiera de las tres clases de suelo según esos objetivos.

2. Se ajustarán a lo establecido en los articulos 84 a 90 inclusive del TRLS y 76 a 85 inclusive del RP para su contenido y documentación.

3.1.4 Estudio de Detalle.

1. Es la figura de ordenación que en suelo urbano o como desarrollo de un Plan Parcial, puede tener por finalidad:

   a) señalamiento de alineaciones o rasantes, cuando las Normas o un Plan no las haya señalado.

   b) adaptar o ajustar las alineaciones existentes o previstas tanto en estas Normas como en los planes en su desarrollo.

   c) ordenar los volúmenes.

   d) completar la red viaria con aquéllas vías interiores que sirvan para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

2. Se ajustarán a lo establecido en el articulo 91 del TRLS y a los 65 y 66 del R.P.

3. Deberán contener unas fichas en forma de Cédulas

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
P.R. de Granada
10 JUN 1998
JUN
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE
PLENO X DE FECHA
COM. GOB. 1 2
Vº Bº El Alcalde, El Secretario,

Urbanísticas en las que se definan por completo los parámetros urbanísticos de las áreas resultantes a efectos de poder ser utilizadas por el Ayuntamiento con el fin de facilitar su labor de control e información urbanística.

Consejería APROBADA 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

3.2 Documentos de gestión

3.2.1. Proyecto de Compensación.

1. Es el documento mediante el cual se definen los derechos y cargas urbanísticas de los propietarios implicados en una Unidad de Ejecución sometida al sistema de Compensación para su gestión.

2. En el caso de propietario único se estará a lo dispuesto en los artículos 157.3 y 173 del RG para su contenido y documentación.

3. En el caso de varios propietarios el Proyecto a que se hace referencia consistirá en un documento redactado según lo establecido en las Bases de Actuación y formulado por la Junta de Compensación que habrá de formarse de acuerdo a sus Estatutos, ajustándose a los artículos 157 a 161 inclusive del TRLS y 157 a 185 inclusive del R.G.

3.2.2 . Proyecto de Reparcelación

1. Es el documento mediante el que se definen los derechos y cargas urbanísticas de los propietarios implicados en una Unidad de Ejecución sometida al Sistema de Cooperación.

2. También puede redactarse en aquéllos casos en que no estando incluidos en tales ámbitos se quiera o se deba llevar a cabo un reparto de derechos y/o cargas urbanísticas de forma voluntaria.

3. Se ajustarán a lo establecido en los artículos 162 a 170 del TRLS y también en los 71 a 114 y 122 a 130 inclusives del RG, en todo lo que no contradiga al primero.

4. Se contempla también la posibilidad de las figuras o procedimientos abreviados como la Reparcelación Voluntaria (artº 115 RG), la Reparcelación Simplemente Económica (artº 116 RG). Así mismo, se prevé la Normalización de Fincas que por su especificidad se refiere a continuación.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
Visado
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA:
30 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

3.2.3 Normalización de fincas.

1. Se trata del documento que sustituye a la Reparcelación en el caso de que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por una ordenación determinada pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2. Se ajustarán a los artículos 117 a 119 inclusive del RG para su contenido y documentación.

3.2.4 Expediente de expropiación

1. Será el que se redacte cuando se incurra en los casos previstos en el artículo 206 del TRLS.

2. Se ajustarán a lo establecido en los artículos 171 a 176 inclusive y en el Título V del TRLS, en lo que sea de aplicación para este Municipio según determinaciones de dicho texto legislativo y a lo que por remisión de éste sea de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. El Ayuntamiento podrá establecer la permuta de los bienes a obtener por otros de su propiedad, una vez establecida la correspondencia entre ambos siguiendo lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y bienes de los Ayuntamientos.

4. Así mismo, podrá establecer la concesión administrativa según regulan los artículos 211 y 212 del RG.

3.2.5 Proyecto de Parcelación.

1. Se trata de aquel proyecto mediante el cual se divide en parcelas o lotes cualquier terreno en suelo urbano o apto para urbanizar. También cuando se trate de agregar dos o más parcelas para dar lugar a otra estructura parcelaria. No supone redistribución de cargas y beneficios.

2. Sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos, quedando, en cualquier caso, sometidas a licencia.

3. A todos los efectos se entiende también por parcelación urbanística aquélla realizada en suelo no urbanizable que pueda dar lugar a la formación de

INFORMADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
de 2 JUN 1998
V.º B.º
El Alcalde,
Decreto Núm. 7.
Fdo.:

núcleo de población, según el concepto que de tal situación se define en estas Normas y que está prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en el TRLS y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Se ajustarán a lo establecido en los articulos 257, 258 y 259 del TRLS.

5. Además de la documentación que sea imprescindible para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria se deberá aportar unas fichas o Cédulas Urbanísticas de todas y cada una de las parcelas resultantes a efectos de facilitar la labor de control e información urbanistica por parte del Ayuntamiento.

6. Aún cuando los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia del Proyecto de Parcelación correspondiente. siendo objeto de pago de impuestos y tasas distintas.

3.3 Proyecto de Obras.

3.3.1. Proyectos de obras de Urbanización.

1. Hay que distinguir cuatro tipos:

a) Los Proyectos de Obras de Urbanización previstos en el TRLS como instrumentos para el desarrollo integral de la urbanización de un área de suelo urbano o apto para urbanizar. una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y los de gestión que sean precisos en cada caso.

b) Los Proyectos de Obras Ordinarias Municipales que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos de las infraestructuras de los espacios públicos en cualquier clase de suelo.

c) Los Proyectos de Obra Pública semejantes a los anteriores pero atendiendo a elementos de infraestructuras en los que son competentes organismos distintos al Municipio.

d) Los Proyectos redactados por particulares dirigidos exclusivamente a la urbanización de espacios privados correspondientes a obras no incluidas en un proyecto de edificación.

2. El primero de los tipos referidos se ajustará a lo establecido en los articulos 67 y 70 del RP inclusive en lo que se refiere a su contenido y documentación.

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
10 JUN 199
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Robles
APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
COM. GOB.
DE FECHA
de
V.º B.º
El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.:

3. Los tipos b) y c) se ajustarán a lo establecido en sus correspondientes legislaciones sectoriales en cuanto a contenido y documentación y, en cualquier caso, por similitud los tres tipos cumplirán las condiciones que correspondan al tipo anterior.

4. El tipo d) se trata de un proyecto asimilable por documentación y tramitación (sometimiento a licencia) a los de edificación.

5. En lo que se refiere a determinaciones sobre aspectos propiamente técnicos cumplirán las "CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION" contenidas en estas Normas (TITULO VI).

3.3.2. Proyectos de Obras de edificación.

1. De acuerdo a los distintos tipos de obras de edificación que pueden darse, los proyectos tratarán de uno de esos tipos o de varios de ellos, condición que deberá hacerse constar en la Memoria del Proyecto, en su título y en el expediente que se tramite en el Ayuntamiento.

2. Así los tipos de obras que se distinguen son los siguientes:

   a) de demolición
   b) de nueva planta y dentro de este tipo las siguientes:
      - reconstrucción
      - sustitución
      - nueva construcción
   c) de ampliación
   d) de reforma o adaptación y dentro de este tipo las siguientes:
      - exterior
      - interior
      - estructural
   e) de conservación y mantenimiento

3. También se contemplan dos tipos de obras que significan, ya de hecho, un conjunto de algunas de las básicas referidas anteriormente y que conllevan una cierta matización respecto de sus fines concretos en cuanto a lo que son los objetivos de estas Normas en materia de protección del "Patrimonio Edificado y Arqueológico", como son las obras de:

   a) restauración
   b) rehabilitación.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE ...
10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X O COM. GOB. ☐ DE FECHA ... de ... de ...

V.º B.º El Alcalde,

Fdo.: ...

Secretario,

Fdo.: ...

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

3.3.2.1 Obras de demolición.

Las que suponen la desaparición total o parcial de una edificación o de cualquiera de sus elementos.

3.3.2.2. Obras de nueva planta.

1. Son las que dan origen a una nueva edificación.

2. Se distinguen los siguientes casos:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistentes en el mismo lugar, total o parcialmente, reproduciendo sus caracteristicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas en que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se erige una nueva construcción y se realiza mediante un único proyecto.

c) Obras de nueva construcción (o nueva planta propiamente dichas): Son las que se realizan sobre solares vacantes.

3.3.2.3 Obras de ampliación.

Son aquéllas que suponen un aumento de la superficie o volumen edificados ya sea por ampliación de la superficie ocupada o de la altura de la edificación existente.

3.3.2.4 Obras de reforma.

1. Son aquéllas que afectando al exterior o al interior del edificio no alteran ni la superficie ni el volumen edificados.

2. Se distinguen los siguientes casos:

a) Reforma interior: aquéllas en las que unicamente se modifica la distribución interior pudiendo producirse la aparición o desaparición de ciertas habitaciones o locales, no afectándose al exterior, ni a los elementos componentes de la estructura (cualquier muro de carga es estructura). Se incluyen adaptaciones de locales.

b) Reforma exterior: aquéllas en las que únicamente se afecta a la distribución de huecos o a elementos

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOBIERNO
de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO INICIALMENTE
POR
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

de las fachadas exteriores o interiores a patios y de las cubiertas.

c) Reforma estructural: aquéllas en las que se afecta a cualquier elemento de la estructura de la edificación pilares, muros, forjados, cerchas de cubierta..) La simple apertura de un hueco en un muro de carga es obra de reforma estructural. Incluye las de consolidación o reparación de cualquier elemento de la estructura.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

3.3.2.5 Obras de conservación y mantenimiento.

1. Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su distribución, ni afectar a la estructura.

2. Se incluyen las siguientes clases de obra entre otras análogas:

   - Revoco, pintado o encalado de fachadas,
   - Cuidado o reposición de cornisas y voladizos,
   - Limpieza o reposición de bajantes y canalones,
   - Reparación de cubiertas: retejado, limpieza..., nunca afectando a estructura.
   - Saneamiento de conducciones,
   - Reparaciones en instalaciones eléctricas o de fontanería que no supongan incremento de la potencia instalada,
   - Sustitución de revestimientos y acabados interiores (enfoscados, enlucidos, aplacadas, falsos techos, alicatados, solearias ...), de carpinterías exteriores e interiores.

3.3.2.6 Obras de restauración.

A efectos de estas Normas, es aquel conjunto de obras de entre las definidas anteriormente encaminadas exclusivamente a devolver a una edificación o parte de ella su estado original, de forma que cada una de esas obras se entiende aplicable en su concepto más estricto de respeto a esa edificación original y en orden a:

a) no imitar materiales ni soluciones estructurales con otros que no sean iguales a los originales o semejantes en concepto si aquellos ya no se encontrarán.

b) devolver el aspecto formal y funcional original respetando las diversas etapas o estilos arquitectónicos que presenta la edificación y

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
de 19
El Secretario
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

eliminando aquéllos sin interés.

c) en la reposición de elementos se ajustará a lo que se podría llamar "reconstrucción arqueológica", es decir utilizar los mismos elementos de que constaba la iglesia y en su sitio haciendo notar los nuevos.

3.3.2.7 Obras de rehabilitación.

1. A efectos de esta Normas, es aquél conjunto de obras de entre las definidas anteriormente encaminadas a la reutilización de una edificación mejorando sus niveles de confort y servicio y su estado constructivo.

2. Dependiendo del grado de intervención en la edificación se estará ante una actuación de "restauración-rehabilitación" (la más estricta) o sólo de "rehabilitación".

3.3.3 Otras actuaciones urbanísticas u obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación.

1. Se incluyen en este grupo aquéllas actuaciones que, necesitadas o no de proyecto técnico, no se corresponden con ninguna de las obras hasta aquí señaladas o no llegan a alcanzar el grado de complejidad de tales obras, aún cuando en algún caso puedan asimilarse a alguna de ellas.

2. Si bien, pudieran formar parte de las obras definidas con anterioridad, en este grupo se tratan cuando aparecen de forma independiente en su tramitación ante el Ayuntamiento para alcanzar la correspondiente autorización.

3. La necesidad de Proyecto Técnico y de técnico cualificado en la dirección facultativa de su ejecución para su autorización vendrá dada por la complejidad de la actuación de que se trate o por el imperativo de alguna disposición legal que así lo establezca, debiendo en tales casos exigirse por el Ayuntamiento, no siendo causa para su no cumplimiento el que en el acto de concesión de licencia no se exija expresamente los requisitos relacionados con ello.

4. No obstante lo anterior para cualquier actuación que se quiera realizar deberá aportarse una mínima documentación que sirva para definir exactamente el alcance de la misma y determinar su valor a efectos del pago del impuesto y tasas correpondientes, que caso por caso se establezcan a través de la correspondiente

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
20 JUN
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:

Ordenanza fijará el Ayuntamiento.

5. Una relación concreta de algunos de los casos incluidos en este grupo aparece en el artículo 4.1.4.1 de estas Normas: "Actos sujetos a licencia", si bien no se considera un listado cerrado de los mismos.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
de 2 0 ... de ...
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Consejería ... APROB... 10 JUN 1998 JUN...

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES SOBRE TRAMITACION DE DOCUMENTOS E INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz

4.0. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Regulan las condiciones bajo las cuales se ha de tramitar cualquier documento en desarrollo de estas Normas para las que ya se han fijado su contenido y documentación en el TITULO III "CONDICIONES GENERALES SOBRE FIGURAS Y PROYECTOS PARA DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS" y las referentes al régimen de intervención en la edificación y uso del suelo, por la relación que tiene con lo anterior todo lo que atañe a tramitación en materia de licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de ruina y protección de la legalidad urbanística.

2. Se establecen, pues, tales condiciones de tramitación para los siguientes extremos:

   a) Información sobre el planeamiento vigente.
   b) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
   c) Tramitación de figuras de planeamiento y ordenación.
   d) Tramitación de documentos de gestión.
   e) Tramitación de Proyectos de Obras de Urbanización.
   f) Licencias urbanísticas.
   g) Ordenes de ejecución y suspensión de obras y usos.
   h) Estado de ruina de la edificación.
   i) inspección urbanística.

3. Para las obras y actividades relacionadas con edificios y elementos incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio se tendrán en cuenta además las normas establecidas en el TITULO VII-CAPITULO 3.

4.0.1 NORMAS GENERALES DE TRAMITACION.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA COM. GUE.

1. Se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local vigente en la materia, con las especificaciones señaladas a continuación y concretadas en los artículos siguientes de estas Normas.

2. Las peticiones que se formulen sobre las materias señaladas anteriormente deberán estar debidamente suscritas por el interesado o su representante, legalmente autorizado, deberán presentarse en el Registro General de Ayuntamiento.

V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1993
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pulido

3. Los informes por escrito, expedición de licencias y otros documentos, así como las copias de planos y similares devengarán los impuestos y tasas correspondientes según establezca el Ayuntamiento a través de la debida Ordenanza.

4. Siempre que sea precisa su intervención, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente en la redacción del proyecto y en la dirección de obras y la documentación deberá ser visada por el Colegio Profesional correspondiente, cuando éste sea necesario.

5. Toda la documentación se presentará en formato normalizado A-4 (UNE).

4.1 INFORMACION AL PUBLICO SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE.

1. Las fórmulas y horarios para la consulta y examen de documentos relacionados con estas Normas Subsidiarias y con aquellas figuras o proyectos que las desarrollen, serán establecidas por el Ayuntamiento en coordinación con los Servicios de Asistencia al Municipio de la Diputación Provincial.

2. Cualquier persona podrá obtener reproducción, autentificada o no, de tales documentos, previa solicitud por escrito si se quiere autentificada.

3. El Ayuntamiento podrá crear una Ordenanza específica en todo lo relacionado con ello, incluso para la expedición de Cédulas Urbanísticas conforme al artículo 168 del RP.

4. Las solicitudes se harán acompañadas siempre de un plano a escala adecuada (mínima 1/2.000 en suelo urbano y apto para urbanizar y 1/5.000 en suelo no urbanizable), de la cartografía obrante en el Ayuntamiento.

4.2 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES (Tira de Cuerdas)

1. De oficio o a instancia de parte podrá procederse al señalamiento de las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando, en este último caso, plano acotado y a escala mínima 1/500 con referencias de colindantes y entorno próximo para mejor referencia.

2. El señalamiento se realizará en día y hora previamente señalados y notificados por el Ayuntamiento. Asistirán, al menos, el técnico

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
El Alcalde
El Secretario

municipal encargado de realizarlo, el solicitante o su representante debidamente acreditado y el técnico por él designado.

3. La señalización fisica será la propia de estos actos y se fijará por el técnico municipal, levantándose Acta y plano que serán firmados por el técnico municipal y el solicitante o su representante.

4.3 TRAMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION, GESTION Y DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Para los instrumentos de planeamiento y ordenación, de gestión señalados en el artº 3.0 del TITULO III de estas Normas se estará como mínimo, en cualquier caso, a lo establecido en la legislación urbanística vigente en materia relativa a su tramitación.

2. Para los Proyectos de Obras de Urbanización no será precisa solicitud de licencia de obras, entendiéndose concedida ésta con la aprobación definitiva de los mismos, sin perjuicio del pago del impuesto por obras correspondiente, independientemente de las tasas municipales debidas por su tramitación.

3. Para los Proyectos de Obra Pública se requiere solicitud y concesión expresas de licencia de obras, actuando conforme lo que se establece a continuación para el régimen general de licencias de obras de edificación y de actividades e instalaciones, sin perjuicio de la exención de pagos de tasas o impuestos que difruten.

4. El Ayuntamiento podrá requerir, cuando estimo considere conveniente, el establecimiento de plazos determinados para la presentación de documentación o la ejecución de determinadas cesiones u obras contenidas en los mencionados documentos, estando de forma general a lo dispuesto en el TRLS.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. ECB. ☐
El Secretario,

4.4 LICENCIAS URBANISTICAS

4.4.1 Actos sujetos a licencia.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto o documentación requerida fuera conforme con la ordenación urbanistica aplicable.

2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin

perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a legislación sectorial aplicable por la materia de que se trate, los siguientes actos:

a) parcelaciones urbanisticas
b) obras de urbanización
c) obras de edificación, que según el tipo de proyecto, de acuerdo a lo establecido en el TITULO III de estas Normas) pueden ser de:

- de demolición
- de nueva planta: · reconstrucción
  · sustitución
  · construcción
- de ampliación
- de reforma o adaptación:
  · exterior
  · interior
  · estructural
- de conservación o mantenimiento
- de restauración
- de rehabilitación

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
EN SESION DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

d) las obras de carácter provisional, según lo establecido en el articulo 136 del TRLS.

e) otras actuaciones urbanisticas y las obras auxiliares o complementarias de la urbanización y de edificación, cuando no estén contempladas expresamente en los correspondientes proyectos de obras (en cuyo caso se considerarian concedidas dentro de la licencia de éstos),ya sean provisionales o permanentes.

Dentro de este grupo se incluyen las siguientes actuaciones:

e.1) Obras civiles singulares: Se entiende por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, fuentes y otros elementos similares.

e.2) Actuaciones estables: Aquellas que han de tener carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- movimientos de tierras y apertura de pozos.
- instalación de casetas de obras, prefabricadas o no.
- ejecución de vados de acceso de vehiculos.
- cerramiento de parcelas urbanas y rústicas o su modificación.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

Consejería APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñoz

- desproce y limpieza de parcelas.
- acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- tala y abatimiento de árboles que formen masa arbórea, espacio boscoso,arboleda o parque, estén situados en reservas para espacios libres o en el casco antiguo.
- plantación de árboles que no respondan a aprovechamientos agrícolas y constituyan masa arbórea.
- colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda exteriores incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- instalación de marquesinas, toldos, banderines, rótulos (muestras) y placas.
- instalación de elementos ligeros de carácter fijo propias actividades mercantiles o de servicios públicos como cabinas, quioscos, paradas de transporte, postes,etc...
- instalación de elementos propios de actividades al aire libre recreativas,deportivas,de acampada,etc..., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o de urbanización que requieran.
- instalación de elementos propios de actividades agropecuarias, forestales, extractivas, industriales o de servicios.
- instalación de elementos para depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustibles, de materiales y maquinaria.
- instalación de aparatos, maquinarias u otros elementos, ajustándose, en cualquier caso, a la tramitación debida del RAMINP si se pudieran producir efectos contemplados por éste.
- instalación o construcción subterránea de elementos de cualquier clase.
- usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones,antenas u otros montajes sobre edificios, etc...

3) Actuaciones temporales: Aquéllas que se acometan o establezcan por tiempo limitado, como son:

- vallados de obras y solares.
- sondeos de terrenos.
- apertura de zanjas y calas.
- instalación de grúas y otras maquinarias.
- instalación de andamios y apeos.
- ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. CGB.
V.º BUENO
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
10 JUN
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Olivar

f) de usos y actividades:

- primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones.
- apertura de actividades e instalaciones.
- de usos o actividades de carácter provisional, según lo establecido en el articulo 136 TRLS.
- modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

g) legalizaciones de cualquiera de las anteriores obras, usos y actividades.

3. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el articulo 244 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público o que afecten directamente a la defensa nacional.

4. Cuando las actuaciones urbanisticas se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, además de las concesiones o autorizaciones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

   La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

4.4.2 Obra Mayor y Obra Menor

Dentro de los distintos tipos de obras referidos se puede considerar la diferenciación entre **Obras Mayores** y **Obras Menores**, tanto a efectos de tramitación y documentación exigible como fiscales, si el Ayuntamiento lo considera oportuno y según las siguientes definiciones:

a) **Obra Mayor** son las de nueva planta y ampliación en cualquier caso y las de reforma, conservación y demolición que afecten a la estructura, cubiertas o fachadas del edificio, a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición de tejas o material de cobertura en las primeras o de carpinterías o cierros de huecos y de acabados en las segundas y las englobadas en obra menor que alcancen una determinada entidad económica o

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO
COM. GOB. DE FECHA
AYUNTAMIENTO DE BENALUP
El Alcalde,
ALCALDIA
El Secretario,

volumen de obra compleja.

b) Obra Menor son las de pequeña entidad que tengan por objeto la realización de reformas, operaciones de conservación o demoliciones que no afecten a la estructura, fachadas o cubierta del edificio y, en fin, todas las no englobadas en el concepto de obra mayor.

4.3 Procedimiento de concesión.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local, con las especificidades que se contienen en estas Normas.

   Así se estará a lo dispuesto en los artºs 242, 243 y 244 TRLS, 3 a 5 y 8 RDU, artºs 70 y 71 LRJAA, artº 29 y ss RAMINP, artºs 8 a 17 inclusive del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1955, así como la Norma 8.2 del PEPMF.

2. Así mismo se estará a la Ordenanza Fiscal Municipal en esta materia en lo que corresponda, que en todo caso habrá de adaptarse a lo establecido en estas Normas.

3. El Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas que complementen estas Normas a fin de regular aspectos no contemplados o insuficientemente desarrollados en ellas.

4.4.4 Transmisión de licencias.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento. Sin lo cual o sin el cumplimiento de las condiciones que siguen a continuación quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

   En la transmisión de licencias de apertura deberá aportarse además la licencia de apertura anterior, informe sanitario y copia de alta en el IAE.

2. Para la trasmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

3. En el caso de que la licencia estuviese condicionada

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROB. DEF.
11 JUN 1996
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Amparo Ruiz Peláez
APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. COBR.
Fdo.
El Alcalde,
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.:
El Secretario,

por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a los que tuviera el transmitente.

4. En el caso de que las obras se hallen en ejecución deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita con la conformidad de ambas partes.

4.4.5 Contenido implícito de la licencia.

1. En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, higiénicas, de seguridad, estéticas, de uso o de otra naturaleza que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el promotor y el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

4.4.6 Contenido explícito de la licencia

1. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que serán decididas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de las presentes Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.

2. Se explicitará también en la licencia la cláusula de caducidad correspondiente.

3. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, marcado con el sello de la Corporación, si así lo considerase pertinente el Ayuntamiento.

4.4.7 Definición del objeto de las licencias.

1. Las solicitudes habrán de ir acompañadas de la correspondiente documentación que sirva para definir

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 29 DIC. 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz
JUNTA DE ANDALUCIA
Fdo.:

y ubicar correcta y exactamente la obra o actividad pretendida y conocer si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

2. Dicha documentación deberá contener Proyecto Técnico según la entidad de la obra o actividad pretendida.

3. Sin perjuicio de las determinaciones mínimas que se establecen en estas Normas, el Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas en las que se detalle, la documentación a exigir en cada caso que podrán modificar incluso las aquí fijadas sin que ello constituya modificación de Normas.

4. Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor.

5. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

4.4.8 Licencias con eficacia diferida.

La licencia de obras podría concederse, si así lo estima pertinente el Ayuntamiento en cada caso, en base a un Proyecto Básico conforme se define en el Decreto de Tarifas de Honorarios de Arquitectos o disposición que lo sustituya, pero en ese caso se deberá atender a las siguientes condiciones:

a) Junto al Proyecto Básico deberá incluirse documentación en la que se defina de forma precisa las características y punto de conexión a las redes de agua, alcantarillado y energía eléctrica o cualquier otra que el Ayuntamiento estime necesario.

b) La eficacia de la licencia quedará suspendida y condicionada a la obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, mediante la prohibición y aprobación del Proyecto de Ejecución completo.

c) El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será el señalado en ella y en todo caso a los seis meses, caducando a todos los efectos en ese momento previa redacción formal en expediente tramitado con audiencia al interesado si en dicho

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz
APROBADO EN SESION DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO
COM. GESTIÓN DE FECHA
de 6 MAR. 1999
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
Fdo.:

APROBADO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelle

termino no se solicita el correspondiente permiso de inicio de obras.

4.4.9 <u>Modificación de las condiciones de la materia sujeta a la licencia.</u>

1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras requerirá expresa modificación de la licencia de las mismas.

2. Así mismo deberán notificarse al Ayuntamiento los cambios de contratista y técnicos directores de obra.

4.4.10 <u>Vigencia de las licencias urbanísticas</u>

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. Las licencias caducarán cuando se supere el plazo fijado en la misma y en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.

b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

d) Cuando habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior, no se cumpliese el plazo de terminación.

La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior, incrementados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades

ROBADOLENGUA
PLENO
COM. GOB.
DE FECHA
Secretario
V.º B.º
El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.:

correspondientes.

5. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

4.4.11 Prórroga de las licencias.

1. El titular de la licencia podrá solicitar una prórroga del plazo de ejecución de las obras por causas debidamente justificadas.

2. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) y c) del punto 2 del artículo anterior, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en cada caso, al señalado para la caducidad.

3. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, podrá solicitarse prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

4.4.12 Efectos de la caducidad o suspensión o paralización de las licencias

La caducidad, suspensión o paralización de licencias conllevará la extinción del derecho de edificar, no pudiendo el interesado iniciar o reanudar actividad alguna salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el valor de la edificación ya realizada, previa autorización u orden de la Administración, excepto en caso de urgencia, en el que podrá obviarse tal solicitud de permiso previo pero notificándolo debidamente, siendo en cualquier caso, responsable del buen estado de conservación y seguridad de la obras realizadas, el interesado.

APROBADO EN SESION DEL PLENO DE FECHA
COMISIONADO
Vº Bº El Alcalde
Fdo.:
Fdo.:

4.4.13 Condiciones generales de las licencias de obra.

Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obra y demás elementos de protección de las

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
11 D JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

b) Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañadas en la ejecución de la licencia.

c) En su caso, se ejecutarán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanisticos necesarios para que el terreno hubiera podido ser considerado como solar en un principio.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Palomo

d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, si es el caso, deberán conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.

e) El Libro de Ordenes deberá conservarse en obra a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.

f) Para poderse iniciar las obras sea condición imprescindible el haberse realizado el Acta de Replanteo sobre el terreno de la edificación proyectada. A tal efecto el interesado solicitará la misma, fijándole los Servicios Técnicos Municipales el día y la hora para su realización.

g) A efectos de facilitar las inspecciones municipales, el empresario de las obras, con el visto bueno del técnico director, comunicará al Ayuntamiento, con una antelación mínima de siete días, la fecha prevista de realización del replanteo, de terminación de la estructura correspondiente al techo de la planta baja y de terminación total de las obras.

h) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del contratista y de los técnicos directores, asi como del objeto de las obras, número de la licencia municipal, fecha de concesión y fecha de caducidad de la misma.

i) Las condiciones especiales establecidas en la concesión de las licencias de obra en los términos previstos por las leyes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad por nota marginal, mediante certificación del Secretario del Ayuntamiento.

PLENO DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO
SESIÓN DE FECHA
de de
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

10 JUN 1996
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

4.4.14 Conclusión de las obras.

1. A la finalización de las obras sus responsables deberán:

   a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.

   b) Construir el piso definitivo de la aceras, incluida la colocación de bordillos, sin perjuicio de las cargas de urbanización que le hubieran sido exigidas.

   c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.

   d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

2. No se concederá licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

4.4.15 Responsabilidad para la reposición de daños a la urbanización o al medio natural afectados.

1. Los promotores de cualquier obra o acto de intervención en la edificación o el suelo (sea cual sea su clasificación) se consideran como responsables de la reposición a su estado original de cualquiera de los elementos de la urbanización o del medio natural que se vea afectado por su actuación, sin perjuicio de la debida al debida al deber de urbanizar.

2. A tal efecto el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de fianza en metálico o mediante aval bancario por el importe que estime oportuno y según valoración justificada que asegure la total reposición pretendida.

3. Su devolución se hará una vez inspeccionadas e informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales las obras necesarias de reparación (El aval deberá tener validez expresa hasta tal fecha).

4. La prestación de tal fianza se hará una vez concedida la licencia o servicios oportunos y siempre antes de comenzar las obras o actuaciones de que se trate para

COMPULSA DE FOTOCOPIA
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
Fdo.

lo que se establecerá esa condición en el contenido de la licencia quedando suspendidos los beneficios de la licencia hasta su cumplimiento.

4.4.16 Licencias de obras de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de la urbanización

1. En virtud de lo previsto en el articulo 33.2 del TRLS, sin prejuicio del momento en que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanistico, el Ayuntamiento podrá conceder, si lo estima pertinente, la licencia de obras de edificación en parcelas que no alcancen la condición de solar e incluso si están incluidas en el ámbito de una Unidad de Ejecución.

2. Para ello se estará a lo previsto en los articulos 40 y 41 del RG, debiéndose indicar expresamente estas condiciones en el acto de concesión de licencia. No obstante se no ocurriera asi, ello no eximirá al interesado de su cumplimiento.

4.4.17 Solicitud de licencia de obra mayor.

La solicitud de licencia de obra mayor deberá acompañarse de:

a) Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y en triplicado ejemplar (cuando se solicite simultáneamente licencia de apertura de actividades calificadas deberán aportarse seis ejemplares), excepto cuando se trate de obras menores consideradas como mayores en virtud de su cuantia económica.

Dicho proyecto deberá contener la determinación completa de detalles y especificaciones necesarias para permitir la ejecución de la obra por técnico distinto de su autor, sin perjuicio de lo que se señala en el último apartado de este artículo, y como mínimo los siguientes documentos:

1º. Plano de situación, (sobre cartografia obrante en el Ayuntamiento).

2º. Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales.

3º. Memoria de Fichas Técnica de condiciones Urbanisticas acreditando su cumplimiento.

4º. Mediciones y Presupuesto.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 6 MAR. 1998
COM. GOZ. ... de ... V.º B.º El Alcalde, Fdo.: ... Fdo.: ...

Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUN 1998
Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

5º. Planos de proyecto, incluso plano de urbanización de la superficie de parcela que vaya a quedar libre de edificación a escala mínima 1:100 que deberá tener su reflejo en las Mediciones y Presupuesto.

6º. Pliego de Condiciones.

7º. Plano de Instalaciones, con expresión de su conexión a las generales, informado por las Empresas suministradoras cuando se entienda preciso por el Ayuntamiento y siempre en las obras de nueva planta.

b) Estudio de Impacto Ambiental (cuando se precise).

c) Dirección Técnica.

d) Hoja del MOPT y Estadística (excepto en obras de demolición y urbanización).

e) Copia del título de propiedad o declaración jurada de ser titular del dominio o del aprovechamiento urbanístico cuando corresponda.

f) Para obras en suelo no urbanizable, copia compulsada de la escritura de propiedad o nota simple sobre la finca del Registro de la Propiedad, así como cédula urbanística municipal.

g) Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones de solar, el proyecto técnico deberá contemplar también las obras necesarias para la construcción de los servicios urbanísticos de que aquélla careciese.

En general para la tramitación de la licencia de obras bastará el Proyecto Básico, sin perjucio de que el Ayuntamiento exija el de Ejecución en aquéllos casos en que así lo crea conveniente y de que, en cualquier caso para la eficacia de la licencia y la obtención del correspondiente permiso para iniciar las obras se precise ineludiblemente este último. En cualquier caso con el Básico son precisos los documentos siguientes: 1º, 2º, 7º (en lo que hace referencia a las conexiones a las instalaciones generales y el informe de las Empresas suministradoras), adaptándose el resto a este nivel de proyecto según lo legalmente establecido en el Decreto de Tarifas de Honorarios de Arquitectos.

4.4.1º Solicitud de licencia de obra menor.

La solicitud de licencia de obra menor deberá acompañarse de Memoria, plano de emplazamiento a

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Delgado
10 JUN 1998
APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de de
V.º B.º El Alcalde El Secretario
Fdo.: Fdo.:

escala mínima 1:2000, croquis y presupuesto de la obra a realizar indicando el material a utilizar, dimensiones, características constructivas y estéticas de la solución adoptada, con especificación de las variaciones a introducir sobre lo existente, y con el presupuesto de su coste, todo ello por duplicado.

4.4.19 **Obras sin Proyecto Técnico pero con necesidad de Técnico para el control de su ejecución.**

Cuando para la ejecución las obras sea precisa la dirección facultativa de técnico competente, éste deberá figurar en la solicitud de la licencia suscribiendo documento de compromiso de llevar a cabo tal Dirección de Obra. Así mismo al finalizar la obras presentará el Certificado de Seguridad correspondiente a la obra de que se trate.

4.4.20 **Licencias para obras y usos de naturaleza provisional.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 136 del TRLS, el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en dicho artículo y siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordarse el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

   a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obras que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.

   b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquélla sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

   Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las

Consejería de Obras Públicas
APROBADA EN SESIÓN DE PLENO DE JUNTA DE ANDALUCIA
10 JUN 1999
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez
APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
AYUNTAMIENTO DE BENALUP
ALCALDIA
SECRETARIO
Vº Bº El Alcalde, de
Fdo.: Fdo.:

obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordarse el Ayuntamiento.

4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los Servicios Técnicos Municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

4.4.21 Licencia de primera ocupación o utilización

1. La licencia de primera ocupación o utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios una vez ejecutadas las obras.

2. Para su obtención habrá de acreditarse que las obras han sido ejecutadas conforme el proyecto, documentación y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino específico de acuerdo a las disposiciones urbanísticas y sectoriales que sean de aplicación.

3. Así mismo deberán haberse realizado todas las cesiones de suelo y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.

4. Su obtención será condición imprescindible para la contratación y concesión de los servicios de agua, luz y cualquier otro que establezca el Ayuntamiento.

5. La obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
APROBADO EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
COM. GOB.
de 25 MAR. 1993 de
V.º B.º El Alcalde,
Fdo.:

infracción urbanística que derivase de error falsedad imputable a los mismos.

Consejería de
10 JUN 1998
JUNTA
Secretario de la Comisión Provin. de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

4.4.22 **Documentación mínima para la licencia de primera ocupación.**

Una vez finalizada la obra, se presentará solicitud de licencia de primera ocupación, acompañada de:

a) Certificación final de obras suscrita por la Dirección Facultativa de las mismas donde, además, se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada y, en su caso, del Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

b) Copia de la notificación de la concesión de la licencia.

c) Proyecto final de obras debidamente visado en el que ser refleje el estado final de la obra si ésta hubiere sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitud de modificación de licencias.

Así mismo incluirá presupuesto reformado conforme lo realmente ejecutado.

d) Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considerare preciso.

e) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos en lo que corresponda.

f) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso.

4.4.23 **Obras sujetas a licencia de primera ocupación o utilización.**

1. Será necesaria en cualquier obra de nueva planta o ampliación.

2. También para las de rehabilitación o reforma cuando den lugar a una configuración distinta de viviendas, locales o a nuevos usos o aprovechamientos y, en todo

APROBADO EN SESION PLENO DE FECHA
COM. GOB.
26 MAR. 1998
de
V.º B.º
El Alcalde,
SECRETARIO
Fdo.:

caso, cuando se haya afectado a elementos estructurales.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROB. 4.4.24
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

4.4.24 Licencia de apertura y Permiso de funcionamiento de actividades e instalaciones.

1. La licencia de apertura tiene por objeto el autorizar previamente la implantación de actividades e instalaciones, así como las ampliaciones o modificaciones que se realicen en las mismas.

2. El permiso de funcionamiento es aquél en virtud del se autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad o instalación de que se trate una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad y se hayan cumplimentando debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de apertura. Deberá solicitarse expresamente por el interesado, una vez llegado ese momento, si se tratara de actividades calificadas y de espectáculos públicos en cualquier caso y para el resto sólo en los casos que se establezca dicho requisito en la concesión de la licencia de apertura.

   Así mismo deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.

3. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate será precisa la solicitud de licencia conjunta de obras y apertura.

4. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento.

6. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

APROBADO EN SESION PLENO DE COM. GOB. DE FECHA

7. Los permisos o autorizaciones de otras Administraciones necesarios para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación no condicionan la obtención de la licencia municipal.

Salvo en aquellas casos en los que expresamente así lo exija una norma de rango superior, la obtención de la licencia de apertura no podrá condicionarse a la

V.º B.º El Alcalde
El Secretario
SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

Consejería ... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera preciso la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto y al presupuesto de éste a todos los efectos.

9. Cuando en un edificio se proyecten locales en bruto, para la concesión del permiso de funcionamiento correspondiente a las actividades que pretendan implantarse en ellos será precisa, en cualquier caso, la licencia de primera ocupación de aquél, como salvaguardia de las condiciones de seguridad del edificio y de la completa ejecución de las instalaciones que han de dar servicio a dichos locales, sin perjuicio de que necesitan obligatoriamente de la correspondiente licencia de obras y apertura para cada uno de ellos.

4.4.25 Clasificación de actividades e instalaciones

1. Se clasifican en inocuas, calificadas y sujetas al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos:

a) Las inocuas son las no incluidas en ninguno de los otros dos grupos.

b) Calificadas son las consideradas de acuerdo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con alguno o varios de tales conceptos.

c) Entre las sujetas al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos hay que considerar las señaladas en el Anexo-Nomenclator de dicha disposición y las de análogas características.

2. Puede darse el caso de que existan actividades que incurran en los grupos b) y c) por lo que su tramitación deberá cumplimentar las exigencias que le sean aplicables en las legislaciones de aplicación de forma conjunta.

3. La inocuas no están sometidas a ninguna normativa especial como en los otros dos grupos, sin perjuicio de las sectoriales que por la actividad o instalación de que se trate les sea de aplicación y en todo caso a lo previsto en estas Normas.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB. ... de ... de 2 6 MAR. 1998
V.º B.º
Alcalde,
Fdo.: ... Fdo.: ... SECRETARIO

4. Las calificadas se someterán a las determinaciones y tramitación contenidas en el citado Reglamento (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre) y disposiciones complementarias, ateniéndose, en cualquier caso, a las prescripciones concretas que en lo relacionado con esas actividades puedan darse en estas Normas antes que a las generalidades expuestas en el mismo.

   Así pues no podrá concederse la licencia de obras hasta que se haya tramitado el expediente ante la Comisión Provincial Calificadora u órgano que le sustituya y éste haya informado favorablemente e impuesto las debidas medidas correctoras, si fuera el caso.

5. Las sujetas al RGPEP se atenderán a las normas particulares de diseño, tramitación y control previsto en el mismo sin perjuicio de las establecidas en estas Normas en lo que sean más estrictas.

4.4.26 <u>Documentación mínima para la licencia de apertura.</u>

Sin perjuicio de que existan obras y sea necesaria además la presentación de la documentación que se requiera en relación con ello (artículos 4.4.17 y ss.), según el tipo de obras de que se trate que como es lógico contendrá todas las referentes a las medidas correctoras y de seguridad que correspondan al tipo de instalación o actividad con justificación expresa de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación,especialmente en cuanto a su compatibilidad con los usos existentes o posibles en su entorno, es precisa la siguiente documentación:

a) Copia de la licencia de obras del edificio o local preexistente, si es el caso.

b) Plano de emplazamiento y croquis de planta o distribución con indicación de las medidas en que se dispondrá el mobiliario y los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.

c) Copia del contrato de arrendamiento o de la escritura de propiedad.

d) Informe de sanidad.

e) Justificante del alta en I.B.I., en su caso.

APROBADO EN SESIÓN PLENO DE FECHA 24 MAR. 1998

OOM. GOB.

...de ... de ...

V.º B.º El Alcalde

El Secretario,

Fdo.:

Secretario de la Junta Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

4.4.27 Documentación mínima para el permiso de funcionamiento.

1. El permiso de funcionamiento se solicitará, de acuerdo a lo especificado en el apartado 2 del artº. 4.4.25 de estas Normas y en los casos allí señalados, por los titulares de la instalación, previamente al ejercicio o puesta en marcha de las mismas y mediante la presentación de la siguiente documentación:

   a) Certificado del técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

   b) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

   c) Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.

   d) Copia de la notificación de la concesión de la licencia de obras y apertura.

   e) Proyecto final de obras debidamente visado en el que se refleje el estado final de la obras si ésta hubiera sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitud de modificación de licencia.

   Asi mismo se incluirá presupuesto reformado conforme lo realmente ejecutado.

   f) Alta en los impuestos sobre Actividades Económicas y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.

   g) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos en lo que corresponda.

   h) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en cada caso.

APROBADO EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 10 JUN 1998

V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA

Fdo.:

Fdo.: El Secretario

Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

10 JUN 1998
JUNTA
Secretaría de la Comisión Provincial de Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

4.4.28 Cambio de nombre o titularidad de la actividad

1. Toda la actividad o instalación con licencia de apertura que esté en funcionamiento (mediante su correspondiente permiso) o haya dejado de ejercerse con anterioridad a seis meses como máximo y cuya única variación sea el cambio de titularidad y no conlleve obras se tramitará bajo este concepto sin más que su notificación al Ayuntamiento, copia del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas e informe de Sanidad en los casos que se estime necesario.

2. Cualquier otra variación se considerará como Modificación de la actividad debiéndose tramitar conforme si se tratara de una nueva actividad con toda la documentación que le sea exigible en virtud de ello y la liquidación de tasas e impuestos que sean de aplicación.

3. Si se pretende la realización de obras, sin perjuicio de lo dicho en el punto anterior, deberá valorarse por los servicios municipales si es exigible Proyecto Técnico global o parcial o simple valoración y, si es el caso, si se precisa una nueva tramitación del expediente de apertura y permiso de funcionamiento.

4.4.29 Actividades sometidas a procedimientos ambientales específicos.

Sin perjuicio de su inclusión en alguno de los grupos anteriormente previstos y conforme el artº 5.0.2 de estas Normas Urbanísticas, cualquier actividad, según le corresponda a sus características, deberá ajustarse a la documentación y tramitación que las disposiciones legales que se especifican en dicho artículo, o cualquier otra que sea de aplicación, establecen con el fin de obtener la licencia de apertura y de obras.

APROBADA EN SESION PLENO
COPIA DE LA ORIGINAL
Vº Bº El Alcalde, ALCALDIA
Secretario

4.4.30 Legalizaciones de obras, actividades e instalaciones

Las legalizaciones de obras, actividades o instalaciones atenderán en todo a lo exigido en los artículos anteriores como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase y ello tanto para las obras en sí como para su puesta en uso.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

4.4.31 Documentación minima para licencias de otras actuaciones urbanisticas.

La solicitud irá acompañada de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Plano de emplazamiento.

c) Planos o croquis, acotados y suficientes de las instalaciones.

d) Presupuesto.

4.5 ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y USOS.

1. De forma general se estará a lo previsto en los articulos 21, 245 y 246 del TRLS y a los 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanistica y concordantes, así como a las determinaciones concretas que para ciertas actuaciones establecen estas Normas.

2. Mediante Ordenes de Ejecución y Suspensión el Ayuntamiento ejercerá su competencia en orden a:

   a) imponer o restablecer la ordenación urbanistica infringida.

   b) exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.

   c) asegurar la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y el cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución, suspensión y restauración de la legalidad urbanistica, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanistica, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será a cargo de los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

   Se denunciarán, además, los hechos que atañan a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

   El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos

APROBADO EN SESION PLENO DE FECHA
OOM. GOB. Jurisdicción General
de 19 08
V.º B.º El Alcalde,
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:

podrá ordenar, entre otras, la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder, por si, a su retirada, en caso de no hacerlo el interesado, o precintar e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

4.6 ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACION

Se estará a lo dispuesto en el articulo 247 del TRLS y en el Reglamento de Disciplina, quedando exceptuadas del régimen general de ruina las edificaciones incluidas en el CATALOGO en cuanto que no se considerará en el cálculo del coste de reparación ninguna depreciación por la edad y uso del edificio, ni serán causa de ruina las circunstancias urbanisticas.

4.7 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Se estará a lo dispuesto en los articulos 248 a 256 incluye del del TRLS en lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas.

4.8 INSPECCION URBANISTICA

1. Se estará a lo dispuesto en el titulo 260 del TRLS.

2. El Ayuntamiento podrá, a efectos del control y seguimiento de las obras durante su ejecución, exigir la presentación de notificaciones expresas en cada una de las fases características de la misma, como son, además del replanteo ya referido, al llegar al forjado de planta baja y al último forjado o cornisa, a fin de que puedan personarse técnicos municipales y comprobar el ajuste a las condiciones de la licencia y a las urbanisticas generales, inspecciones de las que podrá levantarse acta.

4.9 INFRACCIONES URBANISTICAS

Se estará a lo dispuesto en los artículos 261 a 275 inclusive del TRLS en lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas y de la entidad del Municipio de que se trata.

APROBADA PLENO COMPETENTE

Ayuntamiento de ... 2 de ... 1990

V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA

El Secretario, SECRETARIO

Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes — Junta de Andalucía — Delegación Provincial — Secretaría

1 JUN 1990

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBACION DEFINITIVA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y ARQUEOLOGICO

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

5.0.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad en lo que atañe al planeamiento urbanistico.

2. Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este Capitulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

   - Protección ecológica y de los niveles de confort.

   - Protección de la imagen y ambiente: "rural" y "urbano".

   - Protección del patrimonio catalogado: arqueológico y edificado.

5.0.2 ACTIVIDADES SOMETIDAS A PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES ESPECIFICOS.

1. Para la implantación de cualquier actividad o instalación se estará a lo previsto en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en los Reglamentos que la desarrollan: de Evaluación de Impacto Ambiental (D. 292/95), de Informe Ambiental (D. 153/96) y de Calificación Ambiental (D. 297/95), así como a dispuesto en la Ley de Protección de la Flora y la Fauna.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y con el fin de valorar el impacto que la implantación de determinadas actividades o instalaciones puedan tener sobre el medio natural, se establece la previsión de presentar un "Estudio de Impacto Ambiental", que será obligatorio en los casos referidos en el ANEXO I del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y en todos aquéllos que determine el Ayuntamiento.

APROBACION DEFINITIVA
PLENO EN SESION DE FECHA
COM. OBRAS Y DE FECHA
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
ALCALDIA SECRETARIA
Fdo.: Fdo.:

Consejería ... 1998 JUNTA DE A...
La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Valdez

TITULO V

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION ECOLOGICA Y DE NIVELES DE CONFORT.

5.1.0 ALCANCE Y CONTENIDO

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

5.1.1 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO NATURAL.

Sin perjuicio de las condiciones que siguen a continuación, para el suelo clasificado como No Urbanizable se estará de forma general a lo dispuesto en el "TITULO III-SECCION PRIMERA: NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO" del PEPMF.

5.1.2 CONDICIONES GENERALES SOBRE VERTIDOS SOLIDOS

1. De acuerdo a los definidos en los epígrafes 1.13, 2.7, 3.5 y 6.12 del "ANEXO III DEFINICIONES Y CONCEPTOS" del PEPMF, los vertidos se pueden clasificar según los tipos de residuos en:

1.1 Residuos de tierras: aquéllos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que sólo podrán contener áridos o tierras y material vegetal.

1.2 Residuos y escombros: aquéllos procedentes de cualquier actividad relacionada con el sector de la construcción, de obras de edificación y urbanización pudiendo contener, además de escombros propios de desecho de obras, derribos tierras y material vegetal.

1.3 Residuos orgánicos domésticos: aquéllos procedentes únicamente de actividades domésticas, no conteniendo tierras ni escombros en general, todos aquéllos que no sean industriales u hospitalarios o procedentes de vaciados de fosas sépticas.

1.4 Residuos orgánicos o inorgánicos especiales: son

APROBADO EN SESION PLENO X DE COM. GOB. ... de ... 26 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo.:

todos aquéllos procedentes de industrias y otras actividades no incluidas en los anteriores (establecimientos sanitarios, mercados, podas de árboles,..).

2. Sólo se permite la ubicación de vertederos y escombros en suelo clasificado como No urbanizable Común y de acuerdo a las condiciones que para esta clase de suelo y esta actividad se establecen en estas Normas en el TITULO IX.

3. Se prohibe el vertido de cualquiera de ellos en la red de alcantarillado.

4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito. En cualquier caso, se deberá dar cumplimiento a la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos y la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la C.A.A.

5. Cualquier tipo de residuo que por sus características no pueda ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberá ser trasladado directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

6. No se podrán depositar en puntos u horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

7. Se prohibe la ubicación de contenedores, cubos o cualquier depósito de basuras en las cercanías de edificios catalogados.

5.1.3 VERTIDOS LIQUIDOS (aguas residuales).

1. A efectos de vertidos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirán las normas de carácter general y particular o subsidiario que siguen a continuación.

2. Con carácter general se habrá de estar a las siguientes condiciones:
   a) Se deberá cumplir lo establecido en la Directiva Comunitaria 91/271/CEE, sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas (transcrita a la legislación española mediante el R.D. Ley 11/95 y el R.D. 509/96).
   b) Cualquier actuación que vierta a cauces públicos deberá contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA ... de ... de ...
COM. GOBIERNO
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
Fdo.: ... Fdo.: ...

Consejería de Obras Públicas y Transportes
10 JUN 1991
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

e) En el caso de conexión a la red general de evacuación y tratamiento de aguas residuales de vertidos de origen industrial, deberá someterse al régimen de autorización previa por parte de la Administración competente, debiendo cumplir, en todo caso, lo dispuesto en el ANEXO I.c de la Directiva 91/271/CEE.

2. Todas las urbanizaciones o implantaciones aisladas, cualquiera que sea su uso, que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de depuradoras, salvo que puedan justificar el cumplimiento constante de lo que se derive de la legislación de protección ambiental (supletoriamente los mínimos del artº 17 del R.A.M.I.N.P.).

Cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m3/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla las características mínimas exigidas para ellas más adelante dentro de este apartado.

3. Para tales casos de vertidos a cauces públicos, las solicitudes para su autorización o licencia vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que conste:

- Caudal del efluente
- Sustancias químicas vertidas
- Grado de depuración conseguido
- Sistema de depuración empleado
- Punto de vertido
- Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto
- En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3. A estos efectos, salvo que se justifique una cifra distinta, se considerará como "caudal mínimo en estiaje del cauce público a que vierta" el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1'5 \times S$$

(donde C es el caudal en litros/segundo y S es la superficie de la cuenca de vertido en kilómetros cuadrados).

4. El conducto de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público o se establecerá la debida servidumbre de paso público para su inspección y reparación si es preciso.

5. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de

APROBACION DEFINITIVA
PLENO X
COM. OBR. ☐
de 25 de 1991
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

estaciones depuradoras aprobadas por Resolución de 23 de abril de 1969 y en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:

a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o para urbanizar.

b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando sólo se viertan en ella aguas fecales y 500 litros/usuario en el resto de los casos.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

-10 centímetros en el fondo para depósito de cienos.
-20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente justificado una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el departamento de la Comunidad Autónoma competente en la materia.

b) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa; 15 centímetros para hormigón armado "in situ" y 10 centímetros cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g) La fosa distará 25 metros como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica, así como lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales de Planeamiento.

En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores son de aplicación sin perjuicio de las que pueda imponer la Comisión Provincial de Calificación de Actividades.

10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez
APROBADO
PLENO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
COMISIÓN DE FECHA
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo:
Fdo:

5.1.4 VERTIDOS AEREOS

A los efectos de vertido de humos a la atmósfera se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por el Decreto de 6 de febrero de 1975 y disposiciones concordantes.

5.1.5 CONDICIONES GENERALES SOBRE EMISION DE RUIDOS:

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, y a efectos de niveles sonoros máximos se considerarán los siguientes valores de emisión (la medición se realizará a 1'5 m de la fachada de la actividad o de los elementos o muros de separación con colindantes), sin perjuicio de lo dicho en el punto 3 de esta misma Norma:

   a) En áreas industriales:
   - entre las 8 y 22 horas = 70 dBA
   - entre las 22 y 8 horas = 45 dBA

   b) En áreas residenciales:
   - entre las 8 y 22 horas = 55 dBA
   - entre las 22 y 8 horas = 45 dBA

2. Los valores de inmisión para uso residencial (público y privado), administrativo y de oficinas sanitario y docente se ajustará a lo previsto en la NORMA BASICA DE LA EDIFICACION sobre CONDICIONES ACUSTICAS NBE-CA 88.

3. En cualquier caso en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión exceda de 80 dBA.

4. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste.

5. Los valores máximos de vibraciones y reverberaciones se ajustarán a lo especificado en la NBE-CA 88.

6. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsables de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo.

APROBADO EN SESION DE PLENO Y DE FECHA 26 MAR. 1998

COMº GOB. L.

V.º B.º El Alcalde, Fdo.:

El Secretario, Fdo.:

SECRETARIO

JUNTA DE ANDALUCIA 10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñoz

a) Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales. En caso de cubiertas inclinadas la pendiente no será superior a treinta (30) grados sexagesimales. Se prohiben expresamente los acabados en pizarra, chapas metálicas, fibrocemento,...

b) En los revestimientos y pinturas de fachadas el color blanco deberá ser predominante. Se prohibe la utilización de alicatados en fachada.

c) Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

5.2.2.2 Cerramientos de fincas rústicas.

1. Las cercas de fincas rústicas seguirán la soluciones tradicionales propias del medio y nunca tendrán alturas ciegas superiores a un metro veinte centímetros (1,20 m) o también mediante cerramientos vegetales.

2. Para todas aquellas zonas edificadas no apropiadas al medio se deberá disponer, en un perímetro ajustado a ellas, una doble hilera de árboles de gran porte.

5.2.2.3 Movimientos de tierras

Cualquier terraplenado o desmonte que se realice, que no forme parte de una actividad extractiva, deberá ser ajardinado o tratado convenientemente, impidiendo además el arrastre de tierras por lluvias, durante y después de su ejecución.

5.2.2.4 Perfil del núcleo.

1. Se deberá cuidar especialmente el perfil caracteristico del núcleo desde el exterior. En función de ello se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste o a las situadas en las cotas más elevadas.

2. Construcciones de gran volumen como almacenes y similares podrán ser objeto de condiciones especiales a fin de evitar impactos visuales contraproducentes en caso de ubicarse en el núcleo, pudiendo llegar a denegarse el uso por esa circunstacia.

APROBADO INICIALMENTE EN PLENO
COM. GOB.
DILIGENCIA
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.:

JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñoz
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñoz

TITULO V

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES SOBRE PROTECCION DE LA IMAGEN Y AMBIENTE RURAL Y URBANO (CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y DE COMPOSICION).

5.2.0. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Definen de forma general las "Condiciones de Estética y Composición" que son aplicables en cualquier caso, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que en cada área de ordenanza o de cualquier área en suelo apto para urbanizar o no urbanizable pueda establecerse en estas Normas, que son de cumplimiento prioritario frente a estas generales.

2. Así también son prioritarias las establecidas para las piezas catalogadas.

5.2.1 CONDICION GENERAL DE SALVARGUARDA DE LA IMAGEN Y AMBIENTE RURAL Y URBANO.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia o autorización que se solicite por considerar que la obra o instalación pretendida no cumple con las condiciones aquí establecidas o con cualquier criterio que se considere exigible en cada caso, justificándolo razonadamente y sin que, en ningún caso se incurra en reserva de dispensación.

5.2.2. CONDICIONES GENERALES.

5.2.2.1 Asentamientos dispersos en el Suelo No Urbanizable.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 2 MAR. 1998
Vº Bº Alcalde, ALCALDIA
Fdo.:

1. Fuera de los núcleos urbanos o de población considerados toda construcción o instalación responderá a su carácter aislado, estudiando su composición volumétrica y materiales de forma que causen el menor impacto al medio natural y al paisaje.

2. En el caso de viviendas y construcciones asimilables por su volumen se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

5.2.2.5 Nuevas promociones.

1. Las nuevas promociones, sea cual sea su extensión o se trate de casos puntuales, deberán responder, en el diseño y composición de su ordenación y de sus construcciones, a las características dominantes en el entorno en el que hayan de emplazarse.

2. Todos los elementos constructivos de una edificación visibles desde vía o espacio público se tratarán como si fachadas o de forma armónica con éstas, aunque sean medianeras y se tenga previsto cubrirlas por otra edificación en un corto espacio de tiempo.

3. No obstante, excepto en aquellos ámbitos que o que se obligue expresamente a conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanistico determinado, la composición de la edificación en sus diferentes partes: fachada, medianeras, cubiertas, etc., como en sus plantas y organización, será libre dentro del criterio general de evitar discordancias al conjunto del entorno.

4. Cuando la nueva construcción esté situada junto a un edificio singular se realizará de forma que no reste importancia al mismo, simplificándose su decoración exterior.

5.2.2.6 Acabado de edificaciones

Se entiende obligatorio el acabado total de la edificación en plazo de vigencia de la licencia y por tanto el Ayuntamiento podrá sancionar por infracción urbanística a aquéllos propietarios que no completen la obra total de edificación incluso en lo que se refiere a enfoscado y pintado de las fachadas.

5.2.2.7 Cerramientos de locales y plantas bajas.

1. Cuando terminado un edificio o reformado uno existente, no vayan a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales, deberá realizarse un cerramiento provisional de los huecos que tenga tratamiento decoroso y seguro, que no permita arrojar objetos al interior, siendo además de aplicación cuantas condiciones particulares se den para cada zona del núcleo en estas Normas.

Dicho tratamiento armonizará con el acabado del resto de la fachada, debiendo ser igual, al menos, en sus zonas macizas.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de 26 MAR. 1998
El Alcalde,
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
POR
10 JUN 1996
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

2. Si pasados 3 meses desde la concesión de la licencia de la ocupación no se hubiese realizado el cerramiento, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en el plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél por cuenta de éste, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

5.2.2.8 Edificaciones existentes.

1. En las edificaciones existentes, públicas o privadas, se encuentren o no fuera de ordenación, en las que queden medianeras al descubierto es obligado, y el Ayuntamiento promoverá su cumplimiento dentro de las obras de conservación que puede ordenar, darles el tratamiento adecuado, ya sea de igual forma del que tenga la fachada como otro que armonice con el anterior.

2. Los propietarios de edificaciones están obligados a conservar en las debidas condiciones de higiene y ornato, así como en perfecto estado de solidez y seguridad, todas las partes de la construcción a fin de que no puedan comprometer ni la imagen urbana ni la seguridad pública, debiendo acometer su reparación o reposición si fuera el caso.

3. Cualquier elemento que se adose a la fachada deberá responder a una idea unitaria con ésta, pudiendo obligar el Ayuntamiento a unificar el tratamiento de toldos, marquesinas, rótulos y demás elementos similares en todo un edificio o una zona determinada.

5.2.2.9 Conservación de los espacios libres.

1. Los espacios libres privados deberán ser conservados por los propietarios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con cargo a ellos.

2. El Ayuntamiento vigilará su cumplimiento pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

3. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, ya sea por obligación expresa o bien mediante un acuerdo entre ambos para la creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a éstos últimos, sin perjuicio de los que ya están a cargo de los primeros, que seguirán en el mismo régimen.

APROBADO
PLENO
COM. GOBIERNO
de
V.º B.º
El Alcalde
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.:
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

En cualquier caso, los espacios públicos obtenidos mediante Unidades de Ejecución serán conservados obligatoriamente por los propietarios incluidos en el ámbito (a menos que expresamente se comprometa a ello el Ayuntamiento) mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

5.2.2.10 Cerramiento de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

   No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo, pudiendo no ser ciega la parte superior, a partir de un (1) metro, de acuerdo a la normativa establecida para estas tipologías.

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de parcelas con frente a ellas tendrán la obligación de efectuar el cerramiento de las mismas en el plazo de dos meses a partir de la fecha de terminación de las obras de pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de alguna finca sin que se prevea una construcción inmediata que la sustituya, deberá procederse igualmente al vallado del solar, de acuerdo a las condiciones antes expresadas, en el plazo máximo de tres meses desde la terminación de las obras o, en todo caso, desde la fecha de caducidad de la licencia de obras de derribo si aquélla no se conociese fehacientemente.

APROBADO EN SESIÓN PLENO DE FECHA
COM. GOBIERNO
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

5.2.2.11 Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

Se consideran estos elementos como de obligada previsión en cualquier actuación pública o privada, debiéndose cumplir lo establecido en los artículos 6.6 y 6.7 del TITULO VI de estas Normas referido a las Condiciones de los Proyectos de Urbanización.

APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

5.2.2.12 Anuncios

1. Se prohibe:

a) La colocación de carteles publicitarios en el suelo No Urbanizable que puedan desfigurar el aspecto paisajístico de la zona y en ningún caso se permitirán en suelo de Especial Protección.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas del borde o perimetrales al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil o "fachada" de borde hacia campo abierto.

b) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas o cualquier otro punto que no sea expresamente autorizado por el Ayuntamiento.

c) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos, ni en isletas de tráfico.

d) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

e) La publicidad acústica que supere los máximos establecidos en estas Normas.

f) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

2. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia temporal de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o podrá imponerse su suspensión simultánea.

3. El Ayuntamiento podrá delimitar los lugares en los que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere y condicionar sus dimensiones según su ubicación.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas,

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB. □
de de
V.º B.º El Alcalde: El Secretario:
Fdo.: Fdo.:

ferias, exposiciones, elecciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

5.2.2.13 Señalización de tráfico.

1. No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cerca del casco antiguo a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vias o dificultades para el paso de vehiculos o peatones y de seguridad. Se prohibe expresamente, en todo caso, en edificaciones catalogadas.

2. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la legislación sobre seguridad vial.

5.2.2.14 Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios.

1. Se prohiben los tendidos aéreos o grapados a fachada de cualquiera de los servicios de electricidad y teléfono, debiendo reformarse los existentes para disponerlos bajo tierra según condiciones del TITULO VI.

   A tal efecto se deberían realizar convenios entre las Compañias suministradoras y el Ayuntamiento de modo que se simultaneen las obras precisas de las diversas infraestructuras, a realizar por cuenta de tales Compañias, con avisos previos y reciprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Las Compañias de electricidad, teléfonos, etc... deberán retirar de inmediato los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento, quedando fuera de ordenación a la entrada en vigor de estas Normas, en cualquier caso, aquéllos que sean cruces sobre calles y los enclavados sobre fachadas sin que se haya establecido la correspondiente servidumbre legal y, en cualquier caso, los situados sobre edificaciones catalogadas.

3. Se prohibe la instalación en fachada, en todo el ámbito del Casco Antiguo y en cualquier edificio catalogado, de cajas de protección o de contadores o elementos similares de la red de energia eléctrica.

Consejería ... APROBADO ... 10 JUN 1998 JUN ...
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
APROBADO INICIALMENTE EN PLENO DE FECHA ..... de 26 MAR. 1993
COM. GOB. ..... de .....
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCIA
10 JUN 1990
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO V

CAPITULO 3: CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

5.3.0 ALCANCE Y CONTENIDO

1. Regulan de forma concreta las actuaciones: tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de las Categorias y Niveles de protección considerados en el CATALOGO.

5.3.0.1 DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACION.

1. La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el CATALOGO supone su declaración de utilidad pública e interés social.

2. Asi mismo, queda exceptuado del régimen general de declaración de estado de ruina de la edificación tal como se regula en el CAPITULO 2 del TITULO IV de estas Normas e igualmente del régimen general de edificación forzosa.

3. También implica la declaración como "fuera de ordenación" automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes,...) que deberán retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las Normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañias, empresas o personas responsables de cada instalación.

4. También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en estas Normas de conservación y mantenimiento para garantizar incluso la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

APROBACION DE ACUERDO DE COM. GOB. DE FECHA
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
Fdo.: Fdo.: SECRETARIO

5.3.0.2 PROTECCION DE LA PARCELA.

Con la edificación se protege a la vez la parcela en la que se ubica y que, en virtud de ello, se considera indivisible.

5.3.1 PATRIMONIO EDIFICADO CATALOGADO

5.3.1.1 DEFINICION DE LAS CATEGORIAS DE PROTECCION DEL DEL PATRIMONIO EDIFICADO

1. Se consideran los siguientes:

a) **Categoría 1ª: Protección Integral:** Afecta a todos aquéllos edificios cuya conservación debe garantizarse de la forma más integra posible.

b) **Categoría 2ª: Protección Ambiental:** Afecta a todos aquellos edificios cuya conservación se dirige hacia la del ambiente funcional y físico de la edificación en sí y la del núcleo o conjunto en que está enclavado.

5.3.1.2 ACTUACIONES PERMITIDAS

1. **Determinaciones para la Categoría 1ª:**

A) Respecto de las "Condiciones de Volumen":

En función de los fines perseguidos para esta Categoría sólo se permiten las obras encaminadas básicamente a:

- su restauración estricta,
- la reposición de elementos,
- la actualización de sus instalaciones y servicios.

B) Respecto de las "Condiciones de uso":

- Se permiten toda clase de usos que no puedan causar daños al edificio o espacio de que se trate o a cualquier elemento integrante de ellos o de los objetos muebles de interés que albergen, siempre que estén de acuerdo con el carácter de la edificación o espacio correspondiente.

No obstante lo anterior, se considerarán como usos de carácter prioritario los que tenían originalmente y a continuación aquellos de carácter dotacional (socio-cultural preferentemente), debiéndose justificar suficientemente porqué no se conserva el uso original.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA COM. GOB.

de de

V.º B.º 26 MAR. 1998

El Alcalde, El Secretario,

Fdo.: Fdo.:

10 JUN 1998

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE GRANADA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

2. **Determinaciones para la Categoría 2ª:**

A) Respecto de las "Condiciones de Volumen" y "Estéticas y Compositivas"

Se permiten todo tipo de obras siempre que se conserven íntegramente los elementos de interés, debiendo tender a la conservación de sus características tipológicas y los aspectos formales más significativos y aparentes de la edificación manteniendo hacia el espacio público la misma imagen que actualmente tiene, pudiendo eliminar añadidos antiestéticos.

Se permiten obras de ampliación según la edificabilidad máxima que el área de ordenanza en que se encuentre le confiera, debiendo ser respetuosos con los elementos de interés.

B) Respecto de las "Condiciones de Uso":

Se permite todo tipo de usos que contribuyan al mantenimiento de la edificación siempre que sean acordes con las características y elementos que se conserven.

5.3.2 PATRIMONIO ARQUEOLOGICO CATALOGADO

5.3.2.1 DEFINICION DE LOS NIVELES DE PROTECCION

1. Se establecen las siguientes Areas de Protección segun el nivel de ésta:

1º - Area de Protección Integral:

Se trata de aquélla en la que sé posee suficiente certeza de la existencia de yacimientos o sobre la que ya no existe duda de su existencia o responde en todo caso a una delimitación expresamente aprobada por disposición normativa.

2º - Area de Protección Cautelar:

Aquélla en la que se estima alguna probabilidad de existencia de yacimientos o elementos de interés.

La primera es la que se señala expresamente en los planos o la determinada por disposición normativa en sentido estricto. La segunda se sobreentiende existente, en cualquier caso, mientras la primera no se señale o en el entorno estimado de su ubicación mientras el ámbito concreto no se defina, estableciéndose un círculo de 100 metros de diámetro si es puntual o una

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COMPOSB. de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
ALCALDIA
Fdo: Fdo:

franja de idéntica dimensión todo alrededor del área de que se trate si ocupa una cierta extensión de terreno.

Sin embargo ante la existencia de restos todavía no confirmada, se podría señalar o definir un Area de Tipo Cautelar en aquéllos puntos donde se esospeche tal circunstancia mediante un acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento a fin de agilizar las actuaciones de protección.

5.3.2.2 ACTUACIONES PERMITIDAS

1. Para cualquier elemento concreto o zona incluida en Nivel o Area de Protección Integral no se permite más actuación que la encaminada a la conservación y recuperación integral de la pieza no pudiéndose mover del lugar donde se haya encontrado hasta tanto no lo haya permitido, mediante dictamen, la Consejería de Cultura a través del Servicio Arqueológico Provincial o quien corresponda.

   Sólo en ese caso y bajo supervisión técnica de esos Servicios o de quien se disponga podrá traladarse a otro lugar.

2. En cualquier caso, para cualquier actuación se estará a lo que la Consejería de Cultura de La Junta de Andalucía determine en cada situación que se pueda producir, así como de forma general a lo que establece la vigente legislación sobre el Patrimonio Histórico Artístico.

3. No se podrán llevar a cabo trabajos de prospección arqueológica sin la dirección de técnico competente y bajo la homologación de la Administración.

5.3.3 MODIFICACIONES AL CATALOGO

Cualquier exclusión de un elemento del Catálogo supondrá la modificación de Normas, no así su inclusión, bastando para este caso un acuerdo de Pleno y su notificación a la CPU y a la Consejería de Cultura si es el caso.

5.3.4 NORMAS DE PROTECCION URBANISTICA DEL CATALOGO

A los edificios, espacios y elementos incluidos en el Catálogo les será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos del Reglamento de Disciplina Urbanística:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO NORMAS SUBSIDIARIAS
JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez
APROBADO POR LA COMISIÓN DE GOBIERNO
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
de de
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

- artº 10, 11 y 28 en lo referente al deber de mantenimiento y conservación.

- artº 29 y 30 en lo referente a la suspensión de obras y deber de reconstrucción.

- artº 86 y 87 en lo referente a sanciones por derribo o desmontaje y afección al entorno e imagen de lo protegido.

APROBADO EN SESION DE
PLENO DE FECHA
COM. GOB.
6 MAR. 1998 de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peñas

10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA

TITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACION

6.0. ALCANCE Y CONTENIDO.

1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones técnicas de ejecución que habrá de guardar cualquier obra de urbanización, excepto en aquéllos casos en que se especifiquen ciertas determinaciones especiales expresamente.

2. A efectos normativos, en las presentes Normas se distinguen los siguientes tipos de obras o elementos de urbanización:

   -Viario.
   -Abastecimiento de agua.
   -Evacuación de aguas residuales o saneamiento
   -Suministro de energía eléctrica.
   -Alumbrado.
   -Jardinería y arbolado
   -Mobiliario urbano

3. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras. esto será obligatorio en todas las áreas de nueva urbanización.

4. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en esas áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento, que será obligatorio en cualquier intervención futura en ellas.

5. Siempre que se cite el núcleo urbano, se refiere al núcleo principal y no al resto de asentamientos dispersos (aún clasificados como suelo urbano) que se consideran dentro del término municipal.

6. En urbanizaciones de nueva ejecución se cumplirán, en cualquier caso, las condiciones expuestas en el CAPITULO de la Norma Básica de Protección Contraincendios NBE-CPI-82 (CONDICIONES URBANISTICAS), que aunque estén derogadas se entienden de aplicación, a efectos de estas Normas, referente a este CAPITULO V exclusivamente y en especial en lo que se refiere a permitir el paso de vehículos de bomberos y disponer de redes y bocas contra incendios.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA ..... de 1990
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo:.....

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

7. En el recinto del casco antiguo se estará a las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO (TITULO V) de estas Normas.

6.0.1 CONDICIONES Y GARANTIAS.

En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

6.0.2 ENERGIAS ALTERNATIVAS.

Se recomienda y en los casos que el Ayuntamiento lo considere conveniente se obligará que los edificios o instalaciones de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la implantación de instalaciones de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias de la actividad.

6.1. VIARIO: DISEÑO Y PAVIMENTACION

6.1.1 Tipos de vías:

1. En cuanto a la urbanización del viario se distinguirán cuatro tipos a tratar:
   - carreteras o "vías especiales"
   - vías de tráfico mixto (rodado y peatonal)
   - vías de tránsito peatonal.
   - áreas de aparcamiento.

2. Las carreteras o "vías especiales" se atendrán a su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias.

3. En las zonas ya consolidadas se estará, de forma orientativa o como recomendación y en lo posible, a las condiciones que, en relación al tipo que le pueda corresponder por la entidad de la vía, le puedan ser de aplicación.
   En cualquier caso, ya se trate de vías existentes como de nueva creación, se estará a las condiciones particulares que, para determinadas zonas, se expresan en estas Normas o a las que pueda establecer el Ayuntamiento de forma motivada y derivadas de las generales.

APROBADO EN SESIÓN DE FECHA
COMISIÓN DE GOBIERNO
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.:

10 JUN 1990
Comisión Provincial Territorio y Urbanismo

4. Será de obligado cumplimiento el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de la Junta de Andalucía por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, y en el Transporte de Andalucía.

6.1.2 Determinaciones para las vías de tráfico mixto (rodado y peatonal.

6.1.2.1 Determinaciones sobre la sección:

Si no se fijara en estas Normas, de forma expresa y concreta para la vía de que se trate la sección a utilizar, el diseño de las vías de tráfico mixto se atendrá a las siguientes condiciones:

a) Se entiende como calzada la banda destinada a circulación libre de vehículos; es decir sin contar con las bandas destinadas a aparcamientos que, para considerarse computables a efectos de dotación, deberán situarse, pues, de forma independiente a las de calzada.

b) En los instrumentos de ordenación y en los Proyectos de Urbanización se señalarán gráficamente, las bandas de calzada y de aparcamientos, distinguiéndose unas de otras claramente, y, dentro de las últimas, las plazas a contabilizar.

c) El ancho de calzada nunca podrá ser inferior a:

- 6 metros en calles de doble sentido de circulación.
- 4'5 metros en calles de un sólo sentido.

d) Para considerar carriles independientes de circulación deberán tener un ancho mínimo de 3 metros.

e) En cualquier caso no se permiten calles con ancho entre alineaciones exteriores inferior a ocho (8) metros y sólo para vías que puedan considerarse como de "acceso".

Para las de "distribución" la calzada será de seis (6) metros y el ancho entre alineaciones exteriores total de diez (10) metros como mínimo.

En general no debe tener un ancho entre fachadas inferior a la altura máxima edificable ni superior a dos veces y media ésta.

f) Para poder implantar aparcamiento en batería el ancho de calzada habrá de ser como mínimo de seis (6) metros.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X
COMISIÓN DE FECHA 26 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
Fdo.: Fdo.:

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

g) La calzada no deberá superar las tres cuartas (3/4) partes del ancho de calle.

h) Las aceras no podrán tener su ancho inferior a un metro con veinte centímetros (1'20 m).

i) Cuando las aceras tengan un ancho superior a dos y medio (2'50) metros se preverá la localización de arbolado en línea con separación no superior a ocho (8) metros entre cada elemento. Se pueden ubicar en aceras de ancho menor siempre que se adecúe el alcorque para dar un ancho de paso suficiente al peatón, nunca inferior a un (1) metro.

Se prohibe la instalación junto a bordillos de elementos arbóreos cuya parte frondosa esté comprendida entre setenta y cinco (75) centímetros y dos (2) metros, para asegurar una adecuada visibilidad entre el tráfico rodado y el peatonal.

j) La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz o señalización será preferentemente de cuarenta y cinco (45) centímetros, debiéndose dejar en cualquier caso un paso libre respecto de fachadas de un (1) metro como mínimo.

En caso de que no fuera posible cumplir ésta ultima condición se deberá recurrir a ampliar la acera o situar los báculos sobre el cerramiento de parcelas o solucionarlo mediante "brazo mural" en fachada según se trate de edificación retranqueada o apoyada en las alineaciones oficiales respectivamente.

k) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre rasante de quince (15) centímetros.

Todos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios peatonales y dispondrán de paramento antideslizante para permitir el paso de personas discapacitadas, coches de niños, carritos, etc.

l) Las plazas de aparcamiento en línea tendrán unas medidas mínimas de dos (2) por cuatro y medio (4'50) metros y las en batería de dos y medio (2'50) por cuatro y medio (4'50) metros.

El tamaño mínimo de las plazas para camiones será de tres (3) por diez (10) metros. En zonas con usos dominantes industrial o terciario deberá reservarse, para camiones, un mínimo del 25% de las plazas previstas.

m) Para el control de la velocidad se recurrirá al

APROBADA EN SESIÓN DE PLENO A DE FECHA
COM. GOB.
de de
V.º B.º
El Alcalde,
20 MAR. 1998
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.:

diseño del pavimento (superficies rugosas, "claveteadas", etc.....) o al trazado y la sección (plazoletas, estrechamientos de sección....) no estando permitido la utilización de "badenes" ya sean cóncavos o convexos.

6.1.2.2. Determinaciones de trazado.

a) No podrá desarrollarse con pendientes longitudinales superiores al 7 %, aunque atendiendo a las condiciones topograficas del lugar, podrá alcanzarse el 12 % si estuviera justificado.

Sólo para casos extremos y de escasa longitud podrán superarse estos porcentajes, debiendo entonces darle un tratamiento especial antideslizante al pavimento asi como disponer un diseño que aumente la seguridad de personas y vehículos.

b) Los radios minimos en el eje de la calzada serán de ocho (8) metros.

c) Las pendientes hacia los laterales para recogida de aguas no serán inferiores al dos (2) por ciento.

6.1.2.3 Determinaciones para los materiales

Sin perjuicio de que se fijen condiciones particulares para casos concretos (ambientes a proteger especialmente por ejemplo).

Cualquier via deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; No obstante se consideran como minimos los siguientes tratamientos:

a) Para las calzadas:

a.1) Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con la siguiente disposición:

- terreno compactado al 90 % PN.
- base de 20 cm de zahorra artificial.
- riego de imprimación.
- capa intermedia de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III".
- riego de adherencia.
- capa de rodadura de 4cm de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV".

a.2) Para las calzadas con tratamiento de hormigón:

- terreno compactado al 90 % PN.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA ..... de ..... V.º B.º EL ALCALDE, Fdo. ..... EL SECRETARIO, Fdo. .....

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

- base de 15 cm de espesor de arena de rio con tamaño máximo de grano de 0'5 cm.
- Losa de 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 Kg/m2 con juntas cada 5 metros.

a.3) Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.

b) El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

c) El acerado se ejecutará como mínimo bien con un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-150) de diez (10) centímetros de espesor o bien mediante una solera de quince (15) centímetros de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medidas máximas 4 x 1'50 metros.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinadas, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al dos (2) por ciento.

Consejería de Política Territorial
AJUNTAMENT DE BENALUP
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

6.1.3 Determinaciones de las vías de transito peatonal

6.1.3.1 De diseño

Su ancho no podrá ser inferior a 5 metros entre alineaciones, pudiéndose llegar a 3 metros entre edificación de vivienda unifamiliar retranqueada respecto de la alineación exterior en pasos que no sean imprescindibles para el acceso a cualquier parcela.

6.1.3.2 Condiciones de circulación

a) Se permite el paso de bicicletas.

b) Se deberá prever en los casos que sea recomendable la posibilidad de acceso ocasional de automóviles.

6.1.3.3 Condiciones de trazado.

a) Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella nunca inferior a 0'80 metros, permitiéndose tramos en escalera de huella nunca inferior a 0'28 metros en grupos de 10 escalones como máximo y contrahuellas nunca

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. COB.
2 ENERO 1992
El Secretario
El Alcalde
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.: SECRETARIO

superiores a los 0'185 metros.

b) Las alineaciones y rasantes definidas en estas Normas se consideran vinculantes.

c) Las pendientes del nivel de acabado del pavimento, para evacuación de las aguas pluviales, se dispondrán hacia el centro de la vía peatonal con pendiente del 2 % como mínimo.

6.1.3.4 De materiales

a) Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas, mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.

b) Para el pavimento se dispondrá de una solera de hormigón de 10 cm de espesor que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura mínima de 2'00 metros, pudiéndo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

6.1.4 AREAS DE APARCAMIENTO

6.1.4.1 De diseño y trazado

a) Se atenderán a las condiciones que para el uso de GARAJE-APARCAMIENTO se establecen en la Norma 8.2.5 en lo que les sea de aplicación, entendiendo que el caso que aquí se observa es el C): "Garaje - Aparcamiento", para uso público o privado al aire libre y el D) en edificio exclusivo subterráneo bajo vía pública.

b) Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción, para coches de minusválidos cuyas dimensiones mínimas serán de cinco (5) por tres con sesenta (3'60) metros.

6.1.4.2 De materiales.

Se atendrán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizante dividida en losas de dimensiones máximas de 5'00 x 5'00 metros.

APROBADO EN SESIÓN PLENO DE FECHA ..... de 2 ... 1991

COM. GOB.

V.º B.º El Alcalde, Fdo.:

El Secretario, Fdo.:

SECRETARIO

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

10 JUN 1990

JUNTA

Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. En las previsiones de los proyectos de cálculo el consumo diario medio se ajustará como mínimo y salvo justificación en contrario a lo siguiente:

   a) Para áreas residenciales (agua potable para usos domésticos): 200 l/habitante/día, con factor punta de 1'7.

   El agua para riegos, piscinas y otros usos se calcularán dentro de las características de la ordenación y se sumará al anteriormente citado.

   En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros. Entendiendo por agua potable aquélla que cumpla las disposiciones vigentes y esté debidamente depurada (acusando la presencia de cloro libre en la proporción de 0'2 partes por millón).

   b) La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación deberá ser de una atmósfera.

   c) Para áreas industriales: 0'5 l/sg./Ha, con factor punta de 2'3.

   El agua que sea para uso humano dentro de éstas áreas deberá contar las mismas características de potabilidad citadas antes.

2. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

3. Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de otro realizado por un organismo oficial en el caso de captación municipal.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
26 MAR. 1996
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario
Fdo.: Fdo.:

6.2.2 Condiciones de ejecución de la red de abastecimiento de agua.

1. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de las vías y de los espacios libres de uso público.

2. La profundidad de las tuberías garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y

otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

3. La profundidad minima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie y bajo aceras podrá ser de hasta sesenta (60) centimetros; si no pudieran respetarse estos minimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán tomarse las medidas de protección especiales necesarias.

4. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

5. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

6. La sección minima a utilizar en conducciones generales será de 80 milimetros de diámetro.

6.3. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

6.3.1 Condiciones sobre tipo de red y vertido

1. Las aguas residuales se evacuarán siempre mediante red de alcantarillado (unitaria o separativa, según disponga en cada caso el Ayuntamiento y diseñada con justificación de su capacidad y área servida) para su posterior tratamiento en la o las depuradoras municipales, de forma que cualquier nuevo desarrollo está obligado a conectar a la red general municipal sea cual sea su situación, siendo de parte de los particulares los costos de las obras que sean necesarias para realizar tal conexión. Pudiendo, no obstante, permitirse con carácter excepcional la instalación de otras plantas depuradoras a las que se podrán exigir las condiciones que en cada caso imponga el Ayuntamiento, debiendo quedar claramente especificado el régimen técnico y económico del mantenimiento de la misma, que, en principio y mientras no se diga expresamente lo contrario, será a cargo del particular.

2. Se prohibe expresamente el uso de fosas sépticas, pozos negros o similares en suelo urbano. Fuera de él se estará a lo dispuesto en las CONDICIONES DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL de estas Normas CAPITULO 1.

No obstante lo anterior, fuera del núcl

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB. 26 MAR. 1998
de
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

10 JUL 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaría Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

los desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea podrán evacuarse las aguas pluviales (no las negras) por cuneta lateral a la calzada, con vertido a las vaguadas naturales.

3. Las instalaciones industriales deberán demostrar con los análisis y estudios oportunos la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores de uso público, en función de la capacidad del sistema de depuración y de acuerdo a las "Condiciones Generales" antes citadas.

4. Se tomará para el cálculo una velocidad de agua sección llena de 0'5-0'3 m/seg.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaría Comisión Provincial de Ordenación del Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

6.3.2 <u>Condiciones de ejecución de la red de saneamiento.</u>

1. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

2. La profundidad de las zanjas será tal que siempre queden como mínimo a un (1) metro por debajo de las conducciones de agua, garantizándose la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores.

   La profundidad mínima, sin perjuicio de lo anterior será de 1'50 metros.

3. La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de 300 milímetros de diámetro.

4. Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o PVC, recibiéndose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro y apisonados como mínimo al 90 Proctor Normal.

   En los de secciones superiores a 600 mm serán de Hormigón armado.

5. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no mayor a 600 metros cuadrados.

6. Se dispondrán cámaras de descarga automática en cabeceras, con capacidad para 0'50 m3 para las conducciones de 300 mm y de 1 m3 para las restantes.

7. Se dispondrá pozos de registro en cada cambio de dirección o de rasante o pendiente y nunca a distancia

APROBADO EN LA SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR 1998
V.º B.º El Alcalde
El Secretario
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.:

superior a 50 metros.

8. Las acometidas se realizarán siempre a pozo de registro, permitiéndose en casos excepcionales la realización de arquetas para tales acometidas, como puede ser para viviendas unifamiliares o en el casco antiguo.

   Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red de edificio a la red general y en común dentro de la propia parcela o a pie del portal si lo anterior no fuera posible.

9. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa licencia.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

6.4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

6.4.1 Condiciones de diseño.

1. Las redes de media y alta deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientes de las redes de distribución en baja tensión.

2. En suelo urbano, apto para urbanizar y zonas pobladas en no urbanizable, las lineas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan económicamente inviable tal solución, lo cual se justificará suficientemente, procurando entonces que discurran por suelo no urbanizable despoblado y libre rodeando al anterior, fijando la debida servidumbre o expropiando el suelo afectado, y , desde el punto adecuado y mediante los elementos de infraestructura necesarios, llevar en subterráneo el suministro con una linea que sí sea viable.

3. Las servidumbres o afecciones deberán ser objeto de la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

APROBADO EN SESION
PLENO DE FECHA
COM. GOBIERNO
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo:
Fdo:

6.4.2 Condiciones de ejecución.

1. La profundidad mínima de la instalación de conductores que deberán ir bajo conductos será de 0'60 metros, justificando distancias inferiores que deberán ir convenientemente reforzados.

   Siempre se deberá colocar a 10 centimetros una cobertura de aviso y protección en color llamativo.

2. Cuando se utilicen conductores desnudos en redes áreas

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

seguirán las siguientes distancias minimas de seguridad:

a) a 4 metros del suelo, salvo en cruces, justificando la distancia que se adopte.

b) sobre edificios y tejados en un plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1'80 metros medidos perpendicularmente a tal plano.

c) sobre terrazas y balcones a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.

d) en fachadas de edificios estarán como minimo a 1 metro de ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.

3. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.....que aconseje la dinámica urbana.

5. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, asi como la normativa de la compañia suministradora de energia que no se oponga a lo aquí establecido.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 20 MAR 1991
V.º B.º El Alcalde
Fdo.:
El Secretario
Fdo.:

6.5. ALUMBRADO.

6.5.1 Condiciones generales de diseño.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las caracteristicas urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros básicos se indican a continuación:

2. Deberán cumplirse los siguientes niveles de iluminación:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 OCT. 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Rolón

a) en calles de tránsito rodado importantes (viario principal) = 10 lux.

b) en calles del viario secundario = 8 lux.

c) en calles peatonales = 5 lux.

d) en paseos y espacios libres = 12 lux.

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), y la vida económica prevista en caso de tráfico rodado debe ser superior a 18 años y en caso de tráfico peatonal puede rebajarse a 15 años.

3. Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE: soportes adecuados protegidos de la corrosión: luminarias cerradas con sistema ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

4. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

6.5.2 Condiciones de ejecución.

1. Las redes de distribución del alumbrado serán subterráneas, permitiéndose excepcionalmente, cuando se estime de difícil ejecución y se trate de edificaciones adosadas unas a otras y con fachada apoyada en la alineación oficial a vía pública y siempre grapadas a fachadas.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE COMISIÓN DE GOBIERNO DE FECHA ..... de MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde,
Fdo.:
Ayuntamiento de Benalup
Secretario

Aéreas sólo se permitirán fuera de núcleo urbano.

Su instalación se regirá por la siguientes condiciones:

a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad mínima de 0,4 metros con sección mínima de mm2. bajo tubo de protección, debidamente reforzado en cruces y zonas de riesgo y señalizado a 10 cm. por encima del mismo con una cobertura de aviso y protección de color llamativo.

b) Aéreas: con conductores desnudos independiente de

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio R...

través de suministro de energía eléctrica, con sección mínima de 10 mm2 y con las medidas de seguridad indicadas para todas las redes de suministro.

c) Sobre fachadas: con dichas medidas de seguridad y con sección mínima de 2'5 mm2.

3. Las columnas y brazos para soporte de las luminarias será de materiales que resistan adecuadamente las acciones de la intemperie.

   Los conductores que discurran por su interior no tendrán empalmes.

   En la conexión de las luminarias se emplearán secciones mínimas de 1'5 mm2 en el caso de conductores aislados de cobre y 2'5 mm2 en el caso de conductores subterráneos.

4. Se emplearán preferentemente lámparas de vapor de sodio (baja o alta presión) o de vapor de mercurio de alta presión.

   Tendrán difusores de material resistente antivandálico.

5. La iluminación del casco antiguo y en especial de edificios catalogados en la Primera Categoría (Conservación Integral) deberá adecuarse a las características del edificio y el entorno en que se encuentre.

6.6 Arbolado y jardinería

1. En los Proyectos de Obras de Urbanización de iniciativa pública o privada se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería en las áreas y espacios libres, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, disponiéndose entonces los adecuados alcorques o reservas de suelo.

2. Las especies vegetales capaces de poderse plantar se ajustarán a las autóctonas de la zona, pudiéndose prohibir la plantación de aquéllas que puedan degradar el paisaje y el ambiente urbanos, o puedan suponer peligro por potenciales plagas o enfermedades que afecten especialmente a las anteriores.

   Así mismo deberán ser de mantenimiento fácil y económico.

3. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:

carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de jardinería y de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en los espacios libres peatonales comprendidos dentro de los terrenos objetos de urbanización.

4. En calles con ancho de acera igual o superior a dos (2) metros deberán plantarse árboles en toda su longitud, pudiéndose disponer en las de ancho inferior si se asegura el paso suficiente para una persona y un carro de minusválido en paralelo.

5. Las distancias entre árboles se corresponderán con su porte y destino, debiéndose acercar a una relación distancia/altura media de 1, o quince metros para los de gran porte y ocho metros para los pequeños como máximo.

   En cualquier caso, la disposición del arbolado y su cuantía, así como el tratamiento del suelo se atendrán a criterios municipales

6. En espacios libres ajardinados será obligatorio,salvo causa debidamente justificada, que el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie sea horizontal y transitable y que el cincuenta (50%) por ciento de ésta esté pavimentado mediante losa de hormigón tratada debidamente o un enlosado para espacio exterior, con solera igual a la exigida para espacios peatonales.

6.7 Mobiliario urbano

1. Será obligatorio prever la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano: bancos, papeleras, arbolado..., u ornato: fuentes, estatuas, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno, no pudiendo impedir, si se sitúan junto a edificios catalogados, la directa y completa contemplación de éstos.

2. Deberán ser de conservación sencilla y económica, pudiendo el Ayuntamiento imponer un modelo determinado.

3. Se dispondrán de forma que no den lugar a la aparición de barreras arquitectónicas.

APROBADO EN PLENO DEL COMGOSJ de 2.000

V.º B.º El Alcalde

Fdo.:

Fdo.:

142

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO VII: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA EDIFICACION.

7.0 Alcance y contenido

1. Establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación en cuanto a dimensiones y condiciones de higiene o seguiridad relacionadas con ellas.

2. Se incluyen, asi mismo, la definición de los distintos conceptos que conllevan. Cuando no tengan carácter normativo se especificará expresamente.

3. Están supeditadas a las condiciones particulares que para cada caso concreto especifican estas Normas y no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior de la Administración estatal o autonómica.

4. Ciertos conceptos regulados en este Capítulo se verán complementados con aquéllas determinaciones incluidas en las "CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION MEDIO-AMBIENTAL" (TITULO V).

APROBADO [illegible]
PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
2 [illegible] 1998
de de
V.º B.º El Alcalde, El Secretario,
Fdo: Fdo:
ALCALDIA

Consejería de [illegible]
APROBADO [illegible]
10 JUN 1998
JUN[illegible]
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO VII

CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.

7.1.0 ALCANCE Y CONTENIDO

Son las que sirven para definir el aprovechamiento edificatorio de cada parcela y la forma en que la edificación se sitúa en ella, así como la tipología de ésta.

7.1.1 CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

7.1.1.1 Parcela.

Es la superficie de terreno deslindado como unidad predial y registrada.

7.1.1.2 Parcela bruta.

Aquélla existente antes de efectuarse las cesiones de terrenos marcadas en estas Normas.

7.1.1.3 Parcela Neta.

Es la resultante después de efectuar las cesiones tal como se expresa en el punto anterior.

7.1.1.3 Parcela mínima divisible.

1. Aquélla cuyas características la hacen susceptible de poder ser dividida o segregada de acuerdo a las determinaciones que, para cada caso, establecen estas Normas. Se atenderá a datos como su superficie o frentes de fachada a vía pública.

2. Las parcelas que tengan agotada la capacidad de edificar reconocida por estas Normas con la edificación ya existente en ellas serán indivisibles.

7.1.1.4 Parcela mínima edificable.

1. Es aquélla que por su superficie y tamaño de lindero o forma geométrica, según se defina en cada caso, es susceptible de poder edificarse por entenderse útil para ello.

2. La condición de parcela mínima edificable no será de aplicación, en ningún caso, para usos públicos:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO
CONCEJAL DELEGADO DE OBRA
de 23 MAR 1993
El Alcalde, El Secretario,
Fdo: Fdo:

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provinc. de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

dotacionales o de infraestructuras.

3. No se podrán conceder licencias en parcelas colindantes con alguna que incumpla la condición de parcela mínima a fin de que se proceda a la oportuna reparcelación o normalización de fincas para convertirla en edificable, a menos que el grado de consolidación existente lo impida justificadamente.

7.1.1.5 <u>Parcela inedificable o no apta para la edificación.</u>

1. Es aquélla que incurre en cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) no cumplir las condiciones de "parcela mínima edificable".

b) estar pendiente de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento u ordenación que sea necesaria para el desarrollo del área.

c) no estar calificada con un uso edificable.

d) estar incluida en una Unidad de Ejecución o que no se hubiera aprobado el Proyecto de Compensación o Reparcelación si fueran precisos.

e) no haber satisfecho la totalidad de obligaciones de cesión de suelo y urbanización establecidas en estas Normas o en sus instrumentos en su desarrollo, sin perjuicio de los casos en que se admita expresamente la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación.

f) estar fuera de las alineaciones oficiales o la porción que lo esté.

g) no tener señaladas alineaciones y rasantes.

h) no disponer de frente y acceso directo a vía o espacio público o de alguno de los siguientes servicios: abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales o suministro de energía eléctrica y en los niveles que marcan estas Normas.

i) no tener pavimentada la calzada ni encintado de aceras en todas las vías a que dé frente, excepto las que estén incluidas en el ámbito de cualquier Unidad de Ejecución ajena a la parcela de que se trate.

APROBADO EN SESIÓN PLENO DE FECHA
28 MAR. 1998
El Alcalde,
Fdo.:
Fdo.:

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Romaz

7.1.1.6 Agregación y Segregación de parcelas.

1. Se entiende por tales la anexión de unas parcelas con otras o la división en varias de una parcela original respectivamente.

2. Se atenderá a lo establecido en estas Normas para los casos de "parcelación", "reparcelación" y "normalización de fincas".

7.1.1.7 Linderos.

Se entiende con carácter general la denominación de linderos como los límites de una parcela con otras parcelas o con cualquier espacio público (calle, plaza,...). Podrán referirse tanto a las parcelas existentes como a las resultantes de cualquier actuación urbanística.

7.1.1.8 Alineación Oficial.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de estas Normas o de aquéllos que las desarrollen.

Pueden ser exteriores o interiores.

7.1.1.9 Alineación oficial exterior.

Son las que fijan el límite de la parcela edificable neta con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.....

7.1.1.10 Alineación oficial interior.

Son las que fijan el límite de la edificación con los espacios libres a guardar en el interior de una manzana.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA 26 MAR 1998
V.º B.º El Alcalde
ALCALDIA
El Secretario

7.1.1.11 Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

7.1.1.12 Parcela fuera de alineación.

Es la que en que la alineación oficial corta la superficie de la finca delimitada por los linderos actuales.

7.1.1.13 Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas que se fijan en estas Normas o que se fijen en

Fdo.

aquéllos documentos que las desarrollan. En estas Normas se definen por la cota, generalmente, en encuentros o cruces de vias y en aquéllos puntos que se consideran significativos.

2. En todo caso, su modificación sólo responderá a un reajuste o adaptación forzada por la configuración del terreno y estará suficientemente justificada por las razones técnicas del trazado, así como en ningún caso se deberá dejar el acceso a alguna edificación por debajo del nivel de la acera, ni tampoco suponer un aumento de la altura máxima edificable o una variación sustancial respecto de fincas colindantes, elevando o bajando el nivel de la edificación respecto de ellas.

7.1.1.14 Solar.

1. Es la parcela situada en suelo clasificado por estas Normas como Urbano y apto para la edificación según las condiciones establecidas en el apartado 7.1.1.5 y será susceptible de ser edificada una vez concedida la oportuna licencia, sin perjuicio del cumplimiento, si es el caso, de las condiciones previstas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística referentes a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

7.1.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA EDIFICACION.

7.1.2.1 Edificabilidad

1. Es el parámetro que define la cantidad de edificación permitida en un determinado ámbito de suelo.

2. En estas Normas se establece mediante la aplicación simultánea de las diversas condiciones de volumen que se determinan para cada caso (ocupación máxima, altura máxima, patios mínimos, etc.) o por el conciente entre la "superficie construida máxima" posible y la superficie bruta o neta de parcela o del ámbito que se considere.

3. En su medición se atenderá a los conceptos de los que depende su definición, como son los de: edificabilidad bruta o neta.

7.1.2.2 Altura de la edificación

1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural o rectificado, en contacto con la edificación, a la cara inferior del

forjado horizontal que forma el techo de la última planta o, si no existiera forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada.

2. Para la medición de las alturas máximas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalan ambos tipos, habrán de cumplirse los dos.

3. Cuando se expresa el número de plantas se entiende incluida tanto la baja como las altas y el ático.

4. Para determinar la altura de un edificio en caso de edificación entre medianeras se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura se tomará por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada; debiendo hacerse esta medición en tramos de veinte (20) metros de longitud como máximo, sin perjuicio de lo que se expresa en el apartado siguiente.

En caso de contar con fachadas a varias calles se procederá para cada una de ellas de forma independiente, siguiendo los criterios establecidos en este artículo.

b) Si la rasante de la calle a que dé frente cualquier fachada del edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de un (1) metro por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de fachada a considerar, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, escalonándose la edificación.

c) En cualquier caso, nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada con las tolerancias establecidas.

d) En manzanas con frente a dos calles paralelas de distinta cota se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la de nivel superior y otra línea, también recta, con una inclinación de 45º desde la inferior.

En el punto de encuentro de ambas líneas, o en el punto equidistante respecto de ambas fachadas si éste se situase a menor distancia que aquél respecto de la fachada de mayor cota, se situará el fondo máximo hasta el cual podrá llevarse la edificación correspondiente a la calle de mayor cota, sin que en

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA ..... de ..... de
COM. GOB. 17
V.º B.º 6 MAR. 1998
El Alcalde, El Secretario
ALCALDIA
Fdo.: Fdo.:

19 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

ningún caso este fondo supere la mitad de la anchura de la manzana o doce (12) metros como máximo, pero permitiéndose, en todo caso, un fondo de seis (6) metros. A partir de ese punto y si fuera posible seguir ocupando más fondo de parcela la edificación se escalonará siguiendo el criterio de medición de alturas establecido para las fachadas.

Esta regla será de aplicación tanto en el caso de que la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior como en el de que presente frente a ambas calles a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior.

Si las fachadas opuestas no fueran paralelas se aplicará dicha regla de igual forma, debiendo atender no obstante a una solución global de la manzana.

Si la forma del solar fuera irregular se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir completamente el fondo máximo que se pretende regular.

e) En parcelas con fachadas en esquina respecto de dos calles en las que se permiten alturas diferentes, la altura mayor permitida de entre ellas podrá continuarse en la calle con menor altura máxima permitida en un frente no superior a siete (7) metros. Si el fondo edificado respecto de la calle de mayor altura permitida supera los siete (7) metros, éste no podrá manifestarse en la fachada de la calle de menor altura máxima, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

f) En ningún caso se permitirá que, por aplicación de las reglas anteriores o por alteración de los perfiles del terreno, pueda darse lugar a cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con altura superior a la máxima permitida en fachadas a menos de una distancia de tres (3) metros de éstos.

5. En el caso de edificación exenta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de sus fachadas y respecto de la cota del acerado o del terreno en dicho punto.

6. Las condiciones de altura máxima serán de aplicación igualmente en los patios de manzana.

7. Por encima de la altura definida como máxima sólo se permite la construcción de los elementos de cubierta, caja de escalera, depósitos, chimeneas y similares, integrándolos dentro de la estructura estética del

APROBADO EN PLENO DE FECHA
COM. GOB. DE
V.º B.º El Alcalde
Fdo.:
Fdo.:

edificio, pudiéndose disponer bajo cubierta piezas no vivideras o cámaras si carecen de posibilidades de uso o están destinadas a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, de acuerdo a las condiciones que imponen estas Normas en este Capitulo y en las particulares de cada uso.

8. En caso de cubierta inclinada su pendiente no excederá en ningún caso de cuarenta (40) grados sexagesimales, ni podrá dar lugar a alturas superiores en su remate o cumbrera a tres y medio (3'50) metros respecto de la altura máxima permitida.

7.1.2.3 Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

7.1.2.4 Altura libre de pisos

Es la distancia desde la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente (considerando como tal también los falsos techos).

7.1.2.5 Sótano y semisótano

1. Se considerará como sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se considerará semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a considerar.

El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una diferencia de cota mayor de un metro y cuarenta centimetros (1'40 m) por debajo de la rasante a considerar.

En caso de presentar fachada a varias calles se tomará como referencia para la consideración del carácter o nivel de la planta a considerar la línea equidistante o bisectriz de los frentes de fachada a considerar.

La altura libre mínima en sótano y semisótano habrá de ser de dos metros veinte centimetros (2'20 m) siempre que no se destinen a usos que requieran mayor

APROBADO EN SESION DE FECHA
Fdo:
El Alcalde,
El Secretario,
ALCALDIA

10 JUN 1998
Antonio Ruiz Peláez

altura, según las Condiciones Generales de Usos.

7.1.2.6 Planta baja.

1. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno a considerar o por encima de ésta o dentro de las tolerancias que respecto de ella se establecen en estas Normas para cada caso particular o de la planta considerada como sótano o semisótano, según sea el caso.

2. Nunca podrá estar a una cota superior en uno y medio (1,50) metros respecto de la rasante de la acera o terreno inmediato.

7.1.2.7 Portal.

1. Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras o ascensores si los hubiera.

2. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de dos metros (2 m.).

7.1.2.8 Planta alta.

Cualquiera de las situadas sobre la que se considera como baja.

7.1.2.9 Atico

1. A efectos de estas Normas se entiende por ático el espacio constituido por piezas vivideras situado bajo cubierta inclinada.

7.1.2.10 Superficie ocupada (ocupación).

1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los cuerpos cerrados si no son a vía pública. Podrá regularse de igual forma la ocupación bajo rasante.

2. La ocupación es el parámetro que define la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta o bruta, según se disponga.

APROBADO EN SESION DE COMISION DE FECHA 10 JUN 1998

V.º B.º El Alcalde, El Secretario,

Fdo.:

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Comisión Provincial
Territorio y

7.1.2.11 Superficie construida

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

2. La superficie total construida se referirá a la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas sobre rasante y la porción de las que, teniendo la consideración de semisótano, sobrepasen con su cara superior de forjado de techo una altura superior a un metro cuarenta centímetros (1'40 m) respecto de la rasante a considerar, a excepción, en este último caso, de los que se destinen a garajes o almacenes al servicio directo de viviendas.

3. En el cómputo para su medición se considerará el 50 % de la superficie de balcones o terrazas y demás superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanas) o cerradas sólo por dos lados como máximo; en el resto de los casos (con tres lados cerrados) se considerarán al 100 %.

4. Los áticos o superficies abuhardilladas computarán en la superficie que tenga una altura entre cota de pavimento y cara inferior de plano de cubierta superior a dos (2) metros.

7.1.2.12 Superficie útil

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con: el exterior, otras viviendas o locales de uso común o de otro uso dentro del edificio o con otros edificios.

Queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como las terrazas, los balcones, los tendederos,etc...

COM. GEST. DE ECHA
25 MAR. 1998
Vº Bº El Alcalde,
ALCALDIA

7.1.3 Tipologías edificatorias.

A efectos de estas NNSS se distinguen las siguientes tipologías de edificación:

a) Edificación aislada: Es aquella que está separada totalmente de otras construcciones o linderos por espacios libres.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial
Málaga
JUN 1998
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

b) **Edificación agrupada:** es aquélla que está unida a otras edificaciones por alguno de sus linderos o líneas de edificación.

Se consideran dos casos: "pareadas" y "entre medianeras":

b.1) **Edificación pareada:** es aquélla en la que únicamente son dos las edificaciones unidas por su lindero común y forman entre ambas un conjunto aislado de otros.

b.2) **Edificación entre medianeras:** es aquélla en la que cada edificación se halla unida a otras por uno o más de sus linderos formando un conjunto compacto de edificación.

7.1.2.14 <u>Espacios libres.</u>

1. Con la denominación "espacios libres" se designan, en general, cualquiera de aquéllos espacios no ocupados por la edificación (calles, plazas, parques y jardines, patios, etc...)

2. En los espacios libres interiores de parcela no se permitirá, en ningún punto, una variación de la cota del terreno rectificado, respecto de la cota del terreno natural, mayor de uno y medio (1'50) metros por encima o por debajo de éste.

7.1.2.15 <u>Patio</u>

1. Se considerará así todo espacio libre no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

2. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

3. Se distinguen los siguientes tipos:

a) **patio de parcela:** es el situado dentro de la parcela edificable neta. Se diferenciarán dos casos: los cerrados y los abiertos.

a.1.- Los **cerrados** están rodeados en su totalidad por edificación o parte por linderos colindantes.

a.2.- Los **abiertos** son los que cuentan con una

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COMUNICADO
El Alcalde,
El Secretario,
Fdo.: ALCALDIA
Fdo:

embocadura abierta en toda la altura del patio a espacio público o patio de manzana.

b) **patio de manzana:** sólo se considerarán así los definidos desde estas Normas o por las figuras de planeamiento y ordenación en su desarrollo. tratándose de un conjunto de patios de parcela que forman un único espacio libre.

c) **patio inglés:** es el situado en fachada con su suelo por debajo de la rasante de acera o terreno.

4. Por su régimen de propiedad se distinguen también los **patios mancomunados** que responden a alguna de las anteriores situaciones.

5. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de patinillo de ventilación, debiéndose recurrir, y sólo para aquéllos locales en que se permite tales sistemas, al de "shunt" o ventilación mecánica debidamente protegidos e higienizados.

7.1.2.16 <u>Medición de la altura de patios</u>

1. Se medirá desde la cota de piso de la pieza o local más baja que tenga hueco de luz o ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva. Si alguno de los lados se tratara de una parcela colindante, se tomará siempre para éste la máxima altura edificable en la zona que le corresponda incrementada en un metro cincuenta centímetros (1'50 m) o la realmente edificada si fuere superior.

2. No obstante el nivel de piso de los patios podrá situarse como máximo hasta una cota superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

7.1.2.17 <u>Condiciones de los patios en caso de rehabilitación.</u>

En caso de obras de rehabilitación, que atiendan estrictamente a la definición que para dicho tipo de obras se da en estas Normas, se permite el incumplimiento de las dimensiones mínimas de patio en aquellos existentes que se conserven para las piezas y locales que den a él, sin perjuicio de las mínimas condiciones de seguridad e higiene que sean exigibles.

APRO... COM. ... 26 MAR. 1998 ... El Alcalde, ... El Secretario, ... JUN 1998 ... Comisión Provincial ... Territorio y ...

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

7.1.2.18 Patio de parcela cerrado.

1. En caso de apoyarse en algún lindero colindante, éste se considerará como fachada interior a todos los efectos.

2. Cumplirán las siguientes condiciones dimensionales:

   a) La planta tendrá una forma tal que podrá inscribirse en ella un círculo de diámetro no inferior a tres (3) metros o un tercio (1/3) de la altura máxima edificada contabilizando el paramento más alto que lo delimite.

   b) La dimensión minima de sus lados, en cualquier caso, será de tres (3) metros, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de luces rectas mínimas exigidas para piezas habitables en cada uno de ellas.

   c) para las dimensiones anteriormente exigidas se tendrá en cuenta la envolvente de la proyección de todos los voladizos (abiertos o cerrados) existentes en el conjunto de todas las plantas y se cumplirán en cualquier nivel de altura.

7.1.2.19 Patio de parcela abierto

1. Sin perjuicio de lo que establezcan expresamente las normativa particular de una zona cumplirán las siguientes condiciones:

   a) las dimensiones entre paramentos laterales de fachada de la edificación de que se trate cumplirán las distancias minimas exigidas para patios de parcela cerrados, así como los de luces rectas para los huecos existentes en ellos.

   b) la emboeadura, en cualquier caso, nunca podrá ser inferior a tres (3) metros o a un tercio (1/3) de la altura del patio.

2. No se permiten en ningún caso la instalación de tendederos al aire libre en patios abiertos a espacios publicos.

7.1.2.20 Patio de manzana.

1. Cumplirán las siguientes condiciones dimensionales:

   a) La dimensión minima no podrá ser inferior a vez y media (1'5) la altura máxima de coronación de la

APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 6 MAR. 1998
COM. GOB.
El Alcalde, Fdo.: ALCALDIA
El Secretario, Fdo.: SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

edificación, sin perjuicio de las que vengan ya señaladas en estas Normas.

b) las posibles embocaduras constituidas por testeros de edificación cumplirán en cualquier caso las condiciones de patio de parcela.

2. La manconunidad se deberá establecer expresamente mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad y constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, cumpliendo las condiciones fijadas para los patios mancomunados.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA EN SESIÓN DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

7.1.2.21 Patio mancomunado.

1. Es aquél sujeto a un acto previo de mancomunidad.

2. La mancomunidad de patios sólo se consiente ajustándose a las siguientes condiciones:

a) La mancomunidad de patios que sirvan para completar la dimensión de patio mínimo habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento. Tal inscripción deberá presentarse como condición para la licencia de primera ocupación.

b) No se podrá, en ningún caso, cancelar esta servidumbre sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista algunas de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de los patios mancomunados con cerramiento de hasta un total de dos (2) metros de altura a contar desde la rasante del más alto, no superando de forma ciega más de un (1) metro. Dicho cerramiento en su parte no ciega podrá ser del tipo que elijan los propietarios mancomunados. En cualquier hueco hacia tales patios se cumplirán las condiciones de luces rectas.

COM. GOB. DE FECHA

7.1.2.22 Patio inglés

1. Es el patio en fachada (exterior o interior) con el suelo por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con él.

2. Estos podrán situarse en alineaciones a calle, ni en

AYUNTAMIENTO DE BENALUP
V.º B.º El Alcalde
ALCALDIA
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP
El Secretario,
SECRETARIO
Fdo.:

aquellas zonas en que se prohiba expresamente.

3. Deberán estar convenientemente protegidos con cerramientos o petos adecuados.

4. Cumplirán siempre las condiciones de patios de parcela cerrados y los de luces rectas.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

7.1.2.24 Cubrición de patios

Salvo prohibición expresa en normativa particular de uso o zona, se permite la cubrición de los patios de parcela y únicamente con claraboyas y luecernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio.

7.1.2.25 Retranqueos.

1. Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

2. Se establecen las siguientes condiciones:

a) nunca un retranqueo servirá para sobrepasar la altura máxima permitida.

b)En los casos en que se establezca retranqueos obligatorios no podrá ocuparse dicha franja de terreno con ninguna construcción (excepto piscinas), incluidos los vuelos y los subterráneos sea cual sea su destino. Tampoco se permiten construcciones secundarias o muros de altura superior a un (1) metro.

c) Solo se permitirá el retranqueo de la alineación oficial cuando asi se establezca expresamente.

d) Cualquier paramento o muro retranqueado respecto de linderos en que se vaya a abrir huecos deberá cumplir los mínimos de luces rectas.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de de
26 MAR. 1999
El Alcalde
El Secretario
Fdo.:

7.1.2.26 Salientes y vuelos.

Son todos aquellos cuerpos de edificación o elementos adosados a ella que sobresalgan de la linea de

edificación.

2. Se considera, en primer lugar, dos tipos: abiertos y cerrados.

   a) dentro de los cerrados se consideran aquellos de edificación constituidos por cualquier tipo de paramento que los cierre totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere.

   d) dentro de los abiertos se consideran los siguientes:

   - balcones abiertos
   - aleros, cornisas y líneas de impostas
   - portadas, cierros, escaparates y vitrinas
   - marquesinas
   - toldos
   - banderines
   - muestras

3. Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en estas Normas, incluyéndosela normalmente su tratamiento dentro de las "CONDICIONES DE ESTETICA Y COMPOSICION".

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

7.1.2.27 <u>Cuerpos construidos volados cerrados y abiertos.</u>

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en estas Normas.

2. No podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada que forme con éstas un ángulo de 45º.

3. Los cuerpos volados de edificación, tanto los cerrados como los abiertos, deberán estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de tres (3) metros excepto en aquéllos casos donde se establezca algo en contrario respecto de esa altura.

4. Excepto cuando se establezca algo en contrario en las condiciones particulares, se permitirán tanto a calles como a patios de parcela o manzana, vuelos abiertos y cerrados con un vuelo máximo de un (1) metro y nunca mayor de un décimo (1/10) del ancho de calle a que se vuelve la edificación o la del patio de manzana, en la dirección que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, ni a menos de cincuenta (50) centímetros de la vertical del bordillo.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998
COM. GOBIERNO
El Secretario
El Alcalde
Fdo.: Fdo.:

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

5. Los retranqueos no podrán ser ocupados por otros vuelos.

6. Las dimensiones minimas de patios deberán ser cumplidas por los vuelos de balcones o cuerpos cerrados que se dispongan en ellos.

7.1.2.28 Aleros, cornisas y líneas de impostas.

Además de lo que les sea de aplicación respecto de lo anteriormente expresado, se atendrán a lo dispuesto para balcones si se sitúan sobre plantas bajas, no debiendo nunca las lineas de impostas superar los treinta (30) centimetros.

7.1.2.29 Portadas, cierros, escaparates y zócalos.

1. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centimetros.

2. Las puertas de acceso a edificios, si se hace con apertura hacia el exterior, jamás deberán sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

3. Las rejas en planta baja o alta no tendrán un vuelo superior al quinto (1/5) del ancho de la acera y no excederán en ningún caso de veinte (20) centimetros.

4. Las vitrinas, escaparates y zócalos no sobrepasarán la linea de fachada en más de cinco (5) centimetros.

7.1.2.30 Marquesinas

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR 1998
COM. GOB.
V.º B.º El Alcalde, ALCALDIA
Fdo.:
SECRETARIO

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la linea de edificación para protección superior de huecos, sin poder ser "pisable" su superficie superior.

2. Se deberá atener a las siguientes condiciones generales:

a) la altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a dos metros ochenta centimetros (2,80 m) respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algún condicionamiento.

Fdo.:

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Ordenación del Territorio
APROBACIÓN DEFINITIVA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

b) no volarán más de un (1) metro.

c) no afectarán al arbolado existente.

d) no se concederán licencias para su instalación sea en planta baja o alta y para el uso de que se trate) mientras no se unifiquen forma, tamaño, colores y sistema par un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y agradable.

3. A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

7.1.2.31 <u>Toldos</u>

1. Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la linea de edificación sobre un hueco de fachada.

2. Se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de dos metros veinte centimetros (2'20 m) de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

7.1.2.32 <u>Muestras</u>

1. Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Atenderán a las siguientes condiciones generales:

a) su saliente máximo será de 10 cm.

b) quedan prohibidos los anuncios en tela.

c) en el caso de anuncios luminosos - si se permitieran- se deberá, asi mismo, presentar documento acreditativo de la conformidad de propietarios o inquilinos de locales con huecos situados a menos de tres (3) metros o de diez (10) metros si estuvieran enfrentados a él, con el fin de obtener la correspondiente licencia.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998
COM. OCT.
V.º B.º El Alcalde
ALCALDIA
Fdo:
El Secretario
SECRETARIO
Fdo:

7.1.2.33 <u>Banderines</u>

1. Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada.

2. Se atenderá a las siguientes condiciones generales:

a) En cualquier punto la altura minima sobre la rasante de la acera será de dos metros con cincuenta centímetros (2'50 m).

b) Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.

c) Su altura máxima será de noventa (90) centimetros, sin sobrepasar en ningún caso la cara inferior del forjado de techo de la planta baja y en plantas superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.

d) Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.

7.1.2.34 <u>Antenas</u>

Se obliga a la instalación de antena colectiva de televisión en las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, debiéndose ubicar en el lugar que menor impacto visual resulte para el entorno.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998

Fdo.: ALCALDIA

El Secretario, Fdo.: SECRETARIO

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO VII

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE EN LA EDIFICACION

7.2.0 ALCANCE Y CONTENIDO.

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización por las personas de lo edificado.

2. En caso de obras de rehabilitación en edificios catalogados las normas que siguen a continuación podrán no seguirse estrictamente, siempre de forma suficientemente justificada y según estime el Ayuntamiento para cada caso concreto y sólo en orden a permitir el más correcto tratamiento para la conservación o respeto al edificio.

7.2.1 Ventilación.

1. Es la capacidad de renovar el aire de una pieza haciendo penetrar aire del exterior.

2. Puede ser:

   a) Natural: cuando se produce mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores o a planos de cubierta y dispone de superficie de huecos practicables de al menos el doceavo (1/12) de la superficie de la pieza o local.

   b) Forzada o indirecta: cuando se produce mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos.

3. Sin perjuicio de las condiciones especificas que se impongan en las normas de ciertos usos, cualquier local deberá tener garantizada una renovación minima de un volumen por hora.

4. En caso de ventilación artificial deberá presentarse proyecto técnico detallado para aprobación por el Ayuntamiento, estará sometido a licencia de obras y a comprobación municipal antes de su puesta en funcionamiento.

5. Cualquier pieza donde se produzca combustión o gases (fuegos cocinas) dispondrán de conductos independientes para su eliminación, no pudiéndose comunicar nunca con otros conductos de ventilación.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
El Secretario
El Alcalde
Fdo:

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

7.2.2 Iluminación

1. Puede ser:

a) Natural: cuando el procedimiento de alumbrado es por luz solar.

d) Artificial: cuando el medio utilizado es el alumbrado eléctrico.

2. Para cada uso se cumplirán los mínimos niveles de iluminación que estén establecidos por la normativa correspondiente de ámbito Estatal o Autonómico.

7.2.3 Luces rectas

1. Es la distancia entre cualquier punto de hueco de fachada (exterior o interio) y el cuerpo de fachada, muro o lindero enfrentado con él más próximo.

2. Su medición se hará en la perpendicular al paramento exterior donde se sitúe el hueco (en su cara externa) y desde el punto más desfavorable del ancho de éste hasta la cara externa del paramento o lindero a considerar

3. Cumplirán, cualquiera que sea el caso, las distancias exigidas para patio cerrado de parcela.

7.2.4 Pieza exterior

Es aquélla que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar a un espacio libre de carácter público.

b) Dar a un espacio libre de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la zona en que se encuentre según estas Normas.

c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla las normas correspondientes a patio.

d) Cumplir las condiciones de superficie de hueco y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.

7.2.5 Pieza interior.

Es aquélla sin huecos o que contando con éstos no cumplen las condiciones arriba indicadas.

APROBACIÓN DEFINITIVA
Fecha 6 MAR. 1990
El Alcalde
El Secretario
Fdo.:
ALCALDIA
SECRETARIA

Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
1 0 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

7.2.6 Pieza habitable

1. Pieza habitable es aquélla que se dedica a una permanencia continuada de las personas, para estancia, reposo o trabajo y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillo, aseo, despensa, ropero, trastero, depósito y aparcamiento o similares.

2. Toda pieza para considerarse como habitable deberá cumplir alguna de las condiciones de "pieza exterior" a excepción de que se dedique a usos que deban o puedan desarrollarse en piezas consideradas como interiores y siempre que cuenten con las debidas instalaciones de iluminación, ventilación y o acondicionamiento de aire.

3. Exceptuando el uso vivienda, para el que se dan condiciones concretas, las piezas habitables de cualquier edificación habrán de cumplir las que se establecen a continuación en este apartado, siendo, no obstante, de prioritario cumplimiento las establecidas por normativas de rango superior (Administración Estatal o Autonómica), pasando entonces las que aquí se expresan a considerarse como complementarias de ellas en lo que éstas no contemplen:

a) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta de local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez (10) metros y la anchura de embocadura sea superior a dos (2) metros.

b) La altura libre mínima de una pieza habitable no podrá ser nunca inferior a dos metros y medio (2'50 m) en cualquier planta que estén ubicadas.

c) La altura libre mínima de piezas locales para uso o con acceso al público será de tres (3) metros. Sin perjuicio de lo que exija la normativa sectorial de la actividad de que se trate.

d) Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento total de forma temporal.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1999
COM. GOBIERNO
de
Vº Bº El Alcalde
Secretario
Fecha
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIA

Consejería de Obras Públicas
APROBACIÓN
JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO VII

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACION.

7.3.0 ALCANCE Y CONTENIDO

1. Son las que se imponen con el propósito de obtener una mejor protección de las personas en su utilización de lo edificado.

2. Sin perjuicio de lo que se señala en los apartados siguientes se estará en todo a lo establecido en las Normas Siguientes:

   - Norma Básica de la Edificación NBS -CPI-91 Condiciones de Protección contra incendios en los edificios (R.D. 279/1991 de 14 de Marxo).

   - Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitéctonicas, Urbanisticas y en el Transporte en Andalucia (D 72/1992 de 5 de Mayo).

   - Reglamento General de Policia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D 2816/82 de 27 de Agosto)

   - Normativa sectorial del uso de que se trate.

7.3.1 Acceso a los edificios

1. A toda edificación deberá accederse desde espacio público, aunque sea atravesando un espacio libre privado pero directamente comunicado con uno público con un mínimo de cinco (5) metros de anchura cualquiera de ellos, permitiendo siempre el acceso de vehiculos de urgencia (ambulancias o bomberos) hasta lugares que faciliten la labor de éstos y dentro de los edificios los pasos comunes deberán permitir el transporte de una persona en camilla.

2. La puerta de entrada desde el espacio exterior tendrá un ancho no inferior a un metro treinta centimetros (1'30 m) excepto para viviendas unifamiliares.

3. El espacio de portal o zaguán desde el hueco en fachada de la puerta hasta el arranque de escalera tendrá una anchura mínima de dos (2) metros.

4. Las puertas de acceso a edificios si se hace con

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de 26 MAR. 1998
El Secretario
Vº Bº El Alcalde
Fdo.:
ALCALDIA
SECRETARIO

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

apertura hacia el exterior jamás deberán sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, prolongándose, pues en el interior de zaguanes o porches, remetidas respecto de tal alineación cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

7.3.2 Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general (se incluyen las de edificios de vivienda colectiva) será como minimo de un (1) metro en cualquier punto y en las interiores de vivienda o locales de uso estrictamente privado será de ochenta (80) centimetros.

   Las primeras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales o peldaños compensados. Para la segundas se podría construir como mejor convenga al usuario, sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de Vivienda de Protección Oficial para las que así se gestionen.

2. La altura máxima de tabica de dieciocho (18) centimetros y la anchura de huella será mayor a veintiocho (28) centimetros.

3. En escaleras de forma general se admite luz y ventilación cenital mediante lucernarios siempre que éstos tengan una superficie en planta superior a dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras y se disponga en la escalera un hueco central de dimensión mínima en toda su altura de ochenta (80) centimetros.

7.3.3 Prevención a las caídas.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE COM. GOB. DE FECHA 20 MAR. 1998
Vº Bº El Alcalde
El Secretario
Fdo.:

1. Todo hueco de ventana, balcón, terraza o similar, accesible por personas, abierto directamente al exterior a una altura respecto del suelo superior a cincuenta (50) centimetros deberán contar con un antepecho de altura no inferior a un (1) metro.

2. Tales protecciones, se resolverán de forma que no tengan ningún hueco de dimensión superior a doce (12) centimetros ni ranuras a la altura de suelo superiores a cinco (5) centimetros, ni elementos decorativos que faciliten escalar el antepecho o barandilla.

3. Las escaleras contarán con antepechos o con barandillas de altura no inferior a noventa (90) centimetros y los elementos verticales que puedan

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

constituir tales protecciones cumplirán la condición de distancia entre ellos expresada en el punto anterior.

7.3.4 Prevención contra incendios

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior en lo que les afecta, las construcciones deberán cumplir las condiciones que se imponen en la Norma Básica de la Edificación : Condiciones de Protección Contra Incendios NBE-CPI-91 o norma que la sustituya.

2. En cualquier caso se estará a las condiciones que el Ayuntamiento imponga en cada caso y que sean más restrictivas que la anteriores.

3. Los locales de uso no residencial que se sitúen en edificios con uso predominante residencial no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de separación resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

7.3.5 Prevención contra el rayo.

Cuando existan riesgos de accidentes por rayo deberá disponerse una instalación de pararrayos que nunca podrá suponer peligro de radioactividad.

7.3.6 Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

1. Se estará siempre al cumplimiento del Reglamento que los regula y disposiciones complementarias o a las que las sustituya, además de aquéllas que el Ayuntamiento considere oportuno en cada caso.

2. Cuando una instalación pueda alcanzar a juicio del Ayuntamiento unas condiciones insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, aquél podrá imponer medidas correctoras que la sitúen por debajo de los límites máximos admisibles, pudiendo ordenar mientras ello no se cumpla la suspensión de la actividad.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. PROVINCIAL
de de
El Alcalde
El Secretario
Fdo.:
ALCALDIA
Fdo.:
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE USO

8.0. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones que tanto para el suelo como para la edificación han de cumplir los distintos usos que puedan implantarse y desarrollarse según el tipo de actividad de que se trate.

8.1. CONDICIONES GENERALES.

8.1.1. SITUACIONES

1. Se diferencian en primer lugar los usos **globales** y los **pormenorizados**:

   - **globales:** son aquellos usos que se definen como tales en un ámbito determinado remitido a un instrumento de ordenación, pudiendo establecerse como tales tanto uno definido expresamente para cada ámbito como cualquiera de los definidos como tipos en este TITULO VIII.

   Debiendo considerar que fijado un tipo como global todos los integrados dentro de él como subtipos se entienden también permitidos en el ámbito de que se trate, siempre que no se definan como prohibidos expresamente.

   - **pormenorizados:** son aquellos usos concretos en que puede subdividirse cada uso global que se establezca en cada ámbito remitido a un instrumento de ordenación. A efectos de estas Normas se organizarán según los tipos y subtipos o categorías que se indican en este TITULO VIII.

2. Por otro lado, hay que considerar si los usos globales y pormenorizados se establecen como **permitidos** o **prohibidos**, y dentro de los permitidos pueden aparecer en las siguientes situaciones:

   - **dominante:** aquel que debe prevalecer en cuantía sobre los demás en el ámbito de que se trate. Las Normas pueden fijar un porcentaje o una cantidad determinada que han de cumplir, bien los que se establezcan como dominantes o bien los restantes usos permitidos.

   - **exclusivo:** solo se permite tal uso en la zona, parcela o edificación de que se trate.

APROBADO PLENO
COM. GOBIERNO
FECHA
Vº Bº El Alcalde, Fdo.:
El Secretario, Fdo.:
26 MAR. 1998
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CASTILLA)
ALCALDIA
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.

- **compatible:** se admiten varios en la misma zona, parcela o edificación, ya sea porque se considera así desde estas Normas o en virtud de alguna disposición general o autorización concreta que lo determine, a que se remiten estas Normas.

- **condicionado:** aquél cuya implantación es posible con ciertas condiciones particulares, restrictivas en mayor o menor grado respecto de las Generales que se establecen en este TITULO VIII.

- **complementario:** aquél cuya implantación viene obligada o permitida por estas Normas o por una disposición legal.

A estos efectos y mientras no se diga lo contrario, los usos Dotacionales, Parques y Jardines e Infraestructurales, se entienden como complementarios para cualquier actuación o ámbito de ordenación señalado en estas Normas, aunque no se indique expresamente en las fichas de características.

2. En caso de ubicarse varios usos en una misma parcela o edificación sus superficies o números de empleados a efectos de dotaciones se sumarán cumpliendo siempre las más restrictivas.

8.1.2. CONTROL DEL ESTABLECIMIENTO DEL USO.

1. Si bien en principio no es preciso definir el uso de la edificación para la que se solicite licencia de obras, el Ayuntamiento podrá exigirlo, en cualquier caso, para la concesión de la misma si así lo considerara conveniente, pudiendo ser causa de denegación de dicha concesión el no hacerlo de forma expresa ante tal requerimiento.

2. En cualquier caso, para la concesión de la licencia de primera ocupación o de apertura será preciso la definición completa de la actividad a desarrollar en la edificación o pieza de que se trate.

3. En caso de viviendas siempre será obligatorio su definición desde el primer momento con el proyecto técnico.

4. En caso de que no se definiera en primera instancia, la licencia de obras que se conceda no eximirá del cumplimiento de cualquiera de las condiciones que sean exigibles a posteriormente pretenda establecerse.

APROBACION DE PLANEAMIENTO
COM. PROVINCIAL DE FECHA
26 MAR 1999
El Secretario
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIA
Fdo.:

Bajo esta fórmula, la licencia de apertura sólo se podrá conceder mediante la correspondiente solicitud expresa de tal licencia en la que se definirá la actividad a desarrollar, sin perjuicio de la licencia de obras que haya de solicitarse para las obras de adaptación que sean necesarias.

5. Dentro de la exigencia de definir el uso de la construcción se definirán tanto los usos de los espacios edificados como de los libres y dentro de los primeros de todas las piezas de que se componga, indicando expresamente las zonas de carga y descarga y las de aparcamiento, con referencia concreta al número de plazas, si se previeran tales dotaciones.

En aquéllos casos que así lo determine el Ayuntamiento deberá indicarse el uso de las piezas o edificaciones situadas en el entorno que aquél entienda preciso para valorar la compatibilidad del nuevo uso con los existentes.

8.1.3. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

1. Deberán cumplirse las disposiciones legales vigentes de rango estatal o autonómicos que sean de aplicación para cada actividad o instalación, especialmente en materia de seguridad personal, medios de evacuación y medidas de seguridad contra incendios, justificándose en la documentación que se presente el cumplimiento total de toda la normativa que en tales sentidos les sea de aplicación.

2. Tales normas deberán cumplirse incluso en instalaciones sobre edificios existentes que habrá de adaptarse obligatoriamente, y en todo, a las mismas, aunque siempre respetando el entorno en el que se ubique la edificación.

3. Sólo en el caso de edificios catalogados y en todo lo que afecte a elementos concretos de interés singular podrán no cumplirse estrictamente esas normas sectoriales, adoptando entonces otras medidas complementarias de seguridad (restricción de capacidad de público, señalizaciones preventivas...)

8.2 CONDICIONES DE CADA UNO DE LOS TIPOS Y SUBTIPOS DE USOS.

Se consideran los siguientes tipos de usos:

- Almacén

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
PLENO SESIÓN DE FECHA
COM. GOB. 26 MAR. 1998
VISTO BUENO El Alcalde, Fdo.: ALCALDIA
EL SECRETARIO Fdo.: SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA
POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pellez

2.- Comercial
3.- Dotacional
4.- Estaciones de servicio
5.- Garaje-aparcamiento
6.- Hotelero
7.- Industrial
8.- Infraestructuras
9.- Oficinas
10.- Parques y jardines
11.- Rurales
12.- Vivienda.

A continuación se definen las características de cada uno de ellos y de los subtipos que dentro de ellos se diferencian.

8.2.1. ALMACENES.

8.2.1.1 Definición.

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales exclusivamente o con usos complementarios de venta o de actividad industrial que ocupan una porción pequeña de la superficie.

8.2.1.2 Clasificación.

1. Se distinguen las siguientes categorías:

A) Almacenes situados en planta baja de edificios compatibles con vivienda u otros usos no industriales, o en interiores de parcela, en edificación secundaria.

B) Almacenes en edificio exclusivo compatibles con vivienda.

C) Almacenes que, por el tipo de mercancías almacenadas o el método de conservación, no compatibles con vivienda precisan ubicarse en zona de uso específico de almacenes o industrias.

D) Almacenes especiales que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación precisan ubicarse en áreas alejadas de núcleos urbanos residenciales.

A efectos de distinguir la compatibilidad o no de las actividades de almacén con las viviendas se estará a las condiciones que en tal sentido se establecen para industrial.

PLENO DE FECHA
COM. GOB.
de 26 MAR 1998 de
El Secretario,
Fdo.:
Fdo.:
SECRETARIO

Consejería ... APROB... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

8.2.1.3 Condiciones.

Se estará a lo dispuesto para los usos Industrial y Comercial en lo que les fuesen de aplicación por similitud del tipo de actividad.

8.2.1.4 Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento (20 m2) cada 100 m2 de almacén en los tipos B,C, y D. procurando realizar la carga y descarga en propia parcela.

8.2.2. COMERCIAL.

8.2.2.1 Definición.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados exclusivamente a la compra-venta o permuta de mercancías y servicios de toda clase no asimilables a los incluidos en el uso de oficinas.

8.2.2.2 Clasificación

Se contemplan las siguientes categorías:

A) Comercio minorista o con sistema de venta tradicional incluso pequeños autoservicios.

B) Agrupación Comercial: formada por un conjunto de locales independientes entre si, dispuestos en torno a un espacio común de paso y pertenecientes a la Categoría A, que incluso pueden contener locales destinados a otros usos (dotacionales, talleres artesanales u oficinas), compatibles entre si en cualquier caso.

C) Comercio mayorista o grandes autoservicios y supermercados (pueden englobar instalaciones de la Categoría B).

8.2.2.3 Condiciones

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación en la materia de que se trate.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

- Se permite que parte de los locales de servicio en estado y semisótanos no pudiendo ser independientes del local inmediatamente superior y siempre con

FIN SESION DE COM. GOB. DE FECHA 26 MAR. 1998
El Alcalde
Fdo.: Fdo.:

acceso de éste directamente a la vía pública y unidos por escaleras.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponer éstas de accesos y escaleras independiente.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, compuerta a salida que cumpla la Norma NBE-CPI-91.

4. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 metros excepto cuando se especifique en la Ordenanza de cada zona algo en contrario.
No se permiten entreplantas.

5. Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro con veinte centimetros (1'20 m), sin perjuicio del cumplimiento de su normativa sectorial y de la NBE-CPI-91.

6. Las instalaciones de la Categoría B deberán contar con pasos públicos de ancho no inferior a cuatro (4) metros.

7. Los locales comerciales dispondrán de un aseo (retrete y lavabo), como mínimo, para aquéllos de superficie inferior a 25 m2 de superficie útil, debiendo establecerse uno para cada sexo, hasta 150 m2 o fracción más y, en cualquier caso, un equipo de dos aseos independientes por cada 10 empleados o fracción.
En los menores de 15 m2 será suficiente conque dispongan de un aseo afecto al local a una distancia inferior a los 10 metros.
No tendrán nunca comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, debiendo disponerse un vestíbulo de separación al resto del local.
En las agrupaciones de locales independientes se podrán disponer aseos comunes que cumplirán las condiciones anteriores para el conjunto de locales proyectados, sin perjuicio de que la totalidad de los locales o parte de ellos puedan disponer de aseos propios.

8. Las condiciones constructivas de la edificación serán de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determina en esta Norma (TITULO V: CAPITULO 1).

9. Serán exigibles las instalaciones necesarias para

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

PLENO DE LA CORPORACIÓN
COM. SOCIAL
2 6 MAR. 1998
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE BENALUP
El Alcalde
Fdo.:

Fdo.:

garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8.2.2.4 **Aparcamiento.**

La dotación de aparcamiento mínima será la siguiente según la categoría de la instalación:

Categoría A: una plaza por cada 100 m2 o fracción de superficie de local o por cada 8 empleados. Se procurará disponer la carga y descarga en propia parceal.
Categoría B: iguales condiciones que en la A. El Ayuntamiento podrá exigir, según los casos, aparcamientos para público expresamente a razón de una plaza por cada 50 m2 de espacio destinado a venta o exposición al público, así como que la carga y descarga se realice en propia parcela. Lo que será obligatorio si se sobrepasan los 1.500 m2 de superficie de venta o exposición al público.
Categoría C: una plaza por cada 100 m2 o fracción de superficie de local o por cada 8 empleados y otra para el público por cada 50 m2 de espacio destinado a venta o exposición al público.

La carga y descarga se realizará en propia parcela y contará como mínimo con una plaza destinada a ello por cada 500 m2 o fracción de superficie del local.

8.2.3. **DOTACIONAL.**

8.2.3.1 **Definición**

1. Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a las diversas dotaciones o equipamientos al servicio de la población, ya sean de uso y dominio público como privado.

2. Así pues se incluyen en este uso los siguientes:
   - asistencial
   - socio-cultural
   - deportivo
   - educativo
   - religioso
   - salas de reunión y espectáculos (incluye, entre otras, instalaciones de ocio y esparcimiento, discotecas)
   - sanitario
   - servicios de la Administración.

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

APROBADO EN SESION DE

8.2.3.2 **Condiciones.**

Les serán de aplicación las disposiciones vigentes en cada materia y aquéllas contempladas en otros usos que por asimilación puedan afectarles, ajustándose a las condiciones particulares de volumen, estética y usos que correspondan a la zona donde se ubiquen.

V.º B.º El Alcalde
MAR. 1998
El Secretario

En todo caso, y mientras la normativa sectorial no marque otras condiciones distintas, se estará a las siguientes:
a) la altura libre en cualquier planta será como mínimo de tres (3) metros.
b) Se dispondrá como mínimo de un aseo para hombres y otro para mujeres, sin perjuicio de disponer los habilitados para minusválidos que la legislación vigente en la materia establezca para cada tipo de instalación y en todo caso uno.

8.2.3.3 Aparcamientos

Sin perjuicio de lo que exijan las disposiciones vigentes en cada materia se reservará una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m2 de edificación u ocho (8) personas de capacidad (entre público y empleados) del local o instalación.
No obstante, para el caso de discotecas u otros lugares de reunión similares, caracterizados por una gran afluencia de público y potencialmente molestos para el vecindario, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que crea más convenientes de forma razonada, incluso más restrictivas que las anteriores, debiendo cumplirse en cualquier caso los mínimos anteriormente referidos.
Así mismo, cuando se trate de instalaciones en el casco el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de dicha norma para evitar impactos negativos en el mismo o ser causa, incluso, de denegación de la autorización en caso de no poderse resolver satisfactoriamente.

8.2.4. ESTACIONES DE SERVICIO.

8.2.4.1 Definición.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos y de la oportuna concesión se entiende por tal la instalación destinada, exclusivamente, al suministro de carburantes, gas-oil, lubricantes y productos similares.

8.2.4.2 Condiciones.

En caso de coexistir con otros usos complementarios: garajes, talleres, cafeterías, comercios, etc., la autorización para su implantación habrá de atender íntegramente a las condiciones particulares que sean exigibles para éstos --atendiendo especialmente a la dotación de aparcamientos de cada uso, siendo exigible el total de todos ellos--, además de a las disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación a la propia estación de servicio.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
El Alcalde,
ALCALDIA
SECRETARIO

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

8.2.5. GARAJE-APARCAMIENTO

8.2.5.1 Definición.

1. Se denomina "Garaje-Aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches que cumplirán, además, las condiciones del uso "Comercial" en la parte que corresponda.

8.2.5.2 Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorias:

A) Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

B) Garaje-Aparcamiento en patios de manzana y espacios libres privados.

C) Garaje-Aparcamiento para uso público al aire libre.

D) Garaje-Aparcamiento en edificio exclusivo.

Los depósitos de vehiculos usados para desguace o procedentes de él sólo se admitirán en los puntos que expresamente indique el Ayuntamiento, cumpliendo las prescripciones dictadas en estas normas para los vertederos.

8.2.5.3 Condiciones.

1. Generales: La instalación de garajes, aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas además de a las prescripciones generales vigentes en la materia.

2. Localización: Se estará a lo siguiente:

   El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vias que, por su tránsito o características urbanisticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que en cada caso requiera. El hecho de denegar la

O.E. APROBADO EN SESION DE FECHA 26 MAR. 1999
El Secretario,
Fdo.:
SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CEUTA)
El Alcalde,
ALCALDIA

instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

B) Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

C) Podrán destinarse a este uso sólo las plantas bajas, semisótanos y sótanos en cualquier tipo de edificación, mientras no se determine -en estas mismas Normas- algo en contrario para algún caso y ordenanza concretos.

Se permite, a este fin, la utilización de los espacios libres de parcela, siempre que sea para uso propio y que no se trate de espacios considerados como patios de manzana en cuyo caso se necesitará permiso expreso del Ayuntamiento y suponiendo una ocupación máxima del 50 % de la superficie total.

En los espacios libres -públicos o privados- que se destinen a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras e instalaciones que las de pavimentación, procurándose compatibilizarlo con arbolado y jardinería.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

3. <u>Accesos</u>: Se estará a lo siguiente:

a) Se prohibe el acceso directo desde las vías interurbanas, excepto cuando la parcela no tenga acceso desde otra vía.

b) El ancho del acceso será de 3 m. como mínimo.

c) Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16 % y las rampas en curva del 12 %, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

Se deberá disponer un espacio de espera horizontal inmediato a su acceso desde la vía pública, ubicado siempre dentro de la parcela y con una longitud no inferior a 4'50 metros, debiendo ampliarse para garajes de vehículos grandes, camiones, etc. en lo que se considere necesario. En caso de vivienda unifamiliar y en las zonas de suelo urbano en que así lo indique la ordenanza este espacio podrá tener una pendiente del 4 % o eliminarse si así lo [illegible] por el Ayuntamiento.

d) El vado en la acera no supondrá una interrupción

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO EL DÍA 26 MAR 1998
SOBRE LA FECHA
El Alcalde, ALCALDIA
El Secretario, SECRETARIO
Fdo.: Fdo.:

brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse además el acuerdo de la rampa y el plano de acera dentro de la parcela y nunca en la acera.

4. **Plazas de aparcamiento:** Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 por 5'00 metros en línea y de 2'50 por 4'50 en batería a 60/90º. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder el correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, considerada la superficie útil total de plazas y zonas de circulación.

5. **Altura:** En garajes-aparcamientos se fija una altura libre mínima de 2'20 metros en cualquier punto.

6. **Escaleras:** Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

7. **Construcción:** Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.

8. **Ventilación:** La ventilación de los garajes podrá ser natural o artificial.

   a) La ventilación natural se entiende que es aquélla constituida por huecos o chimeneas con superficie no inferior a 1/50 de la superficie del garaje, existiendo un conducto vertical al menos en cada cuadrado de 20 metros de lado en que pueda dividirse el local de forma imaginaria.

   b) La ventilación forzada deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora del volumen de los locales y de forma que se produzca un barrido completo de los mismos, disponiendo las bocas de respiración a razón de dos bocas como mínimo por cada cuadrado de 15 metros de lado en que puede dividirse el local de forma imaginaria.

   Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local, a fin de conseguir el debido tiro. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

   En cualquiera de los casos será necesaria la instalación de sensores detectores de CO.

   Los patios y chimeneas de ventilación de garajes

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

CERTIFICADO
PLENO
COM. GT.
26 MAR. 1998
El Secretario

V.º B.º
El Alcalde
ALCALDIA

Fdo.: ____ 178

estarán destinados exclusivamente a este fin, construidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando dos (2) metros la altura de cubiertas visitables y un (1) metro la altura máxima edificada y a 4 metros de los huecos de fincas colindantes.

9. **Iluminación:** Se estará a lo siguiente:

a) La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

b) Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

10. **Aparcamientos en solares no edificados:** Con carácter transitorio se permitirá la ocupación para aparcamiento de solares no edificados.

El carácter transitorio de los mismos exige tan sólo una urbanización mínima consistente en la explanación del solar perfectamente compactada y en correcto estado de uso y conservación.

El régimen será el de dominio privado de uso público, lo que al suponer una limitación del derecho de propiedad se considera como servidumbre impuesta y reglada según la Ley de Expropiación vigente.

Consejería de Obras Públicas y Urbanismo
APROBADO F.
POR ACUERDO DE
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

8.2.6. **HOTELERO.**

8.2.6.1 **Definición.**

Es el uso que corresponde a aquéllos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal como tal actividad empresarial.

8.2.6.2 **Condiciones**

Los locales cumplirán las disposiciones legales vigentes en la materia en lo referente a esta actividad, teniendo en cuenta las de vivienda como supletorias.

Se permiten las actividades complementarias (restaurantes, tiendas, piscina, garaje, etc,....) que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les son de aplicación.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 28-10-96
COM. GOB.

V.º B.º
El Alcalde,
Fdo.:

El Secretario,
Fdo.:

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

8.2.6.3 Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento (20 m2) por cada tres habitaciones, además de las propias de usos complementarios.

8.2.7. INDUSTRIAL

8.2.7.1 Definición

A efectos de estas ordenanzas se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se derivan para la obtención y transformación de primera materia, asi como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, reparación y distribución, y los talleres de automóviles.

8.2.7.2 Clasificación.

1. Se distinguen las siguientes categorias:

   A) Industria compatible con vivienda y situada en planta baja.

   B) Industria compatible con vivienda: contigua o no a ésta (dentro de la misma parcela o no), en edificio exclusivo.

   C) Industria incompatible con vivienda en zona industrial urbana.

   D) Industrias especiales que por sus caracteristicas precisan ubicarse alejadas del núcleo urbano.

   E) Talleres del automóvil.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales deberá cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

   a) Se estará, en cualquier caso, al cumplimiento estricto de las condiciones y medidas correctoras que imponga en cada caso la Comisión de Clasificación de Actividades de la CIA.

   b) Se cumplirán las condiciones que sean de aplicación en virtud de la NBE-CPI-91.

   c) No se utilizarán productos inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR 1999

COM. GOB.

V.º B.º El Alcalde, Fdo.:

El Secretario, Fdo.:

operación; así mismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas, sin perjuicio todo ello de lo que la citada Comisión, en su dictamen, pueda autorizar de forma expresa.

d) No se podrán realizar operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos o polvo salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior mediante chimeneas de caracterísitcas reglamentarias para la eliminación de su posible toxicidad.

e) La insonorización de los locales de la actividad será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por ella, el nivel de ruido deberá cumplir los niveles que se establecen en el artº. 5.5.5 de estas Normas.

f) Así mismo, la instalación de la maquinaria será de forma que no origine vibraciones que se transmitan a otros locales o a las viviendas, estando a lo señalado en el mismo artículo citado anteriormente.

g) Deberán instalarse las debidas arquetas separadoras de fangos y grasas previas a la conexión a la red general de alcantarillado que deberán ser registrables.

8.2.7.3 <u>Condiciones constructivas.</u>

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que establezcan en el apartado siguiente.

1. <u>Accesos:</u> A ser posible no podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

2. <u>Dimensiones y condiciones de los locales:</u>

A) La superficie que ocupa una industria a efecto de estas Normas Condiciones de uso, viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo o zona de distribución.

B) Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no

APROBADO EN SESION PLENARIA DE FECHA 26 de 1999 COM. GOB. El Secretario

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Fdo.: ..... Fdo.: .....

inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

C) Se exige un volumen mínimo de 10 metros cúbicos por empleado.

3. Aseos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción de 200 m2 útiles o fracción.

4. Escaleras: Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de 1 metro y las de público 1'20 m.

5. Construcción: Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL (TITULO V).

6. Energía eléctrica:

A) Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

B) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, previo proyecto técnico debidamente tramitado y aprobado.

Cumplirán los mínimos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

C) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirá debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1990
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998

Alcalde, Fdo.: ALCALDIA

El Secretario, Fdo.: SECRETARIO

182

instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

7. Aparcamiento: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 útiles o fracción de instalación.

8. Talleres del automóvil (Tipo E): Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán a las siguientes:

A) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos y Tráfico.

B) Dispondrán, dentro del local o parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de taller.

C) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 35 CV. En los restantes no excederá de 60 cv y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 5 cv de potencia instalada o una cada 100 metros cuadrados.

8.2.8. INFRAESTRUCTURAS.

8.2.8.1 Definición.

Corresponde a toda utilización de la edificación, suelo y subsuelo por la implantación de las infraestructuras básicas o redes de servicio -de carácter público o privado- como son las siguientes:

- Red Viaria y Transportes
- Servicios: Abastecimientos de agua
  Saneamiento
  Energía eléctrica
  Alumbrado
  Telecomunicación
  Tratamiento de residuos.

8.2.8.2 Condiciones.

Para cada una se estará a su normativa sectorial de aplicación y a las "CONDICIONES GENERALES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN" de estas Normas (TITULO VI).

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA ..... de ..... de 19..... V.º B.º El Alcalde ALCALDÍA Fdo.: ..... Fdo.: .....

APROBADO 10 JUN 1998 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

6 MAR. 1998 El Secretario Fdo. Antonio Ruiz Pelaez

JUNTA DE ANDALUCIA
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

8.2.9. OFICINAS.

8.2.9.1 Definición.

Corresponde a las actividades que se dirigen como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, información o similares ya sean de carácter público como privado.

8.2.9.3 Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

A) Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
B) Locales de oficinas en plantas bajas o altas de edificios compartidos con uso de viviendas.
C) Edificios de uso exclusivo de oficinas.
D) Oficinas como uso compatibles de usos distintos a viviendas.

8.2.9.4 Condiciones Generales.

Serán las mismas establecidas para el uso COMERCIAL con las siguientes particularidades:

a) La categoría A se regirá por las condiciones del uso de VIVIENDA.

b) Para la instalación de la categoría B en edificios con accesos comunes con las viviendas se precisará el permiso expreso de la comunidad de propietarios.

c) No se permiten en semisótanos o sótanos si no es como locales indisolublemente ligados a la planta baja con acceso directo o inmediato a huecos a vía pública y cumpliendo las debidas condiciones de iluminación y ventilación.

APROBADO EN SESIÓN PLENO DE FECHA
Fdo.:
Fdo.:

8.2.10. PARQUES Y JARDINES.

8.2.10.1 Definición.

Corresponde a aquellos espacios libres que no sean considerados como viario exclusivamente y destinados en parte fundamental a plantaciones de arbolado y jardinería, admitiendo diversos tratamientos del suelo y cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de

mejores condiciones ambientales.

8.2.10.2 Condiciones.

1. Todo espacio destinado a este uso deberá urbanizarse de acuerdo a lo regulado en las CONDICIONES GENERALES DE OBRAS DE URBANIZACION de estas Normas (TITULO VI).

2. Se podrán destinar en parte de sus superficies, siempre que no vaya en detrimento de la dotación de espacios libres para paseo y descanso, a instalaciones deportivas y áreas de juego de niños.

3. Se podrán instalar los elementos de mobiliario adecuados: Kioscos, bancos, pérgolas,etc. Siempre que no superen una altura superior a cuatro y medio metros (4'50 m) en total (una planta) y con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie.

8.2.11 RURALES

8.2.11.1 Definición

Corresponden a toda actividad relacionada con la utilización o explotación del medio natural.

8.2.11.2 Condiciones

1. A efectos de estas Normas se desarrollan en el TITULO IX dentro del Suelo No Urbanizable, entendiéndose propios de esta clase de suelo, sin perjuicio de que ciertos de esos usos y en ciertos niveles puedan desarrollarse de forma continuada o transitoria en suelo urbano o suelo apto para urbanizar, según establezca expresamente en cada área estas Normas, el planeamientd en su desarrollo o, caso por caso, el Ayuntamiento, mediante informe razonado, de acuerdo siempre a la normativa sectorial y de salubridad aplicable en cada caso.

2. Les será de aplicación la legislación agraria, así como las condiciones establecidas en estas Normas relativas al uso de almacén, comercial, industrial, infraestructuras y de viviendas que, cuando se trate de suelo no urbanizable, lo serán en lo que les corresponda por su ubicación en tal medio y, muy en especial, el RAMINUTO de Benalup (Cádiz)

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA ..... de .....

Vº Bº El Alcalde, El Secretario,

Fdo.: Fdo.:

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes
APROBACIÓN DEFINITIVA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

8.2.12. VIVIENDA

8.2.12.1 Definición.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

8.2.12.2 Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

A) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando dentro de cada parcela se puede construir una sóla vivienda.

B) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: cuando en una parcela se puede edificar más de una vivienda, agrupadas con uno o más accesos comunes, de forma que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Se incluyen en esta categoría los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela común.

D) Apartamento-estudio: no sometido al régimen de actividad hotelera y que, destinándose a residencia tienen una capacidad máxima para dos personas, desarrollándose en torno a un espacio único, no pudiendo tener una superficie inferior a veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil cerrada.

Se asimila a la unidad vivienda a efectos de cualquier cómputo de dotaciones o servicios mínimos, sin perjuicio de que a efectos de densidad o capacidad máxima de viviendas, cuando éstas se fijen, se equipararán tres estudios a dos viviendas.

8.2.12.3 Condiciones:

1. Programa mínimo: toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor o comedor-estar, un dormitorio de dos camas y un baño con ducha, lavabo e inodoro, excepto en el tipo C que el comedor, estar, cocina y dormitorio podrán fundirse en una sola pieza.

   Toda vivienda con mayor programa deberá tener tendedero en la misma planta o en cubierta o en patio interior.

   Condición de vivienda exterior: Toda vivienda tendrá que cumplir las condiciones de vivienda exterior.

   Cualquier vivienda para ser considerada exterior

APROBADO POR EL PLENO DE LA COM. GOBIERNO DE FECHA
Vº Bº Alcalde
ALCALDIA
Fdo.:
Secretario
SECRETARIO

cumplirá una de las siguientes condiciones:

a) que tenga huecos de comedor o estar y un dormitorio, al menos, a espacios públicos (calles o plazas).

b) que tenga huecos a patio de manzana definido por el señalamiento de las alineaciones interiores.

c) que ofrezca esos huecos a espacio libre de parcela producto de la ordenación de un conjunto de edificaciones que suponga unas luces rectas iguales o superiores al doble de la mayor altura de las edificaciones enfrentadas a considerar y, en ningún caso, inferiores a siete (7) metros.

3. Condiciones de las piezas:

a) La distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie mínima en planta y lado mínimo, las condiciones de las Viviendas de Protección Oficial.

b) Ni el baño ni el dormitorio podrán abrir directamente a la cocina excepto en el tipo C.

Cuando no exista más que un baño en la vivienda,no podrá tener acceso a través de ningún dormitorio.

c) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga en planta, siendo la superficie practicable de las ventanas no inferior a un tercio (1/3) de su superficie.

d) Los baños o cuartos de aseo podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

e) Se prohibe lanzar humos al exterior por la fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como mínimo sea de un (1) metro por encima del caballete de cubierta y de dos (2) metros en azotea transitables. Los conductos de humos no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados y no podrán ser utilizados para ello los de ventilación de baños o aseos.

f) Ninguna pieza habitable de la vivienda podrá tener la cota de piso en ningún punto, a cota inferior respecto de la acera o terreno en contacto directo con ella.

0 JUN 1998
Secretaría de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pólaez
APROBADO EN PLENO DE FECHA ... de ... 2 0 MAR 1998
V.º B.º El Alcalde
Fdo:
Fdo:
Secretario

4. Alturas de pisos:

a) La altura libre de piso, a excepción de lo que se establezca en las Condiciones Particulares para las obras de rehabilitación será como mínimo de dos y medio (2'50) metros.

b) En dependencias de servicios tales como: aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos.... y en general todo lo que no sean piezas vivideras, la altura libre de piso podrá reducirse hasta el mínimo de 2'20 m.

c) En piezas vivideras se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a a dos (2) metros. Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda, con las particularidades que se especifiquen para cada caso particular en estas mismas Normas.

APRO... ... SION DE
... DE FECHA
COM. ...
26 MAR. 1998
de de
El Secretario,
Fdo.:

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

Consejería de ... APROBADO ...
10 JUN 1998
JUNTA ...

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Consejería ...
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Antonio Ruiz Peláez

TITULO IX: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1 Definición y ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo No Urbanizable (SNU) los ámbitos del territorio municipal que deben ser preservados del proceso de desarrollo urbanizador con medidas de protección tendentes a evitar su transformación o degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de su aprovechamiento integral, tanto respecto de valores naturales como cualquier otro particular.

2. Para la regulación de esta clase de suelo se establecen los siguientes grupos de determinaciones:

a) De régimen jurídico: de carácter general y aplicables a todo el ámbito del SNU,

b) De usos y actividades: se exponen las posibles actividades capaces de desarrollarse en el SNU y las condiciones generales para su implantación y que , según del área que se trate de entre las definidas, podrán o no autorizarse y bajo qué condiciones particulares.

c) División en áreas concretas: Se exponen los diferentes ámbitos en que se subdivide físicamente el SNU, en virtud de sus características y elementos a implantar, potenciar o prtoteger, sin perjuicio de que por las características de algunas de esas áreas puedan superponerse unas sobre otras, como ocurre con las de Protección de Ríos y Arroyos, Carreteras e Infraestructuras.

3. La delimitación de los distintos ámbitos que lo constituyen aparecen señalados en el plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL"

9.1.2 Régimen jurídico

1. El Suelo No Urbanizable cualquiera que sea el Area considerada carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Las limitaciones a la edificación, al uso o a las transformaciones que sobre él se impusieran en las presentes Normas o las que se dedujeran por la posterior aplicación de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. CUB.
V.º B.º MAYO
El Alcalde,
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:

le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio (arts. 48 y 49 del TRLS; 137 y 139 a 143 del RG en lo que no contradigan a los anteriores).

2. Las diversas actuaciones capaces de poder llevarse acabo en este Suelo se definen en estas Normas y su tramitación se ajustará a ellas y a lo que por remisión desde éstas por aplicación directa se establezca en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz (PEPMF), y en cualquier caso y como norma general se estará a lo dispuesto en el artº 16.3 y 16.4 del TRLS.

3. El Suelo No Urbanizable, cumpliendo en cualquier caso lo establecido en el articulo 15 del TRLS deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad y el interés público.

4. Estas Normas de acuerdo al artº 17 del TRLS establecen regimenes especiales para diversas áreas del Suelo No Urbanizable que, en cualquier caso, se preservará del proceso del desarrollo urbano.

9.1.3 Parcelaciones

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria (Resolución de 4/11/96 sobre unidades mínimas de cultivo en la C.A.A.) para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

2. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que den lugar a la aparición de núcleo de población.

3. No obstante lo anterior, se permitirán segregaciones inferiores al tamaño de la fijada como parcela mínima segregable para agruparlas o agregarlas a predios colindantes siempre que las parcelas resultantes, cuando las matrices como las de nueva creación, queden con extensiones mayores a la dicha parcela mínima o a la que legalmente sea exigible en virtud de la legislación sectorial.

APROBADO EN PLENO
COMO CONSTA EN ACTA
Nº 7
El Alcalde, El Secretario,
V.º B.º
Fdo.:
190

10 JUN 1998

cualquier caso será exigible el cumplimiento de las condiciones establecidas por estas Normas referentes al tamaño de parcela para la implantación de las actividades o edificaciones que reciben tratamiento específico en ellas.

4. En todo caso se estará a lo previsto en el artº 259.3 del TRLS.

5. Para las segregaciones cuando exista edificación en la parcela se deberá tener en cuenta lo que se establece en el artículo siguiente respecto de la porción de parcela vinculada a dicha edificación.

6. Serán consideradas como nulas de pleno derecho las parcelaciones rústicas que incumplan lo dispuesto en los apartados anteriores.

9.1.4 Prevención respecto de la edificación y la urbanización

1. El Suelo No Urbanizable está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado y sólo podrán realizarse las construcciones, instalaciones o usos que para cada área considerada en dicho suelo se autoriza en estas Normas.

   Cualquier edificación que se pretenda ejecutar no podrá dar lugar a riesgo de formación de núcleo de población tal como se define en estas Normas.

2. A la edificación quedará afecta registralmente la parcela donde se ubique que, en cualquier caso, será superior a la mínima prevista en estas Normas y, en todo caso, a la legalmente establecida, sin perjuicio de posteriores otorgamientos de licencias urbanísticas que estas Normas permitan, que se harán respetando la superficie que haya computado a efectos de cálculo de edificabilidad en los casos en que se regulase la capacidad edificatoria mediante coeficiente de edificabilidad.

3. A tales efectos se considerará indivisible el terreno o parcela afectados, siendo obligatorio que tal consideración de indivisibilidad quede reflejado en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente inscripción como condición imprescindible y previa a la concesión de la licencia de obras.

4. En todos los casos deberán quedar suficientemente garantizados los servicios mínimos con carácter autónomo y en especial las medidas necesarias para la depuración de vertidos.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. CONT.
Fdo.: Antonio Ruiz Martínez
Fdo.: ALCALDIA
Fdo.: SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas
APROBADO
10 JUN 1998

En lo referente a fosas sépticas y pozos habrá de estarse a lo que se establece en el TITULO V - CAPITULO 1 de estas Normas y subsidiariamente a la Norma 23 apartado 5 de las NNSS de Ambito Provincial y en cualquier caso a la legislación sobre aguas.

5. Deberán contar con acceso rodado de uso exclusivo y privado, sin asfaltar, salvo cuando se justifique adecuadamente su necesidad, y desde carreteras o caminos públicos, cumpliéndose, respecto de tales vías, la reglamentación específica aplicable.

9.1.5 Concepto de núcleo de población

1. De acuerdo con las Normas 20 y 22 de las Normas Subsidiarias Provinciales (Orden 25 de Junio de 1985) se entiende como núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones.

2. Así se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

   b) La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.

   c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente, a excepción de las de equipamiento asistencial, estaciones de servicio, hostelería, discotecas de verano y picaderos, cuya situación cercana pero no integrada se entiende autorizable.

   d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

   e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

APROBADO
PLENO
COPIA
de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario
SECRETARIO

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserccíones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y en otras intervenciones que se hubieren iniciado.

4. No obstante lo anterior, en el caso de aquellas construcciones ya existentes, dentro de la franja de quinientos metros señalada anteriormente, que tengan solicitada la licencia de edificación con anterioridad al 30 de junio de 1994, circunstancia a demostrar de forma fehaciente, podrán ser legalizadas dentro del régimen general del suelo no urbanizable.

9.1.6 <u>División por áreas de regulación particular del Suelo No Urbanizable.</u>

1. Las presentes Normas distinguen las siguientes áreas en el Suelo No Urbanizable:

- SNU Común que se subdivide en las siguientes áreas:
  - Con régimen general,
  - Con tolerancias de usos relacionados con servicios de carretera,
  - Reserva para Patrimonio Municipal del Suelo,
- SNU Protegido que se subdivide en las siguientes áreas:
  - Por vegetación y arbolado,
  - Por alto valor agrícola,
  - De Vías Pecuarias,

PROBATA POR SESIÓN DE FECHA
COM. DE BENALUP (Cádiz) 26 MAYO 1998
V.º B.º El Alcalde
Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
Secretario Provincial

- De yacimientos Arqueológicos,
- De cauces y márgenes de embalses,ríos y arroyos,
- De carreteras,
- De infraestructuras.

- SNU de Especial Protección, que se subdivide en las siguientes áreas:

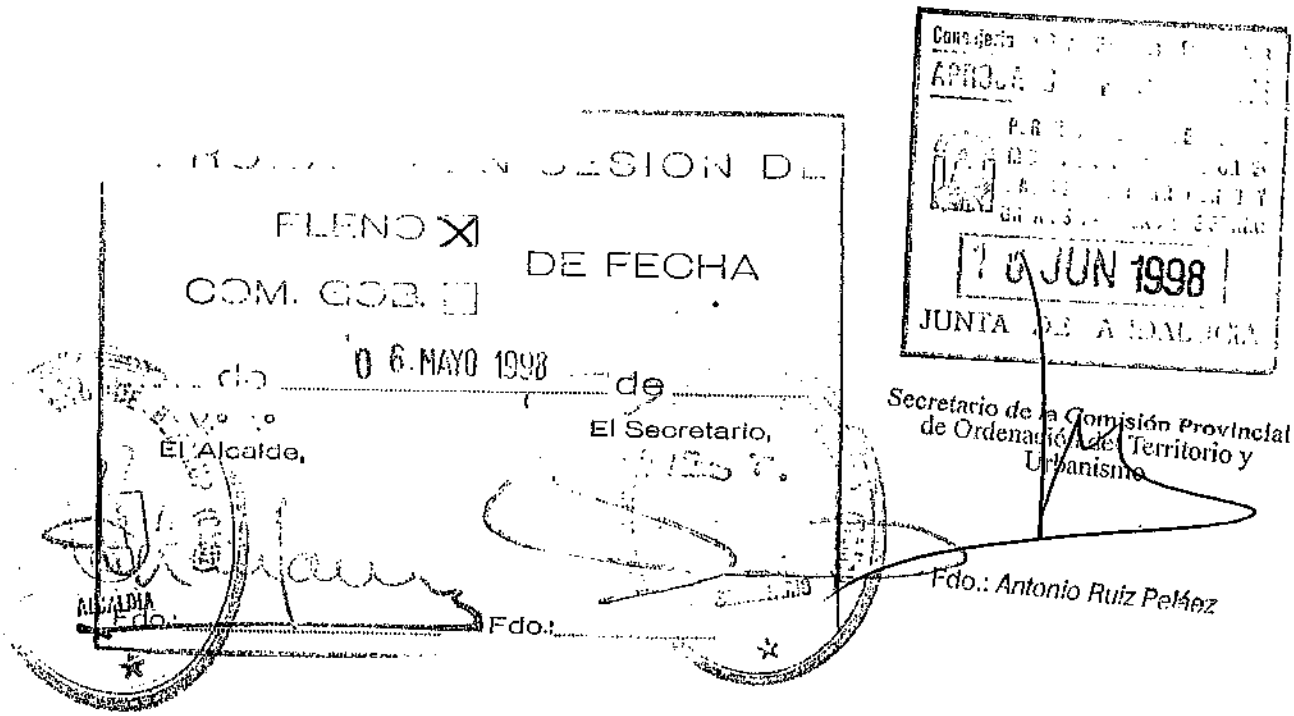
  - del Parque Natural de los Alcornocales.

- Parcelaciones urbanísticas existentes.

2. Dentro del SNU Protegido se diferencian las siguientes Areas de Intervención:

   - SNUP 1. Parque Álamos Blancos.
   - SNUP 2. Área Recreativa Embalse del Celemín.
   - SNUP 3. Los Humeruelos

3. Los Sistemas Generales ubicados en SNU previstos en estas Normas por tratarse todos ellos de carreteras o elementos infraestructurales se regularán por las normas correspondientes a dichas áreas con las particularidades del uso concreto a que se destinen y la normativa sectorial que le sea de aplicación.



TITULO IX REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 2: REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

9.2.0 Alcance y contenido

1. Siguiendo el esquema o planteamiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz (PEPMF) se reconocen o permiten de forma general en el SNU las siguientes actividades, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del área de suelo de que se trate de entre las definidas en el CAPITULO 3 de este TITULO IX, de acuerdo con las definiciones que de las mismas establece el PEPMF.

   - infraestructuras
   - actividades extractivas
   - actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos
   - actividades industriales
   - actividades turísticas y recreativas
   - vertederos
   - actividades residenciales
   - " singulares consideradas como de utilidad pública o interés social.

2. Para su regulación se procede a establecer los siguientes extremos:

   - definición de las actuaciones, obras o instalaciones que se engloban dentro de cada una de ellas.

   - determinaciones paramétricas de volumen, parcela y condiciones especificas de la actividad para la utilización del suelo y la dotación de servicios o equipamientos exigibles.

3. Así mismo habrán de tenerse en cuenta las "NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO" que el PEPMF dispone de forma general y que serán de aplicación, en cualquier caso, para cualquier actividad o cualquier área definida.

9.2.1 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS

9.2.1.1 Definición

Son las definidas en el PEPMF: "ANEXO III DEFINICIONES Y CONCEPTOS" Apartado 6 y a ellas se remiten estas Normas.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 10 JUN 1998

V.º B.º El Alcalde, 16 MAR. 1998 El Secretario,

Fdo.: Fdo.:

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.2.1.2 Regulación general de las actividades infraestructuras

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Norma 23 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

9.2.1.3 Condiciones para las obras de edificación

1. Deberán quedar completamente definidas mediante proyecto técnico, con la información adecuada para conocer su situación o trazado, afecciones, carácter provisional o definitivo, justificación de su relación con el servicio a la infraestructura de que se trate y de su ubicación en Suelo No Urbanizable.

2. Se ajustarán a las disposiciones sectoriales que les sean de aplicación.

3. Si fuera preciso autorización para su realización de algún ente oficial relacionado con la infraestructura de que se trate deberá presentarse al Ayuntamiento en el acto de solicitar licencia.

4. En cualquier caso se cumplirán las normas generales establecidas en este suelo respecto de:
   - núcleo de población, excepto la de separación de núcleo, si está debidamente justificado.
   - infraestructuras y servicios.
   - estética y composición en especial lo dictado en el artº 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. Para las estaciones de servicio se establecen las siguientes condiciones particulares:

   a) Se podrán instalar siempre y cuando se justifique por su relación con una vía de tráfico interurbana.

   b) La parcela mínima para poder instalarse es de diez mil (10.000) metros cuadrados.

   c) Las edificaciones se retranquearán de los linderos un mínimo de 25 metros, sin perjuicio de lo que exija el organismo competente de la carretera de que se trate en virtud de su legislación específica.

   d) La superficie cubierta no cerrada no será superior a doscientos (200) metros cuadrados y la cerrada a cien (100) metros cuadrados.

APROBADO INICIALMENTE EN PLENO DE FECHA 12 6 MAR. 1998

APROBADO PROVISIONALMENTE EN PLENO DE FECHA 10 JUN 1998

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El Alcalde, El Secretario

Fdo.: Fdo.: Antonio Ruiz Pulido

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

9.2.2 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

9.2.2.1 Definición

Son las definidas en el "PEPMF: ANEXO III. DEFINICIONES Y CONCEPTOS" (Apartado 2) y a ellas se remiten estas Normas.

9.2.2.2 Regulación de las actividades extractivas en general.

1. Serán de aplicación de las condiciones contenidas en la Norma 24 del PEPMF.

2. Este tipo de actividades quedan totalmente prohibidas en los suelos protegidos y especialmente protegidos.

3. De acuerdo con el articulo 4.4.15 de estas Normas se impone la condición de la prestación de fianza por el promotor de la actividad para asegurar la restauración del medio natural y la reposición de las infraestructuras deterioradas con la implantación de la actividad, así mismo podrán imponerse las condiciones que el Ayuntamiento considere adecuadas para su conservación durante el desarrollo mismo de tal actividad.

9.2.2.3 Regulación de las obras de edificación vinculadas a las actividades extractivas.

Se ajustarán a las mismas condiciones que, para las edificaciones vinculadas a las actividades industriales clasificadas en el Reglamento de Actividades, se establecen en estas Normas.

9.2.3 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS.

9.2.3.1 Definición

Son las definidas en el PEPMF: ANEXO III DEFINICIONES Y CONCEPTOS (Apartado 1) y a ellas se remiten estas Normas.

9.2.3.2 Regulación de las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos en general.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Norma 25 del PEPMF.

APROBADO POR EL PLENO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO de 7 MAR. 1998

Vº Bº El Alcalde, ALCALDIA

El Secretario, SECRETARIO

10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.2.3.3 Regulación de las obras de edificación.

1. En cualquier caso serán del tamaño y uso adecuados al tamaño y destino de la finca y explotación.

2. Se retranquearán un mínimo de veinticinco (25) metros de todos los linderos de la finca.

3. Se separarán quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población.

4. Las anteriores distancias no serán de aplicación para invernaderos desmontables, sin perjuicio de cualquier legislación sectorial de infraestructuras que obligue a otra cosa.

5. Deberán ajustarse a los planes y normas de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía.

6. Deberán cumplir las Condiciones Generales de Estética y Composición dadas para este suelo.

7. Las edificaciones o instalaciones destinadas a la primera transformación de productos se ajustarán a las condiciones impuestasen el apartado siguiente, que regula las actividades industriales, según el tipo de actividad de que se trate.

9.2.4 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

9.2.4.1 Definición

Son las definidas en el PEPMF: ANEXO III: DEFINICIONES Y CONCEPTOS (Apartado 3) y a ellos se remiten estas Normas.

9.2.4.2 Regulación general de las actividades industriales.

1. Serán de aplicación las condiciones contenidas en la Norma 26 del PEPMF.
2. Además se tendrá en cuenta que las licencias de apertura en caso de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deberán ser tramitados según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que las regula (aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre).
3. A excepción de las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vivos de la propia finca y las almazaras, todas se tramitarán por el arto. 16.3-2ª del TRLS.
4. Quedan expresamente prohibidas en las áreas de suelo Protegido y de Especial Protección.

APROBADO POR EL PLENO DE LA COM. AUTÓNOMA

El Alcalde, El Secretario,

Fdo.:

JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

9.2.4.3 Regulación de las obras de edificación relacionadas con actividades industriales.

1. No se podrá levantar construcción alguna en parcela de superficie inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

2. Las industrias que puedan ser consideradas como peligrosas, nocivas, molestas o insalubres según el Reglamento de Actividades no podrán situarse a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo o edificación residencial o lugar donde se produzca presencia habitual o concentración temporal de personas.

   El resto podrán situarse a una distancia no inferior a quinientos (500) metros de esos puntos.

3. Se guardará un retranqueo mínimo respecto de los linderos de cien (100) metros en las primeras y de cincuenta (50) metros en las segundas.

4. La edificabilidad máxima se fija en un (1) metro cuadrado de edificación por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

5. La ocupación máxima de la parcela se fija en el diez (10) por ciento.

6. La altura máxima será de nueve (9) metros y dos plantas. Esta altura sólo podrá ser superada por los elementos singulares imprescindibles para el proceso de producción.

7. La finca se arbolará perimetralmente mediante doble hilera de árboles o al menos el perímetro de lo afecto a la instalación.

8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción ó 10 empleados o fracción.

9. En lo demás cumplirán las CONDICIONES GENERALES DE USO de estas Normas (TITULO VIII).

9.2.5 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS.

9.2.5.1 Definición

Son las definidas en el PEPMF: ANEXO III DEFINICIONES Y CONCEPTOS (CAPITULO 4) y a ellos se remiten estas Normas.

APROBADO EN SESION DE FECHA COM. EJECUTIVA

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Prov. de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

El Alcalde

Fdo.:

Fdo.: SECRETARIO

9.2.5.2 Regulación general de las actividades turísticas y recreativas.

1. Serán de aplicación las condiciones contenidas en la Norma 27 del PEPMF.

2. Estas actividades podrán instalarse de forma general en cualquier tipo de suelo, cumpliendo, en cualquier caso, la normativa supramunicipal que sea aplicable y la que para cada área de SNU se establece en estas Normas. Concretamente en el Parque de Los Alcornocales se estará al Plan Rector de Uso y Gestión y al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

9.2.5.3 Regulación de las obras de edificación relacionadas con las actividades turísticas y recreativas.

1. No se podrá levantar construcción alguna en parcela con superficie inferior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados para actividades en régimen de instalación hotelera y a treinta mil (30.000) metros cuadrados para las de acampada y el resto en general, a excepción de las "ventas" para las que se exige una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados, debiendo respetar una distancia mínima de mil (1.000) metros de otra preexistente que esté en la misma margen de la carretera.

   No obstante se permite la rehabilitación de edificaciones existentes a fin de destinarlas a usos hoteleros u hosteleros sin perjuicio del tamaño de la parcela, pudiendo aumentar hasta un tercio como máximo la superficie edificada existente.

2. Se permiten especificamente las instalaciones temporales de discotecas, terrazas o similares, debiéndose garantizar, con la solicitud de la licencia y por los medios de toda índole que considere pertinentes el Ayuntamiento, la desaparición de todas las instalaciones al finalizar la temporada y la ausencia de deterioro en el entorno y medio natural en el que se localicen.

3. La edificación, tiendas y caravanas se separarán de los linderos un mínimo de veinticinco (25) metros.

4. La ocupación por la edificación en caso de instalaciones hoteleras no podrán superar el 5 % y en el de campamentos de turismos la superficie ocupada por el área de acampada o concentración de caravanas

APROBADO EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 10 JUN 1998

COM. CONJ.

El Alcalde, Fdo.:

Secretario, Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

200

no podrá superar el 50 % de la superficie de la parcela.

5. La edificabilidad se fija en un máximo de un (1) metro por cada veinte (20) metros cuadrados de suelo a excepción de las "ventas", para las que se permite un máximo de un (1) metro por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

6. La altura máxima será de siete (7) metros y dos (2) plantas en el uso hotelero y cuatro (4) metros y una planta en caso de campamentos y "ventas".

7. En el caso de "ventas" y discotecas se deberá disponer la superficie de aparcamiento que resulte suficiente en función de la capacidad del local o la instalación, sin suponer, en ningún caso, obstáculo alguno para la circulación de la vía en la que se apoyen.

   Para el resto de las actividades englobadas en este grupo se dispondrán las plazas de aparcamiento que, en cada caso, se estimen pertinentes y siempre como mínimo las establecidas en el TITULO VIII (CONDICIONES GENERALES DE USO) de estas Normas.

8. La instalación se arbolará perimetralmente en el caso de campamentos de turismo.

9. Se ajustarán a las Condiciones Estéticas y de Composición Generales dictadas para el no urbanizable.

10. Los Campamentos de Turismo se ajustarán a lo dispuesto en el "Decreto 154/1987 de 3 de junio (BOJA nº 64 de 21 de julio de 1987) sobre ordenación y clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía" o disposición que la sustituya.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

9.2.6 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LOS VERTEDEROS Y ESCOMBRERAS.

9.2.6.1 Definición

1. Son las ya definidas en el TITULO V-CAPITULO 1 de estas Normas ("Condiciones Generales de Protección Medio Ambiental") que responden a los términos observados en el ANEXO III DEL PEPMF: DEFINICIONES Y CONCEPTOS es decir:

   1.1 - residuos de tierras.
   1.2 - residuos de escombros.
   1.3 - residuos orgánicos domésticos.
   1.4 - residuos orgánicos o inorgánicos especiales.

APROBADO POR EL PLENO DE FECHA 11 MAR 1998
El Alcalde, Fdo.:
ALCALDIA
SECRETARIO

2. Los vertidos líquidos y gaseosos se regulan en el referido CAPITULO 1 del TITULO V.

9.2.6.2 Regulación general de las actividades relacionadas con vertederos y escombreras.

1. Serán de aplicación las condiciones contenidas en La Norma 28 del PEPMF.

2. Así mismo, se deberá contar con las autorizaciones que contemple al "Ley 42/1975 de 19 de Noviembre para la Instalación de Vertederos" y atender a lo previsto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.

3. Sólo se permite la implantación de vertederos y escombreras en Suelo No Urbanizable común y ello dependiendo de las condiciones antes referidas y de los productos que se depositen y de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

4. En cualquier caso deberán guardar las siguientes distancias mínimas a cualquier núcleo de población según el grupo de que se trate de los anteriormente definidos:

   - grupo 1.1: quinientos (500) metros.
   - grupo 1.2: mil (1.000) metros.
   - grupo 1.3: dos mil (2.000) metros.
   - grupo 1.4: cuatro mil (4.000) metros.

   No obstante el grupo 1.1 podrá ubicarse más cercano si sirviera para efectuar rellenos que contribuyeran a mejoras de algún tipo o con destino a alguna obra, siempre que se guarden las correspondientes medidas de seguridad para evitar arrastres, barrizales o afección a cursos de agua.

5. El transporte de los residuos se realizará con medios adecuados que, en cualquier caso, asegure la no afectación al medio y a las personas.

9.2.7 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON USOS RESIDENCIALES.

9.2.7.1 Definición

Son las definidas en el ANEXO III: DEFINICIONES Y CONCEPTOS Apartado 7 del PEPMF y a ellas se remiten estas Normas.

9.2.7.2 Regulación de las actividades residenciales.

Si bien se establece la posibilidad de forma general para su ubicación en Suelo No Urbanizable Común,

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR 1999 COM. GOB. 10 DE BENALUP

El Alcalde, Fdo.: El Secretario, Fdo.:

ALCALDIA SECRETARIO

Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

JUN 2008
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ortiz Pellez

autorizaciones para ello han de plantearse desde un punto de vista restrictivo, entendiéndose como una excepcionalidad, especialmente para "viviendas familiares autónomas" (según acepciones del PEPMF en su ANEXO III).

2.mo En los suelos protegidos y de protección especial se prohibe totalmente la edificación de viviendas.

9.2.7.3 Regulación de la edificación de uso residencial.

1. Edificios destinados a vivienda familiar ligada a la explotación (de los recursos primarios) o autónoma:

a) Se atenderá para cada caso a los conceptos expresados en el ANEXO III del PEPMF (apartados 7.1 y 7.4).

b) Tendrán carácter aislado, para ello se separarán cincuenta (50) metros como mínimo de otra vivienda y quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población.

Así mismo se separarán veinticinco (25) metros de los linderos de la finca.

c) Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructura, no contando con suministro de luz y de agua o sistemas de saneamiento y vertido de común utilización, ni con accesos o caminos de uso común.

d) No se podrá dar lugar a la formación de núcleo de población según establece en estas Normas.

e) La superficie mínima de terrenos que deben quedar afectados a una construcción destinada a vivienda familiar que se emplace en SNU es de una (1) Hectárea.

Se inscribirá en el Registro de la Propiedad la inedificabilidad e indivisibilidad de la finca salvo posteriores autorizaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o del Ayuntamiento, siendo, tal inscripción, condición previa a la concesión de la licencia de obras, una vez recibida la autorización de la Comisión.

f) La superficie máxima construible será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, no estando incluida en esta superficie la de los cuerpos de edificación destinados a usos propios de la explotación: cuadras, almacén de aperos, etc. debiendo quedar éstos claramente diferenciados y especificados, siendo, en todo caso, proporcionados al tamaño y carácter de la finca y explotación.

APROBADO EN SESIÓN DEL PLENO DE FECHA
COM. GOB. ... de ... de ...
El Secretario
El Alcalde
26 MAR. 2003
ALCALDIA
SECRETARIO

g) La altura máxima es de una planta y 3,50 m a cornisa o alero medidos desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas.

h) Se especificará el uso del terreno donde se asienten, siendo el criterio general el respeto a la vegetación existente.

i) Se podrán modificar las condiciones naturales del terreno circundante pero con los siguientes criterios prioritarios debidamente justificados en el proyecto de mejora del medio rural:

- Potenciación agrícola del terreno.
- Plantación de especies arbóreas autóctonas.

Se deberá observar un especial cumplimiento de la edificación respecto de las condiciones del terreno natural. Por tanto no se modificará la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

j) En lo que afecta a condiciones Estéticas y Compositivas se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.2 de estas Normas referentes a "CONDICIONES GENERALES: ASENTAMIENTOS DISPERSOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE".

2. <u>Tipología de uso residencial en grandes parcelas</u>:

a) A efectos de recoger la pisibilidad de que, en grandes parcelas, las necesidades del programa residencial aumentan requiriendo una mayor superficie edificable, tanto para vivienda familiar ligada a la explotación como para la autónoma, se autoriza que a partir de una superficie de parcela de veinticinco (25) hectáreas puedan construirse edificaciones destinadas a tales usos con una superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Dentro de tales superficies no se consideran aquéllos cuerpos de edificación destinados a usos propios de la explotación: cuadras, almacenes de aperos, graneros, etc., que se diferenciarán claramente del residencial, estando, en todo caso, proporcionados al tamaño y carácter de la finca y explotación.

Todo ello sin perjuicio de las edificaciones que respondan a planes de la Consejería de Agricultura que se regirán por su propia normativa y de acuerdo a sus fines.

b) Se permite una altura máxima de dos plantas de

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998
COM. GOB.

V.º B.º El Alcalde
ALCALDIA
Fdo.:

El Secretario
Fdo.:

que la alta no ocupe más del cincuenta por ciento (50 %) de la baja y no superen los seis y medio (6,50) metros en ningún punto.

c) Para el resto de las condiciones se atendrá a las establecidas para el caso anterior.

3. <u>Viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales y de guardería de complejos en el medio rural:</u>

Son las englobadas en estos conceptos en los apartados 7.2 y 7.3 del ANEXO III del PEPMF.

Dado el carácter singular de estas edificaciones se regirán por la normativa sectorial del organismo del que dependa la instalación, debiendo con carácter general pero no vinculante estar a lo aquí dispuesto para viviendas familiares, excepto en Condiciones Estéticas que se atendrán a las de estas Normas.

9.2.8 ACTUACIONES RELACIONADAS CON ACTIVIDADES CONSIDERADAS COMO DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

9.2.8.1 Definición

1. Son aquéllas que en virtud de declaración como tales, siguiendo lo establecido para ello en la legislación, esté justificado su emplazamiento en el medio rural, sin perjuicio de las incluidas en alguno de los otros grupos expuestos en este Capítulo que precisen de la expresa declaración como de utilidad pública o interés social.

2. En ningún caso se entienden comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

9.2.8.2 Regulación de las obras de edificación

1. Se estará a las condiciones establecidas en la Norma 29 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambito Provincial en sus apartados 4 y 5.

2. Además se exige una parcela de superficie no inferior a treinta mil (30.000) metros cuadrados si no se tratara de una actividad de titularidad y uso público, en cualquier caso, o de una instalación de tipo asistencial, cultural o docente en el caso de ser privadas, para las que no se fija superficie mínima de parcela, que podrá ser la suficiente para el desarrollo de la misma, ni tendrán que cumplir la distancia mínima a núcleo, sin perder su condición de aisladas.

Consejería de Obras Públicas y Transportes APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO 7 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polláez

APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE FECHA ... COM. GOBIERNO DE ... de ... de 20...

Ayuntamiento de Benalup (Cádiz) V.º B.º El Alcalde ALCALDIA Fdo.:

Ayuntamiento de Benalup (Cádiz) El Secretario SECRETARIA Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

TITULO IX

CAPITULO 3: NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE CONSIDERADAS.

9.3.1 NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

9.3.1.1 SUELO NO URBANIZABLE COMUN DE REGIMEN GENERAL

9.3.1.1.1 Definición

1. Regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquéllos terrenos que no destacan especialmente por su capacidad productiva o interés paisajístico ni por la potencial fragilidad de sus características ecológicas, lo que no implica una cierta desprotección de sus propios recursos.

2. Los ámbitos sobre los que son de aplicación se señalan en el plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL".

9.3.1.1.2 Condiciones de uso del suelo y la edificación.

1. La producción agropecuaria y el mantenimiento del medio natural son los usos característicos de este suelo.

2. Se permiten de forma general los usos y actividades contemplados en el CAPITULO 2 de este TITULO IX, así como las edificaciones vinculadas a tales usos.

9.3.1.2 SUELO NO URBANIZABLE COMUN CON TOLERANCIA DE USOS RELACIONADOS CON SERVICIOS DE CARRETERAS.

9.3.1.2.1 Definición y ámbito.

1. Regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquellos terrenos en los que expresamente se prevé la posibilidad de la implantación de actividades relacionadas directamente con el servicio de la carretera, sin perjuicio de las definidas expresamente como Areas de Servicio de carreteras tal como las regula la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras en su artº. 2 y que se regularán subsidiariamente por lo aquí establecido en todo lo que no contradiga su normativa sectorial.

APROBACION DEFINITIVA
COM. PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO
Fecha
V.º B.º El Alcalde
Fdo.: ALCALDIA
Fdo.: SECRETARIO
706

2. Los ámbitos de las áreas que se definen expresamente desde estas Normas se señalan en el Plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL" y en el de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL NUCLEO Y ENTORNO DE BENALUP", sin perjuicio de las que, como Modificación de las Normas, puedan establecerse.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

9.3.1.2.2 <u>Condiciones de uso del suelo y la edificación.</u>

1. Se permiten los siguientes usos con la salvedad expuesta en el siguiente apartado:
   - almacenes
   - comercial
   - estaciones de servicio
   - garaje-aparcamiento
   - hotelero
   - talleres del automóvil

2. Dentro de los anteriores se permiten exclusivamente instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de circulación y a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera. Para cada uno de ellos se cumplirán las condiciones exigidas en el TITULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE USO.

3. Se atendrán a las siguientes condiciones paramétricas y de diseño:

   a) Si bien se permite su desarrollo por parcelas individualmente consideradas, se requerirá previamente la aprobación del proyecto de ordenación unitario que se refiere posteriormente.

   El ámbito grafiado en los planos podrá reajustarse de forma que no resulten en su exterior restos de parcelas, de las afectadas por esa delimitación, con tamaño inferior a la parcela mínima segregable en SNU.

   Se excluirán, por el contrario, todas las que no tengan frente a la carretera.

   b) Podrá desarrollarse a partir de las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de las Normas, no pudiéndose parcelar según la parcela mínima hasta tanto no se haya aprobado el proyecto unitario referido.

   c) La parcela mínima se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados, si bien se permite actuar sobre las parcelas preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas, sea cual sea su tamaño y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
El Alcalde,
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:
Fdo.:

d) Las edificaciones se retranquearán un mínimo de veinticinco (25) metros de los linderos y, en todo caso, lo que exija el Organismo competente de la carretera de que se trate respecto de ésta en virtud de su legislación específica.

e) Se admite una altura máxima de siete y medio (7'50) metros y dos plantas.

f) La edificabilidad no podrá ser superior a un (1) metro por cada diez (10) de parcela bruta.

g) Se deberá redactar un proyecto unitario de tratamiento de los elementos de urbanización que observe los siguientes extremos:

- ordenación del viario de servicio y sus conexiones a la carretera.
- parcelación.
- infraestructuras, resolviendo adecuadamente el tratamiento de las aguas residuales.
- forma de gestión de todos los servicios citados.

h) Se deberá disponer una vía de servicio, reduciendo las conexiones a la carretera para todo el área a dos: una de acceso y otra de salida o, en todo caso, si se actúa aisladamente por parcelas, ello no supondrá la aparición de nuevas conexiones respecto de las ya permitidas hasta la aprobación inicial de las Normas.

i) En cualquier caso se estará a lo que establezca el organismo competente de Carreteras.

j) Deberán cumplir las Condiciones Generales de Estética y Composición.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial de Cádiz
Por Resolución de fecha ... se aprueba definitivamente el presente documento
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.3.1.3 AREAS DE RESERVA PARA PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Tales áreas quedan sometidas a las mismas determinaciones que el Suelo No Urbanizable de Régimen General con la excepción de no poder realizar en ellas obra o instalación alguna que puedan suponer un incremento en el valor de expropiación.

APROBADO EN SESION DE ... DE FECHA ...

9.3.1.4 PARCELACIONES URBANISTICAS EXISTENTES.

No obstante lo establecido en los artículos 9.1.3, 9.1.4 y 9.1.5 de estas Normas y para el caso concreto de las parcelaciones existentes en los parajes de "Puerto de los Chinos" y "Padrón del Alamillo", que se señalan en los planos, se establecen las siguientes

El Alcalde, Fdo.:

El Secretario, Fdo.:

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

determinaciones especificas, dada la entidad que tienen y en orden a ofrecer la oportunidad de su legalización.

2. Para lograr la legalización de la parcelación se procederá a llevar a cabo los siguientes trámites:

a) Constitución de una Comunidad de propietarios o persona jurídica que corresponda.

b) Redacción de una delimitación precisa del suelo afectado, así como de la documentación necesaria para establecer los datos relativos a parcelación, estructura de la propiedad e infraestructuras existentes.

c) Acuerdo del Ayuntamiento, en virtud del dictamen técnico, en el que se establezcan:

- Figura de Planeamiento a desarrollar,
- Régimen urbanístico transitorio,
- Normas de ordenación, edificación y cesiones a realizar,
- Condiciones para el desarrollo de las infraestructuras y plazos para su ejecución,
- Inventario de edificación sin licencia.

d) Una vez cumplido el proceso indicado deberá procederse, si es el caso, a la Modificación de las presentes Normas para la inclusión de las determinaciones que, como consecuencia de todos los extremos antes expuestos, hayan de disponerse.

3. Todo lo anterior no quita para que se proceda previamente a la apertura e instrucción, si cabe, de los correspondientes expedientes sancionadores que sean oportunos para todas y cada una de las edificaciones y actividades existentes.

4. En tanto no se lleven a cabo las actuaciones anteriormente indicadas y se establezca el referido régimen transitorio o el definitivo, según sea el caso, no podrá concederse licencia de edificación o parcelación alguna.

APROBADO EN SESION DE PLENO 9 DE FECHA COM. GOB. 1 de 20 ENE 1993 de

El Alcalde, ALCALDIA

Fdo.:

El Secretario, Fdo.:

Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo
Junta de Andalucía
5 JUN 1993
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

9.3.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

9.3.2.1 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR VEGETACION Y ARBOLADO

9.3.2.1.1 Definición y ámbito.

1. Regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquellos terrenos que por las masas vegetales o arbóreas existentes y que poseen un alto valor agrícola o ecológico, así como también paisajístico deben ser objeto de especial protección.

2. Su ámbito se señala en el plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL".

9.3.2.1.2 Condiciones de los usos y de la edificación.

1. Se prohiben los siguientes:
   - cualquier tipo de edificación a excepción de la ligadas directamente a la explotación.
   - las actividades extractivas.
   - los vertederos y escombreras.
   - las infraestructuras, a excepción de las obras de impacto ambiental mínimo.
   - los usos industriales.
   - los de utilidad pública e interés social, excepto todos aquéllos que contribuyan al aprovechamiento y disfrute del medio natural.

2. Se potenciará la plantación de mayores superficies con especies autóctonas, ampliándose automáticamente el ámbito a proteger.

3. La tala estará sujeta a licencia urbanística y sólo podrá concederse con informe previo de la Consejería de Medio Ambiente, mediante la presentación, con la solicitud de licencia, de informe agronómico razonado sobre su justificación y oportunidad. Las actuaciones sobre especies forestales estarán sujetas a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

9.3.2.2 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR ALTO VALOR AGRICOLA

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA

9.3.2.2.1 Definición y ámbito.

Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquellos terrenos en los que, aún no expresamente señalados en estas Normas puedan ser de regadío o puedan transformarse a regadío por voluntad de los propietarios, de los organismos competentes en la materia y que, por la singularidad de este aprovechamiento del territorio frente al del resto del

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
V.º B.º El Alcalde,
ALCALDIA
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO
Fdo.:

término municipal, merecen una especial protección de sus valores productivos y un control de la implantación de otros usos.

9.3.2.2.2 Condiciones de uso del suelo y de la edificación.

1. No se permite edificación residencial alguna, si no es como producto de algún plan de los organismos competentes en materia agrícola o, en todo caso, aquellas viviendas ligadas directamente a la producción de la parcela y se demuestre fehacientemente la condición de agricultor de su propietario, a éstos efectos podrán ser exigibles todos aquellos informes o autorizaciones de los organismos competentes y la documentación que entienda preciso el Ayuntamiento para garantizar la protección pretendida.

2. Tan sólo se permiten los usos agrícolas y los de infraestructuras.

9.3.2.3 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR VIAS PECUARIAS.

9.3.2.3.1 Definición y ámbito.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación de los terrenos de dominio y uso público que están destinados originalmente al tránsito ganadero y a las comunicaciones para el desarrollo de las actividades agrícolas.

2. Los ámbitos en que es de aplicación son los anchos legales de cada tipo de vía, según el Inventario vigente o los deslindes que se realicen con posterioridad.

9.3.2.3.2 Condiciones de uso del suelo y de la edificación.

1. Se procederá al deslinde y amojonamiento de todas las vías pecuarias existentes en el término.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificaciones y cerramientos en ellas y sólo se permite su utilización como vías de tránsito, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdicos-deportivos.

Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes para que el tránsito peatonal por ellas sea más agradable.

3. Las edificaciones ubicadas en sus ámbitos no señaladas expresamente en estas Normas como perteneciente a

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

APROBADO POR LA COMISIÓN DE PLENO EN SESIÓN DE FECHA 26 MAR. 1998
COM. CÓRDOBA

El Alcalde
El Secretario
Fdo.: Fdo.:

alguno núcleo de población que se reconozca como tal quedan sometidos al régimen de "fuera de ordenación".

4. En todo caso sea de aplicación la legislación vigente en la materia (Ley 22/1974 de Vías Pecuarias y el Reglamento que lo desarrolla).

5. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías.
Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

9.3.2.4 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

9.3.2.4.1 Definición y ámbito.

1. Regula los usos y actividades del Suelo y la edificación en aquellos terrenos contenidos en el CATALOGO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO y de aquéllos que en el futuro puedan aparecer y se incluyan o no en el citado catálogo.

2. Sus ámbitos aparecen en el plano de CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL para los que se considerará el nivel de Protección Integral según las normas establecidas para el CATALOGO (CAPITULO 3 del TITULO V de estas Normas), debiéndose, añadir la zona de 100 metros alrededor como "Protección Cautelar".

9.3.2.4.2 Condiciones de uso del suelo y la edificación.

1. Serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en el CAPITULO 3 del TITULO V de estas Normas.

2. Sin perjuicio de lo anterior y en la zona de Protección Integral no se permiten otros usos más que los agropecuarios.

En la de Protección Cautelar se permiten de forma general todos los usos previstos para el Suelo No urbanizable, una vez que se haya delimitado de forma concreta la zona de Protección Integral y atendiendo, en todo caso, a lo que establezca el informe de la Consejería de Cultura exigido en el artículo 5.3.2.2 de estas Normas.

En el caso de actuaciones relacionadas con las

APROBADA POR SESIÓN DE PLENO DE FECHA ... COM. CONCEJAL DELEGADO

Vº Bº Alcalde, 2 MAR. 1994 — ALCALDIA — Fdo.:

EL AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) — SECRETARIO — Fdo.:

infraestructurassólo serán permitidas si después de la delimitación concreta de la zona de Protección Integral, y mediante el informe favorable de la Consejería de Cultura, se entendiera permisible su implantación.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.3.2.5 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR CAUCES Y MARGENES DE EMBALSES, RIOS Y ARROYOS.

9.3.2.5.1 Definición y ámbito.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquéllos terrenos por los que discurren cursos de agua (permanente o temporalmente) y sus márgenes, al objeto de proteger tanto sus valores paisajísticos como ecológicos y los recursos acuíferos.

2. En el plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL" aparecen grafiados sobre la misma base cartográfica los diversos arroyos existentes, debiéndose considerar como zona objeto de protección las franjas de terreno con un ancho de 100 metros a cada lado medida desde la línea de máximo caudal fijado legalmente o al menos aparente o reconocible, siendo de 500 metros para el caso de embalses.
A fin de definir de manera más concreta los ámbitos y medidas de protección , y si se entendiera necesario por el Organismo de la Cuenca y si del Plan Hidrológico asi se dedujera, se procederá a la redacción de un Plan Especial para la regulación de las zonas de protección de acuíferos que aquí se tratan.

9.3.2.5.2 Condiciones de uso del suelo y la edificación.

1. Los usos prohibidos serán aquéllos que puedan suponer un deterioro o un impacto negativo sobre el arroyo de que se trate y, en cualquier caso, se prohíben los siguientes:
   - edificación de cualquier tipo.
   - vertederos y escombreras.
   - fosas sépticas.
   - vertidos líquidos que no cumplan las "CONDICIONES DE PROTECCION ECOLOGICA" contenidos en el CAPITULO 1 del TITULO V de estas Normas.

2. Sin prejuicio de lo anterior siempre se estará a lo que disponga la Ley de Aguas vigente y las disposiciones en su desarrollo o relacionadas con ella, quedando asimiladas las franjas de 100 metros establecidas a la "Zona de policía" de la Ley.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
FECHA 26 MAR. 1993
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA
El Alcalde
Fdo.:
Fdo.:

3. Cualquier actuación en la zona conllevará la autorización previa de la Confederación Hidrográfica.

4. No obstante lo anterior se permite la rehabilitación de la construcción existente en la isla situada en el embalse para dedicarla a una instalación cultural pública (aula de la naturaleza o destino semejante).

9.3.2.6 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR CARRETERAS

9.3.2.6.1 Definición y ámbito

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquéllos terrenos ocupados por vías consideradas como carreteras es decir las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de automóviles, sea cual sea la Administración de la que dependan.

   No tendrán la consideración de carreteras las vías especificadas en el artº 3 de la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras.

2. Los ámbitos sobre los que son de aplicación si no se señalaran gráficamente en cualquiera de los planos de estas Normas, serán, en cualquier caso, la propia carretera de que se trate y las zonas afectadas por las distintas determinaciones que para uso y defensa de las carreteras se preveen en la legislación sectorial.

   Así mismo se incluyen en dicho ámbito los terrenos destinados para reserva de nuevas carreteras que se señalan graficamente en el Plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL"

9.3.2.6.2 Condiciones de usos del suelo y de la edificación.

Serán de aplicación, en cualquier caso y sin prejuicio de la Administración de la que dependan, las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y ello mientras no se redacte y entre en vigor una Ley que regule específicamente las carreteras dependientes de las Administraciones autonómica y local.

9.3.2.7 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR INFRAESTRUCTURAS.

9.3.2.7.1 Definición y ámbito

Regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquéllos terrenos afectados por las

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO EN SESION DE FECHA 26 MAR 1998

APROBADO POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Ayuntamiento de Benalup (Cádiz) Secretaría

Vº Bº El Alcalde

Alcaldía

Fdo.:

Fdo.:

diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal y sus zonas de protección.

2. Los ámbitos sobre los que son de aplicación son los establecidos para cada una de esas infraestructuras en sus legislaciones sectoriales respectivas. Aún cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que ello entraña de forma general, debiéndose acudir, por tanto, en cada caso a dicha normativa.

   Así mismo serán de aplicación en las bandas de terreno que se establezcan como reserva para nuevas infraestructuras.

9.3.2.7.2 <u>Condiciones del uso del suelo y la edificación.</u>

Se regirán por las disposiciones que contengan cada una de las legislaciones sectoriales respectivas, sin perjuicio de las que sean de aplicación en estas Normas en virtud de las áreas de suelo No Urbanizable que atraviesen, superponiéndose ambos ámbitos, y del régimen general de esta clase de suelo.

2. En las áreas con tolerancia de huertos familiares se estará a lo que con carácter particular se establece en el artº 9.3.1.3, y a lo que aquí se fija para lo no definido en dicho artículo.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
de 26 MAR. 1993
El Secretario,
Fdo.:

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

ALCALDIA

SECRETARIO

9.3.3 NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

9.3.3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES

9.3.3.1.1 Definición y ámbito.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquellos terrenos pertenecientes al término municipal de Benalup incluidos dentro del ámbito del área calificada como Parque Natural e incluida como tal con el número 64 en el Inventario de Espacio Naturales Protegidos de Andalucía, regulado por la Ley 2/1989 de 18 de Julio.

2. Su ámbito, que afecta a una superficie de 2.589 Has. de un total de 170.025 Has que supone el Parque Natural completo y que afecta a 14 municipios, se señala en el plano de "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL".

3. En los ámbitos particulares que, dentro del general del parque, se grafían en los planos como de Protección Especial según las categorías definidas en estas Normas se estará a lo dispuesto en el articulo siguiente.

9.3.3.1.2 Condiciones del uso del Suelo y de la edificación.

1. Para el régimen de protección, autorizaciones, limitaciones de derechos, régimen sancionador y demás condicionantes se estará a lo dispuesto en el texto legal citado y en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y de Uso y Gestión que los desarrolla (Decretos 418/94 y 417/94, de 25 de Octubre, respectivamente) y subsidiariamente, en todo lo que no contradiga a los anteriores, a las determinaciones de estas Normas para los distintos ámbitos de Protección especifica que aparecen grafiados en los planos, sin perjuicio de lo que se indica en los puntos siguientes.

2. Se deberá estar, asimismo, a lo dispuesto en las Normas Generales del Titulo II del PEPMF de la Provincia de Cádiz y a las Normas Particulares relativas a Montes y Terrenos de Interés Ambiental.

3. El conocimiento, uso y disfrute del Parque por los ciudadanos es uno de los objetivos de la declaración del espacio protegido, por ello se permiten áreas recreativas allí donde se señalan expresamente, sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Uso y Gestión del Parque y del preceptivo informe de la Consejería de Medio Ambiente.

APROBADO INICIALMENTE
PLENO 2 DIC. 1997
COM. GOB. 2 DIC. 1997
SECRETARIA

Ayto. de Benalup (Cádiz) Alcaldía
Fdo.:

Ayto. de Benalup (Cádiz) Secretario
Fdo.:

Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
7 D. JUN 1998
Fdo.: Antonio

4. Así mismo, se dispone un "Area de Servicios Especial", a potenciar como apoyo al Parque Natural, en la zona de "Las Lagunetas" con las mismas determinaciones que las establecidas para las definidas como "Areas de Servicios de Carreteras" en el Suelo no Urbanizable Común a excepción de las siguientes:

   a) Sólo se permiten los siguientes usos:
      - Hotelero
      - Comercial
      - Vivienda: sólo las de guardería ligadas directamente a las actividades permitidas.
      - Equipamiento.

   Todos ellos dirigidos a la implantación de un conjunto turístico (ventas, hostales, turismo rural,...) y de ocio como apoyo al Parque de los Alcornocales.

   b) Parcela mínima: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, sin perjuicio de las existentes a la aprobación inicial de estas Normas que se entienden edificables debiendo cumplir, en cualquier caso, el resto de las condiciones establecidas para este área.

   c) Retranqueos mínimos a linderos: igual a la altura de la edificación con un mínimo de cuatro (4) metros, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias mínimas a la carretera que exija el organismo competente.

   d) La ordenación se desarrollará mediante un Plan Especial, señalándose una delimitación orientativa en el plano de CLASIFICACION DE SUELO, debiendo fijarse la definitiva en el Plan Especial.

5. Por último se permite el uso educativo medio ambiental en las islas situadas en el Pantano del Celemín, aprovechando las edificaciones existentes, con una altura máxima para la edificación de una planta (4 metros), debiendo adecuarse, éstas y las instalaciones complementarias que se realicen, al medio natural y a las condiciones que imponga la Junta Gestora del Parque Natural.

6. Se permiten edificaciones destinadas a fines agropecuarios, siendo preciso para la ejecución de cualquier tipo de edificación en el ámbito del Parque Natural el informe favorable previo de la Consejería de Medio Ambiente.

APROBACION DE PLENO COM. GESTORA

6 MAR. 1998

El Secretario

Fdo.:

10 JUN 1998

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.3.4 AREAS DE INTERVENCION EN SUELO NO URBANIZABLE.

9.3.4.0 Disposición común a todas las Areas de intervención.

El suelo incluido en estas áreas, en tanto se redacte el Plan Especial propuesto para cada una de ellas se regirá por lo previsto en el "SNU Protegido por vegetación y arbolado" en lo que no entre en contradicción con alguno de los objetivos o determinaciones establecidas para cada Area, en cuyo caso se adecuará a éstas.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
26 MAR. 1998
de de
El Alcalde, El Secretario,
Fdo. Fdo.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO POR ACUERDO DE LA COMISION DE GESTION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.3.4.1 SNUP 1 "PARQUE ÁLAMOS BLANCOS".

1. **SITUACIÓN:**

Terrenos al Oeste del Casco Urbano, en la parte baja de las laderas que descienden hacia el Río Barbate, entre la calle Álamos Blancos y la carretera de Los Barrios.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 22.200 m^2

3. **OBJETIVOS:**

Creación de un Parque eminentemente forestal que pueda, a medio plazo, convertirse en el gran Parque Urbano que el núcleo de Benalup necesita.

4. **CRITERIOS DE ACTUACIÓN:**

- No existirá ningún tipo de circulación rodada en el interior del Parque, salvo la eventual por cuestiones de seguridad, servicio o salvamento. El aparcamiento se realizará en las calles perimetrales, fundamentalmente en la calle Álamos Blancos.

- El diseño y la ejecución de este espacio libre se coordinará con la zona verde situada, dentro del suelo urbano, entre las calles Álamos Blancos y la prolongación de la calle San Francisco.

- En una primera fase se realizará un tratamiento eminentemente de repoblación forestal, para posteriormente completar la vegetación y el equipamiento de una zona verde al servicio de la totalidad del núcleo urbano. Se conservará el arbolado existente en la parte sur del área.

- Se resolverá convenientemente el borde de la carretera, permitiendo tanto la ampliación de ésta, como la existencia de amplias aceras arboladas (de al menos 3 metros), y una banda de aparcamiento en la parte más cercana al Casco Urbano.

5. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:**

- Plan Especial.

(Podrá sustituirse por un Proyecto de Obras general para toda la actuación).

6. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Expropiación

7. **ÓRGANO ACTUANTE:** Ayuntamiento.

8. **INSTRUMENTO DE GESTIÓN:**

- Proyecto de Expropiación.

10 JUN 1998

JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Valdez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 06 MAYO 1999

El Secretario,

V.º B.º El Alcalde,

Fdo.:

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

9.3.4.2 SNUP 2 "ÁREA RECREATIVA EMBALSE DEL CELEMÍN".

1. SITUACIÓN:

Terrenos situados entre la carretera Benalup - Los Barrios (CA-212) y el borde del embalse del Celemín, en las cercanías de su zona de reculaje, y en el interior del PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES.

2. SUPERFICIE APROXIMADA: 180.000 m^2

3. OBJETIVOS:

Adecuación de un Área Recreativa que incluye una zona de acampada, como equipamiento complementario del Parque Natural de los Alcornocales, y de la posible utilización recreativa del embalse.

4. CRITERIOS DE ACTUACIÓN:

- Tanto la delimitación exacta del Área Recreativa, como su contenido concreto, estará supeditado a lo que disponga el Plan Rector de Uso y Gestión y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales.

- El acceso rodado desde la carretera de Benalup a Los Barrios se realizará a través del antiguo trazado de dicha carretera, estableciendo áreas de aparcamiento que eviten que los vehículos se acerquen al borde del embalse.

- La zona de acampada y de servicios se desarrollará sobre una superficie no superior al 30% del total del Área.

La edificación necesaria, que en ningún caso superará la altura de una planta, se limitará a los servicios complementarios del área de acampada (aseos, almacén, oficina de control, etc.), pudiendo incluir un Aula de la Naturaleza y un Centro de Información e Interpretación del Parque Natural. Los materiales a emplear y los acabados serán los tradicionales en el medio rural del entorno.

El vallado de la zona de acampada se realizará con materiales y alturas que no afecten ni al paisaje, ni a la flora y fauna existente.

Se resolverán convenientemente la evacuación y la depuración de las aguas residuales, sin ningún tipo de vertido libre al embalse o los arroyos que a él llegan.

Debe contar, en todo caso, con la debida autorización de vertido a dominio público hidráulico.

Las líneas eléctricas y telefónicas deben ser subterráneas.

En el resto del área se admiten los usos recreativos sin ningún tipo de edificación; únicamente se admitirá algún tipo de mobiliario al aire libre, de madera (mesas, bancos, paneles informativos, juegos de niños, etc.).

- En la totalidad del Área se respetará la vegetación existente, procediéndose a repoblaciones en las áreas desprovistas de ella, empleando especies autóctonas.

5. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:

- Plan Especial.

(Podrá sustituirse por un Proyecto de Obras general para toda la actuación).

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación.

7. ÓRGANO ACTUANTE: Ayuntamiento.

8. INSTRUMENTO DE GESTIÓN:

- Proyecto de Expropiación.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X COM. GOB. □ de fecha 6 MAYO 1998
El Secretario
V.º B.º El Alcalde

298

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

9.3.4.3. **SNUP 3 "LOS HUMERUELOS".**

1. SITUACION:

Terrenos situados junto a la carretera de Benalup a Vejer, al suroeste del casco Urbano.

2. SUPERFICIE APROXIMADA 374.500 m²

3. OBJETIVOS:

- Actuación deportiva y recreativa que, desde el máximo respeto a la vegetación existente en el ámbito, sirva de apoyo y complemento al desarrollo hotelero, recreativo y deportivo previsto en el colindante Sector en Suelo Apto para Urbanizar, SAU nº 5.

4. CRITERIOS DE ACTUACION:

- Se realizará un único acceso rodado desde la Carretera de Vejer (CA-2112).

- Solamente se admitirán los usos Deportivos y Recreativos al aire libre, privados o públicos, pero sin ningún tipo de edificación, y reduciendo las obras de urbanización a las mínimas imprescindibles para adecuar el terreno a los usos permitidos.

- Se respetará la vegetación existente, en especial los árboles y arbustos de especies autóctonas. Para la implantación de usos que exijan algún tipo de explanación, o de obra complementaria, se elegirán, preferentemente, los espacios libres de vegetación.

- Cualquier tala que sea necesario realizar deberá ser convenientemente justificada, reponiéndose, con igual número y especie, la vegetación que sea imprescindible eliminar o trasladar.

- Al mismo tiempo se repoblarán las zonas donde actualmente existe una menor densidad de vegetación.

- Los usos permitidos serán los Recreativos y Deportivos, al aire libre, entre ellos el de Campo de Golf de iniciativa privada. Además serán admisibles otras instalaciones deportivas descubiertas y sin pavimentar, caminos de circulación o zonas de aparcamiento, así como los espacios libres dedicados a usos recreativos.

- No se admitirá ningún tipo de edificación, salvo la que sea imprescindible para el funcionamiento y conservación de las instalaciones, la cual deberá estar suficientemente justificada. En ella, la altura no superará la de una planta, y se emplearán los materiales y acabados tradicionales en el medio rural del entorno.

- En los espacios libres, solamente se admite la dotación de los necesarios elementos complementarios del uso deportivo, y el mobiliario al aire libre (bancos, señalización, paneles informativos, juegos de niños, etc.), que se realizarán preferentemente en madera.

- Todos aquéllos usos complementarios del Deportivo-Recreativo, y que necesiten algún tipo de edificación, se localizarán en el ámbito del vecino SAU nº 5, por lo que es recomendable redactar y tramitar conjuntamente ambos planeamientos de desarrollo.

- Se resolverá convenientemente la evacuación y la depuración de las aguas residuales, sin ningún tipo de vertido libre a cauces o arroyos. Se atenderá en la medida de lo posible a la reutilización de los efluentes urbanos.

- Todas las líneas eléctricas y telefónicas deberán ser subterráneas.

- Para lo no previsto en esta ficha será de aplicación la correspondiente normativa complementaria en Suelo No Urbanizable de estas Normas Subsidiarias, y la legislación sectorial que sea de aplicación.

5. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:

- Plan Especial.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA 4 de JUNIO 1998.
El Alcalde, Fdo.: FCO GONZALEZ CABAÑAS
El Secretario, Fdo.: PILAR BEATRIZ NAVEA

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincia

TITULO X: REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

10.1.1 Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que desde estas Normas Subsidiarias se consideran susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, a fin de procurar la adecuada cantidad y calidad de suelo para cubrir la capacidad prevista en las Normas o para resolver determinadas situaciones irregulares en la ordenación del aprovechamiento situaciones irregulares en la ordenación del aprovechamiento en el territorio mediante el planteamiento de un régimen que obligue a su regularización urbanística infraestructural y dotacional.

2. Su delimitación aparece señalada en el plano de CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL y más pormenorizadamente en el de ORDENACION Y GESTION del Nucleo Urbano.

10.1.2 Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1. Se estará a lo previsto en el CAPITULO III del I del TRLS 92, debiendo tener en cuenta que desde el momento en que se aprueben estas Normas los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al Sector que les afecte.

2. A su vez, la aprobación definitiva de dicho Plan les asigna el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las distintas fases que estabelce el texto legal citado, así como les confiere los derechos que en pacalelo y gradualmente adquiren y pueden ir ejerciendo una vez cumplido los deberes legales que son previos.

APROBADO EN PLENO DE COM. GOB. DE FECHA 2 JUN 1998

10.1.3 Aprovechamiento tipo.

1. A efectos de estas Normas Subsidiarias se establece cada Sector de suelo apto para urbanizar como un Area de Reparto distinta y para cada una ellas se fija su aprovechamiento tipo conforme los articulos 94, 95 y 97 TRLS.

2. Al tratanse en todos los casos de un único uso global

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CEUTA) ALCALDIA
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CEUTA) SECRETARIO

El coeficiente de ponderación es la unidad, mientras que a continuación se indican los coeficientes, según usos y tipologías que abarcan todas las posibles, implícitamente o por analogía, que serán de aplicación para la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías en cada Plan Parcial, en uso del artº 97 TRLS, pudiendo éste alterarlos de forma suficientemente razonada y justificada para cada caso:

- residencial:
  - . plurifamiliar en régimen protegido.....1,0
  - . " " " libre.....1'2
  - . unifamiliar en régimen protegido.....1'0
  - . " " " libre adosada.....1'1
  - . " " " " aislada.....1'4
- comercial:
  - . en edificio compartido.....1'1
  - . " " exclusivo.....1'4
- oficinas.....1'3
- hotelero.....1'5
- hostelero:
  - . en edificio compartido...según uso dominante
  - . " " exclusivo.....1'5
- equipamiento privado.....0'8
- salas de reunión y espectáculos.....1'5
- estaciones de servicio.....2
- industrias y almacenes.....0'7

2. Dentro de cada Area de Reparto así constituidas, por tanto y si es el caso, se incluyen también los sistemas generales adscritos a ese sector.

10.1.4 <u>Establecimiento de prioridades y plazos para su ejecución.</u>

No se fija prioridad alguna de unos sectores sobre otros, estableciéndose un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de estas Normas para la presentación ante el Ayuntamiento de todos los Planes Parciales. Estos establecerán sus propios plazos para la ejecución del Sector correspondiente, que no deberán suponer el que se sobrepase un plazo total superior a ocho años, a contar igualmente desde la entrada en vigor de las Normas, para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y ejecución.

10.1.5 <u>Contenido de los Planes Parciales</u>

1. La normativa de los P.P se ajustarán en todo a lo establecido en los Títulos IV,V,VI,VII y VIII de este documento, en lo que hace referencia a normas generales, y sus ordenanzas podrán, en lo demás, ser de redacción libre, sin perjuicio de que se entienda

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
10 JUN 1998
APROBADO SESIÓN DE PLENO COM. GOB. DE FECHA
El Alcalde
Fdo:
Fdo:
SECRETARIO

conveniente, si el Ayuntamiento no lo estimara de obligado cumplimiento, el ajustarse a las previstas en suelo urbano, debiendo cumplirse, en todo caso, las condiciones particulares que se fijan desde estas Normas para cada Sector.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
MAGISTRO TRIBUNAL
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Andrés Ruiz Peláez

10.1.6 <u>Requisitos para actuar en el SAU.</u>

1. En suelo apto para urbanizar no podrá edificarse hasta tanto no se haya adquirido el derecho a edificar conforme se define y regula en el TRLS y según las especificidades, que se establecen en estas Normas (en su Titulo IV "CONDICIONES GENERALES SOBRE TRANSITADONI" y al concepto de solar contenido en la Norma 7.11.13.

2. No obstante se permitirán las obras de carácter provisional tal como las regula en artº 136 del TRLS, en tanto no se apruebe el Plan Parcial correspondiente así como también podrán desarrollarse obras o instalaciones correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del P.P del sector donde se encuentran los terrenos.

10.1.7 <u>Cesiones para dotaciones de Plan Parcial</u>

Las cesiones a realizar en cada Plan Parcial se ajustarán a los cuadros del Anexo del Reglamento de Planeamiento para cada una de los usos dominantes que en él se desarrollen, debiendo tener en cuenta las siguientes especificidades:

a) Las dotacionales señaladas en dicho Anexo se entienden como minimas y sin perjuicio de las que desde estas Normas se impongan por encima o además de ellas.

b) La dotación de equipamiento de interés público y social se entiende a todos los efectos como de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro de las edificabilidades o aprovechamientos lucrativos del Plan Parcial.

c) Las parcelas destinadas a usos dotacionales, sin perjuicio del incremento de los minimos exigidos en el Anexo del Reglamento, han de vincularse obligatoriamente a un uso determinado si no lo exige el Ayuntamiento, por ejemplo a fin de alcanzar superficies minimas para la dotación que interese

APROBACIÓN DEFINITIVA
CONDICIONADA
26 MAR 1999
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:
Fdo.:

en cada caso y su normativa sectorial les exija, reunir en una sola parcela varias de esas dotaciones.

10.1.8 **Deber de constituir Entidad de Conservación.**

1. Se establece la obligación general de constituirse en Entidad Colaboradora de Conservación, de acuerdo a todo lo previsto en la vigente legislación urbanística, para todos aquellos propietarios afectados por una Unidad de Ejecución a menos que se diga lo contrario de forma expresa en estas Normas o el Ayuntamiento exima de esa obligación de forma razonada.

2. Dicha obligación supone el deber de conservar las obras de urbanización desde el momento de su recepción provisional por el Ayuntamiento, sin perjuicio del que se supone se tiene hasta ese momento como promotor y responsable de su ejecución, por lo cual para producirse tal recepción habrá de haberse formado legalmente dicha Entidad y demostrarse fehacientemente el haber cumplido todos los requisitos para ello.

3. Tal condición también se entiende como uno de los deberes previos a cumplir por los propietarios en caso de incurrirse en el supuesto de recepción automática de las obras que se prevé en el punto 4 del artículo 28 del TRLS, así como para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al de edificar, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 33 del mismo texto legal.

10.1.9 **División del suelo apto para urbanizar.**

1. El suelo apto para urbanizar previsto en estas Normas se divide según las siguientes áreas o Sectores:

   SAU 1: LA ORATIVA
   SAU 2: CALLE JACARANDA - CTRA. DE VEJER
   SAU 3: MESA BAJA
   SAU 4: POLIGONO INDUSTRIAL - ZAHORI
   SAU 5: LOS HUMERUELOS

2. Para cada una de ellas se definen las siguientes determinaciones básicas:

   1.- Situación.

   2.- Superficie aproximada:
   Superficie total del Sector susceptible de ser reajustada en el Plan Parcial mediante medición sobre plano a mayor escala tomado de medición real siguiendo los límites señalados en las Normas.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE GOBIERNO EN SESIÓN DE FECHA 26 MAR. 1998
COM. GOB.
V.º B.º El Alcalde, El Secretario

Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de fecha: 10 JUN 1998
VALENCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

3.- Objetivos:
Vinculantes salvo indicación en contrario.

4.- Criterios básicos de Ordenación:
Vinculantes salvo indicación en contrario. Los porcentajes de ocupación establecidos se entienden aplicables sobre las parcelas netas definidas en los esquemas de ordenación adjuntos.
Se definen los usos globales dentro de cada área de reparto.

5.- Aprovechamiento tipo:
Vinculante, calculado a partir de la edificabilidad máxima asignada a cada uso global, parámetro que también se fija, bien mediante coeficiente a aplicar sobre la superficie total del sector o bien mediante la máxima total, y es vinculante.

6.- Densidad bruta máxima: Vinculante. De aplicación sobre la totalidad de la superficie del Sector.

7.- Número aproximado de viviendas:
Podrá variar en función de la superficie real del Sector.

8.- Cesiones mínimas:
Son las mínimas en cualquier caso, aún cuando las superficie real sea inferior a la indicada en la ficha. Si fuera superior aumentará proporcionalmente.

9.- Sistema de Actuación:
Se señala el prioritario debiendo estar, en cualquier caso, a lo previsto en el artº. 149 TRLS.

10.- Instrumento de Planeamiento:
Vinculante.

11.- Instrumento de gestión:
De aplicación vinculante, debiendo tener en cuenta el sistema de actuación aplicable definitivamente.

12.- Organo actuante.

13.- Esquema de ordenación:
Es la plasmación gráfica de los criterios de ordenación y tendrán el grado de vinculación que en éstos o en los propios esquemas se indican.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FECHA
de 2 MAR. 1998
El Alcalde
Fdo.:

de
Secretario
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO X

CAPITULO 2: CONDICIONES PARA LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

CUADRO RESUMEN DE SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

nº orden	denominación	superf. total (m2)	densidad bruta (viv/Ha)	número aprox. viv.	aprov. tipo (m2/m2)	superf. máxima edific. (m2)
1	LA ORATIVA	40.000	35	140	0'45	18.000
2	C/ JACARANDA -CTRA. VEJER	32.000	35	112	0'45	14.400
3	MESA BAJA	92.500	35	324	0'45	41.625
4	POL.INDUSTR. ZAHORI	102.000	-	-	0'70	71.750
5	LOS HUMERUELOS	362.400	3'17	115	0'118	43.000
TOTAL		629.400	10'98(1)	691	0'30	188.775

NOTAS:

(1) Si sólo se consideran los sectores residenciales la densidad bruta asciende a 55 viv./Ha.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998

Vº Bº El Alcalde, Fdo.:

El Secretario, Fdo.:

Ilmo. Ayuntamiento de Benalup (Cádiz) Alcaldía

Ilmo. Ayuntamiento de Benalup (Cádiz) Secretaría 226

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR R. C. DE LA C. A. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
Urbanismo
Fdo: Antonio Ruiz Peláez

SAU 1 "LA ORATIVA"

1. **SITUACION:**

Terrenos situados junto al acceso a Benalup por la carretera de Medina (CA-211), que forman parte de la finca la Orativa, entre el camino de Paternilla y el Casco Urbano (c/ Orativa), en los que existe algunos árboles de cierto interés.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 40.000 M2

3. **OBJETIVOS:**

- Desarrollo residencial de media/baja densidad que complete el núcleo urbano por el norte y lo conecte con la zona de Paternilla, conformando una Avenida de acceso al Casco Urbano, y conservando el arbolado existente.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- Las conexiones rodadas con el viario exterior al sector se realizarán tanto por la calle la Orativa, como por la prolongación de la calle Pinto y Almendro, así como desde la calle Paternilla (2 conexiones aprovechando huecos existentes en el continuo urbano edificado de esta antigua via pecuaria) y la calles San Juan acceso a Benalup desde carretera de Medina). En este último caso se procuraría que la nueva calle tenga continuidad con las existentes o previstas al otro lado de la carretera, en la zona de Las Canteras -2-.

El viario interior enlazará las diversas conexiones con el exterior, con dimensiones que tengan entre 10 y 15 metros entre alineaciones, para calles de tráfico rodado, y entre 5 y 7 metros para calles peatonales o de usos rodado ocasional.

- La edificación se separará se separará del borde de la calle San Juan un mínimo de 15 metros. En esta franja se desarrollará una amplia acera de al menos 7 metros, a modo de bulevar o paseo peatonal, y una calle, rodada o peatonal, que sirva de acceso a las parcelas residenciales.

Se conservará la mayor parte del arbolado existente, sobre todo el de mayor parte, haciéndolo coincidir en la ordenación con las zonas verdes, o con aceras o pasos peatonales.

- Los suelos de cesión para equipamiento deberán situarse en la zona más próxima al casco consolidado, y al acceso principal de éste (calle San Juan).

- Usos:
  - Uso global: Residencial con tolerancias.
  - Uso dominante: Residencial.
  - Usos compatibles: comercial, hotelero y oficinas, condicionados a un máximo del 20% del aprovechamiento del sector, en su conjunto.

- Tipologías permitidas: Será la unifamiliar aislada o adosada (pareada o en hilera), tanto en parcela individual como pro indiviso. Para el resto de los usos el Plan Parcial definirá la tipologia, acorde, en todo caso, con la anterior.

- Altura máxima permitida: Dos plantas (B+1)

- Para las condiciones no previstas en esta ficha se tomarán como referencia las correspondientes a las Ordenanzas en Suelo Urbano y normativa complementaria.

5. **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,45 m2/m2

edificabilidad máxima = 0,45 m2/m2

6. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 35 viv./Ha.

7. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 140

8. **CESIONES MINIMAS:**

- Las Zonas Verdes y los Equipamientos en las cantidades previstas en la ordenación, que deberán cumplir las reservas minimas marcadas en el Reglamento de Planeamiento de la ley del Suelo.

- La totalidad del viario perimetral e interior resultante de la ordenación definitiva, con la urbanización realizada.

- El suelo en el que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

9. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

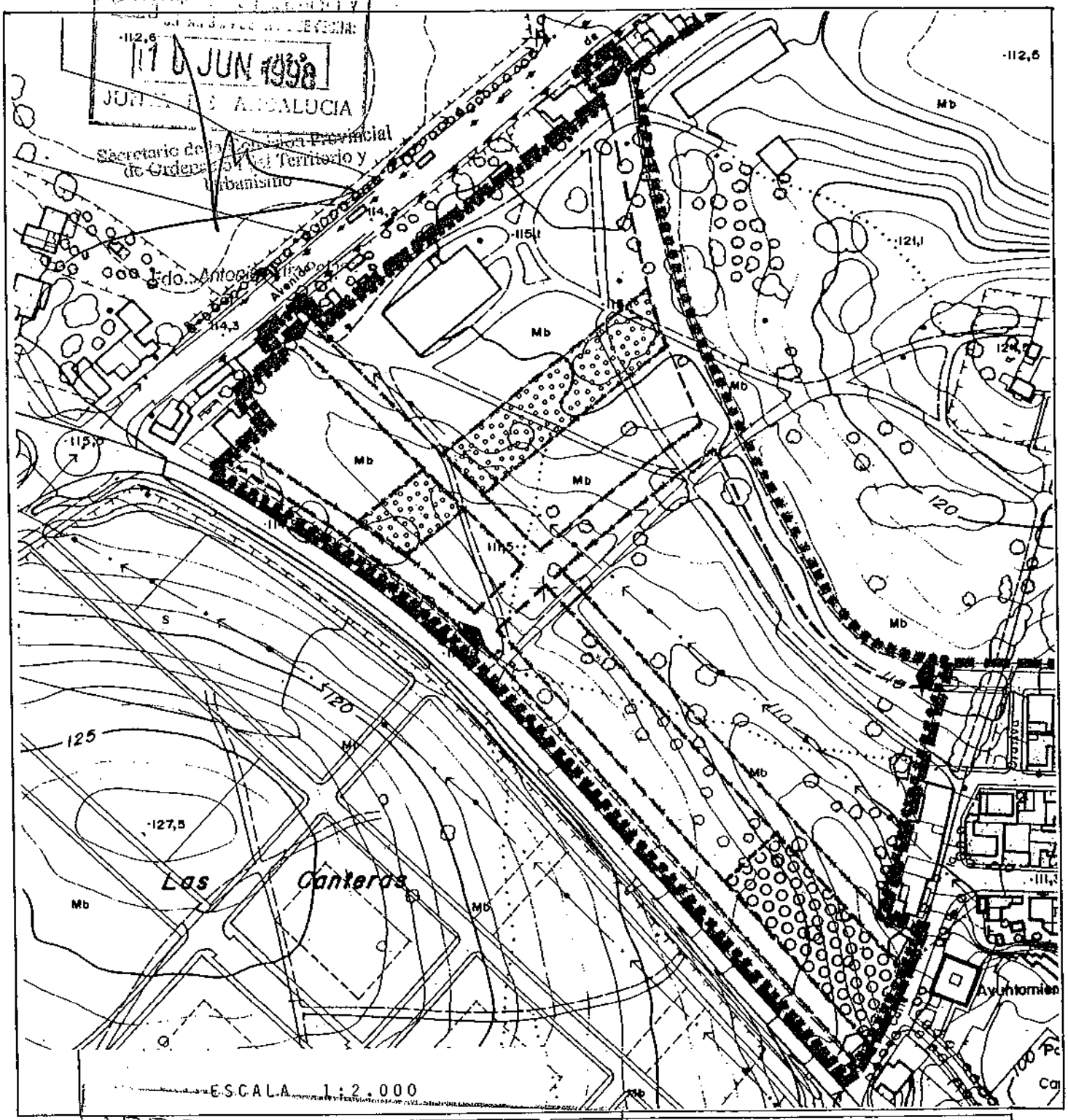
10. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial

11. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación

12. **ORGANO ACTUANTE:** Junta de Compensación y Ayuntamiento.

APROBADO EN SESIÓN DEL PLENO DE FECHA
COM. GOB.
V.º B.º
26 MAR. 1998
El Alcalde
ALCALDIA
El Secretario
SECRETARIA
227
Fdo.:
Fdo.:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP



SUELO APTO PARA URBANIZAR ESQUEMA DE ORDENACION		SECTOR: SAU 1 "LA ORATIVA"
LIMITE SUELO URBANO	VIARIO: Trazado vinculante.	VIARIO: Trazado indicativo.
DELIMITACION	CONEXIONES RODADAS: vinculantes	CONEXIONES RODADAS: recomendadas.
	EQUIPAMIENTO: Localización vinculante	EQUIPAMIENTO: Localización recomendada.
CALLES PEATONALES	ZONA VERDE: Localización vinculante	ZONA VERDE: Localización recomendada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE FECHA 26 MAR. 1998

ALCALDIA Fdo.: SECRETARIO Fdo.:

11 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA Secretaría Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

SAU 2 "CALLE JACARANDA - CTRA. VEJER"

1. **SITUACION:**

Terrenos situados entre la Avda. de Andalucía, calle Jacaranda, calle Grulla Negra y carretera de Vejer (CA-P-2112), en su mayor parte sin edificar.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 32.000 M2

3. **OBJETIVOS:**

- Desarrollo residencial de medio densidad que complete el núcleo urbano por el noroeste, conformando la mera fachada a la carretera de Vejer y a los importante accesos por la Avda. de Andalucía y la Calle Grulla Negra.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- No se realizarán nuevas conexiones viarias con la carretera de Vejer distintas de las actuales calle Grulla Negra y Avda. de Andalucía, cuyos enlaces deberán mejorarse para facilitar los acceso a la población.

- El viario perimetral se ampliará para que la Avda de Andalucía alcance los 18 metros (10 metros al eje de la calle actual), la calle Grulla Negra los 18 metros (entre la carretera de Vejer y la calle Jacaranda), y la calle Jacaranda los 12 metros, todas ellas entre alineaciones de edificación.

- El viario interior prolongará las calles existentes que lo permitan (C/Malvasia) y la calle paralela a la carretera de Vejer junto al Centro de Enseñanzas Medias; Las dimensiones estarán entre las 10 y 15 metros entre alineaciones, según su función e importancia.

- La edificación se separará del borde de la carretera de Vejer un mínimo de 20 metros. Esta franja podrá dedicarse a viario, espacios libres, y aparcamientos en superficie.

- Se procurará que tanto el equipamiento educativo, social y comercial se concentre en la futura ordenación en toma a un eje o plaza central y en las cercanías de las calles principales de borde.

- Usos:
  - Uso global: Residencial con tolerancias
  - uso dominante: residencial
  - usos compatibles: comercial, hotelero, oficinas condicionados a un máximo del 20% del aprovechamiento del sector, en su conjunto.
  - Tipologías permitidas: cualquiera
  - Altura máxima permitida: dos plantas (B+1).
  - Para lo no previsto en esta ficha se tomarán como referencia las correspondientes ordenanzas de suelo urbano y normativa complementaria.

5. **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,45 m2/m2

edificabilidad máxima =0'45 m2/m2

6. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 35 viv/Ha.

7. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 112

8. **CESIONES MINIMAS:**

- Las Zonas Verdes y los Equipamientos en las cantidades previstas en la ordenación, que deberán cumplir los mínimos marcados en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- La totalidad del viario perimetral a interior resultante de la ordenación definitiva, con la urbanización realizada.

- El suelo en el que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, según legislación vigente.

9. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

10. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial

11. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación

12. **ORGANO ACTUANTE:** Junta de Compensación y Ayuntamiento.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Fdo.: Antonio Ruiz Barón

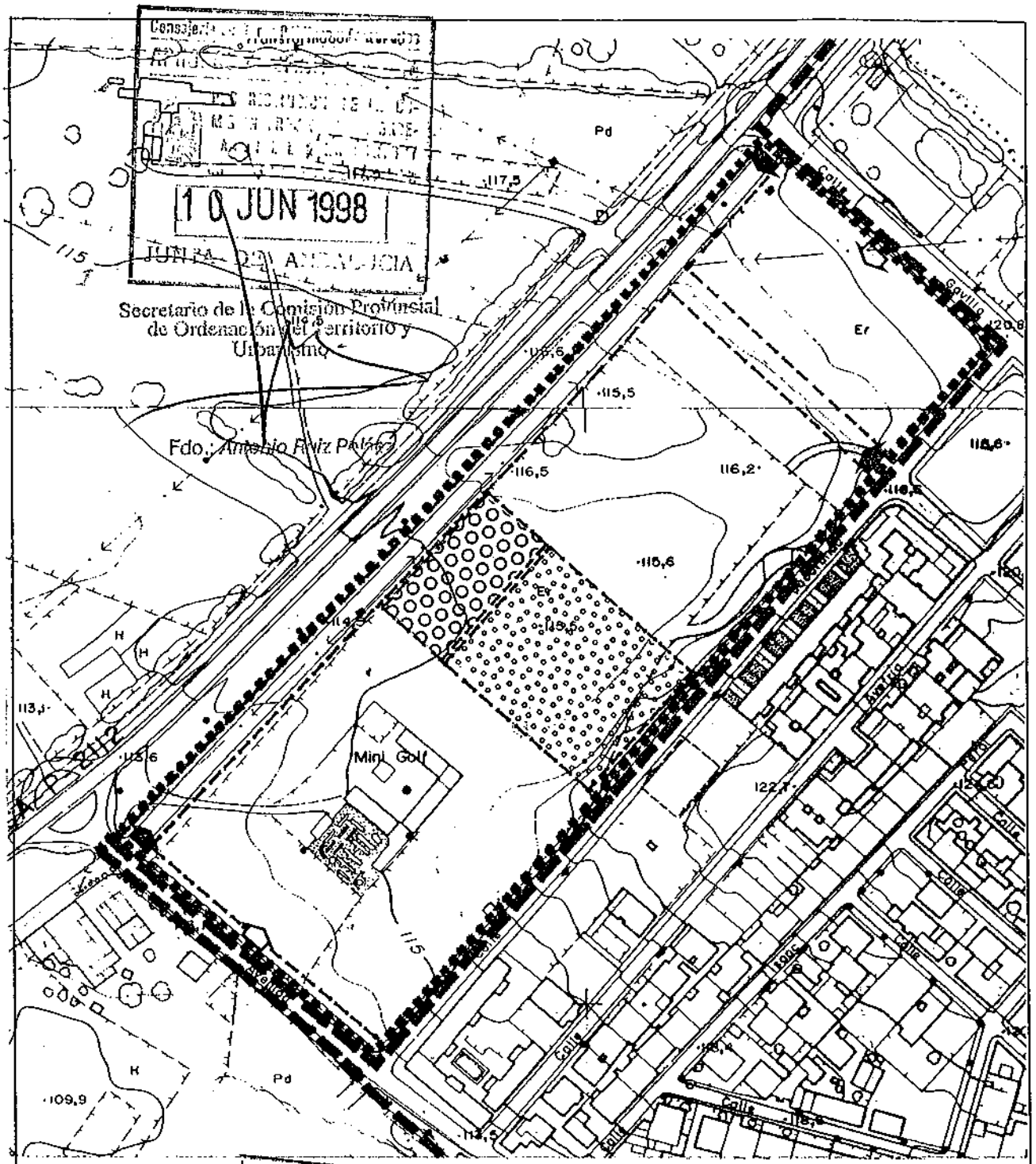
APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998

Vº Bº El Alcalde, El Secretario

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP



10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pulido

ESCALA 1:2.000

SUELO APTO PARA URBANIZAR
ESQUEMA DE ORDENACION

SECTOR: SAU 2
"CALLE JACARANDA CTRA. DE VEJER"

LIMITE SUELO URBANO

DELIMITACION S.A.U.

CALLES PEATONALES.

VIARIO: Trazado vinculante.

CONEXIONES RODADAS: vinculantes.

EQUIPAMIENTO: Localizacion vinculante.

ZONA VERDE: Localización vinculante.

VIARIO: Trazado indicativo.

CONEXIONES RODADAS: recomendadas.

EQUIPAMIENTO: Localización recomendada.

ZONA VERDE: Localización recomendada.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COMISION
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Antonio Ruiz Peláez

SAU 3 "MESA BAJA"

1. **SITUACION:**

Terrenos situados entre la Avda. de Andalucía, calle Mirador, traseras edificaciones a la cañada de la Mesa (calle Tajo) y carretera de Vejer (CA-P-2111), en su mayor parte vacantes.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 92.500 M2

3. **OBJETIVOS:**

- Desarrollo residencial de media/baja densidad, y de usos complementarios y compatibles, que permitan absorber las necesidades provocada por el crecimiento poblacional a medio y largo plazo, completando el núcleo Urbano por el suroeste.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- No se realizarán nuevas conexiones con la carretera de Vejer distintas de las actuales Avenida de Andalucía y calle El Tajo (Cañada de la Mesa), cuyos enlaces deberán mejorarse. Se dejará una calle paralela a la carretera, continuación de la prevista en el SAU 2 , que a su vez es prolongación de la existente junto al Centro de Enseñanzas Medias.

- La Avda. de Andalucía se ampliarán hasta 20 metros entre alineaciones, es decir 10 metros desde el eje de la actual calle, dejando una franja de aparcamiento y una amplia acera. También se ampliarán las calles Mirador y Acebuche hasta un mínimo de 15 metros entre alineaciones.

- El viario interior prolongará calles existentes o previstas en el entorno, con el fin de mejorar las conexiones transversales entre la Avda. de Andalucía y la calle Tajo (al menos cuatro conexiones con la Cañada de la Mesa, y otras cinco con la Avda de Andalucía - prolongación c/Jacaranda, y calles previstas en la U.E. 10 "AVDA de ANDALUCIA".

Se recomienda que la estructura viaria interior se componga de ejes ortogonales NO-SE y SO-NE, con anchuras adecuadas a las funciones que deban cumplir, y a la tipología y usos que se implanten en sus bordes.

- El uso dominante será el residencial, admitiéndose el uso comercial y otros usos compatibles en locales de planta baja, como máximo en un 20% del aprovechamiento del sector, preferentemente localizado en torno a ejes o plaza central.

- La edificación se separará del borde de la carretera de Vejer un mínimo de 25 metros; Esta franja se podrá dedicar a viario, aparcamiento en superficie y espacios libres de uso público.

- Usos:
  - Uso global: Residencial con tolerancias.
  - Uso dominante: Residencial.
  - Usos compatibles: comercial, hotelero y oficinas condicionados a un máximo del 20% del aprovechamiento del sector, en su conjunto.

- Tipología permitida: cualquiera.

- Altura máxima permitida: dos plantas (B+1).

- Para lo no previsto en esta ficha se tomarán como referencia las correspondientes ordenanzas de suelo urbano y normativa complementaria.

5. **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,45 m2/m2

edificabilidad máxima = 0'45 m2/m2

6. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 35 viv/hectárea.

7. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 324

8. **CESIONES MINIMAS:**

- Las Zonas Verdes y los Equipamientos en las cantidades resultantes de la ordenación, y que deberán cumplir los mínimos marcados en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- La totalidad del viario resultante de la ordenación definitiva, tanto perimetral como interior, con la urbanización realizada.

- El suelo en el que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, según legislación vigente.

9. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

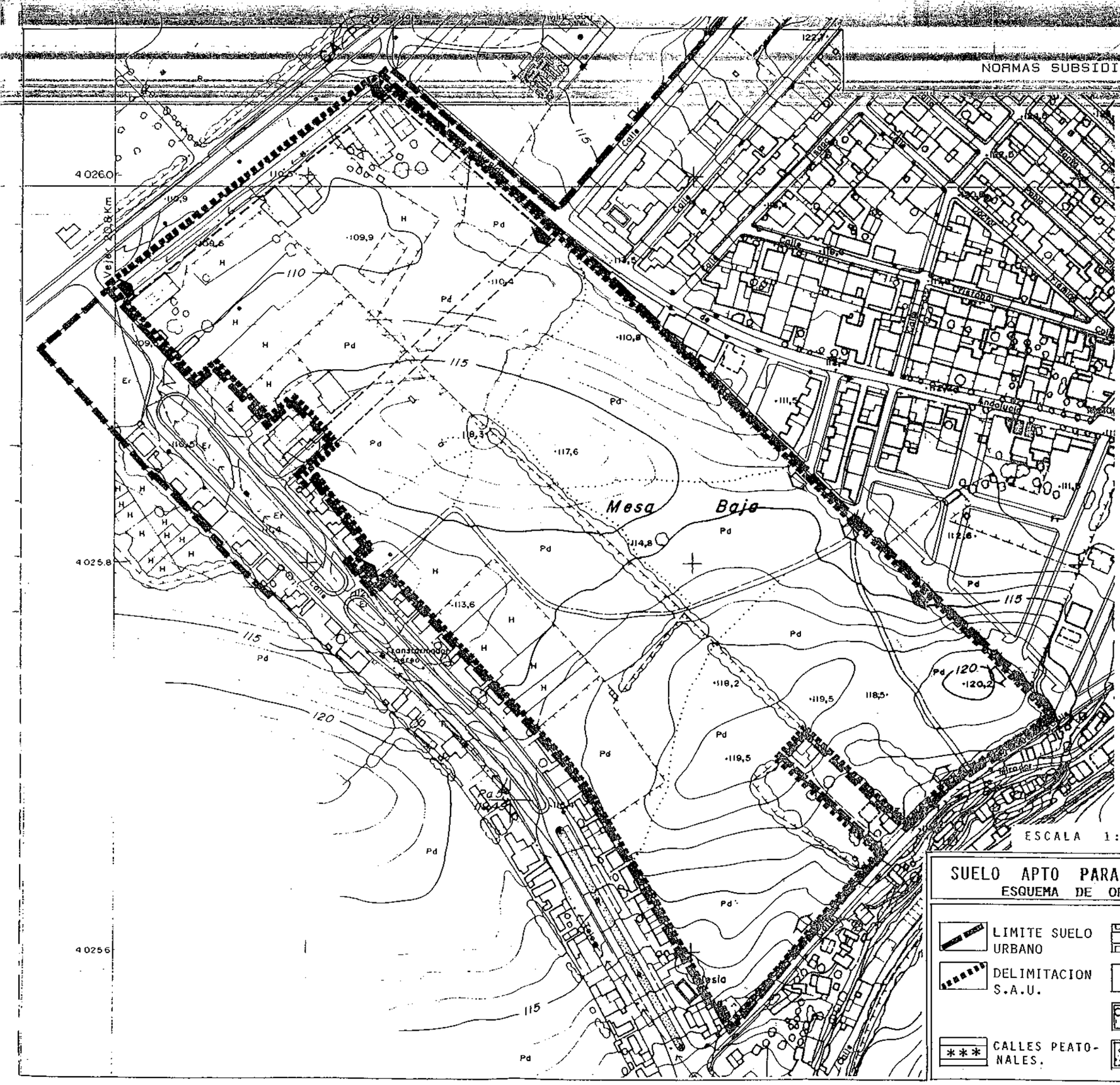
10. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial - Aunque el Plan Parcial debe ser único, se admite el desarrollo por fases o etapas.

11. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación

12. **ORGANO ACTUANTE:** Junta de Compensación y Ayuntamiento.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998
ALCALDIA
SECRETARIO

Fdo:..... Fdo:.....



ESCALA 1:2.000

SUELO APTO PARA URBANIZAR ESQUEMA DE ORDENACION	SECTOR: SAU 3 "MESA BAJA"

LIMITE SUELO URBANO	VIARIO: Trazado vinculante.	VIARIO: Trazado indicativo.
DELIMITACION S.A.U.	CONEXIONES RODADAS: vinculantes.	CONEXIONES RODADAS: recomendadas.
	EQUIPAMIENTO: Localizacion vinculante.	EQUIPAMIENTO: Localizacion recomendada.
CALLES PEATONALES.	ZONA VERDE: Localizacion vinculante.	ZONA VERDE: Localizacion recomendada.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

I.T.M.O. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
El Arquitecto Municipal
Fdo.:

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 20 MAR. 1998
El Secretario
Fdo.:

I.T.M.O. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Rodríguez

SAU 4 "POLIGONO INDUSTRIAL - ZAHORI"

1. **SITUACION:**

Terrenos al norte de la carretera Benalup-Medina (CA-211), en el paraje de Zahori, ocupados por alguna nave y actividades agropecuarias.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 102.500 m2

3. **OBJETIVOS:**

Creación de un Polígono Industrial que permita alojar tanto actividades industriales o de almacenaje, fundamentalmente las ligadas a los usos agropecuarios del entorno, asi como aquellos talleres y almacenes que resulten incompatibles con el uso residencial.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- El acceso principal al Polígono conectará en un único punto de la carretera CA-211, resolviendo el enlace de forma que se permitan realizar los giros e incorporaciones en condiciones de seguridad.

La calle principal de acceso tendrán una sección mínima de 15 metros entre alineaciones, mientras que el resto de calles interiores tendrán entre 12 y 15 metros.

También se podrá entrar en el Polígono a través del camino que sirve de acceso a las actuales actividades agropecuarias de la finca.

- La edificación se separará del borde de la carretera CA-211 una distancia mínima de 20 metros. Este espacio podrá utilizarse para viario (acceso rodado a las parcelas industriales que no pueden tenerlo directamente desde la carretera), aparcamiento en superficie y espacios libres de uso público.

- Se recomienda concentrar las zonas verdes en una franja de 30 m. en el borde Oeste del Sector y en una plaza central, en torno a la cual se localizarían las parcelas para servicios de interés público y social.

- Usos global: Industrial/Almacenaje.
  - Usos dominantes: Industrial y Almacenamiento, dirigiéndose preferentemente, a aquéllas actividades destinadas a la fabricación, transformación o almacenaje de productos relacionados con las actividades agropecuarias del entorno y a las que por ser incompatibles con el residencial deban trasladarse fuera del casco.
  - Usos compatibles: Comercial y Oficinas como complementarios de los anteriores, incluso en edificio exclusivo, localizándose en este caso, preferentemente, en el frente de la carretera CA-211 junto al acceso principal y en torno a la plaza central.
  - Usos prohibidos: Todos los restantes, incluidas aquéllas actividades que por sus características de molestias, insalubridad, peligrosidad o efectos nocivos hayan instalarse en el medio rural en situación aislada, alejadas del casco.

- Altura máxima: 2 plantas y 10 metros hasta cumbrera (para cubiertas inclinadas).

- Parcela mínima: 200 m2. La ocupación máxima de las parcelas será la suficiente para permitir que el aparcamiento y la carga y descarga se haga dentro de ellas.

5. **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0'7 m2/m2
edificabilidad máxima = 0'7 m2/m2

6. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:**

7. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:**

8. **CESIONES MINIMAS:**

- Las zonas verdes y los equipamientos en las cantidades mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- La totalidad del viario perimetral e interior resultante de la ordenación definitiva, con la urbanización realizada.
- El suelo donde se ubique el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, según legislación vigente.

9. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

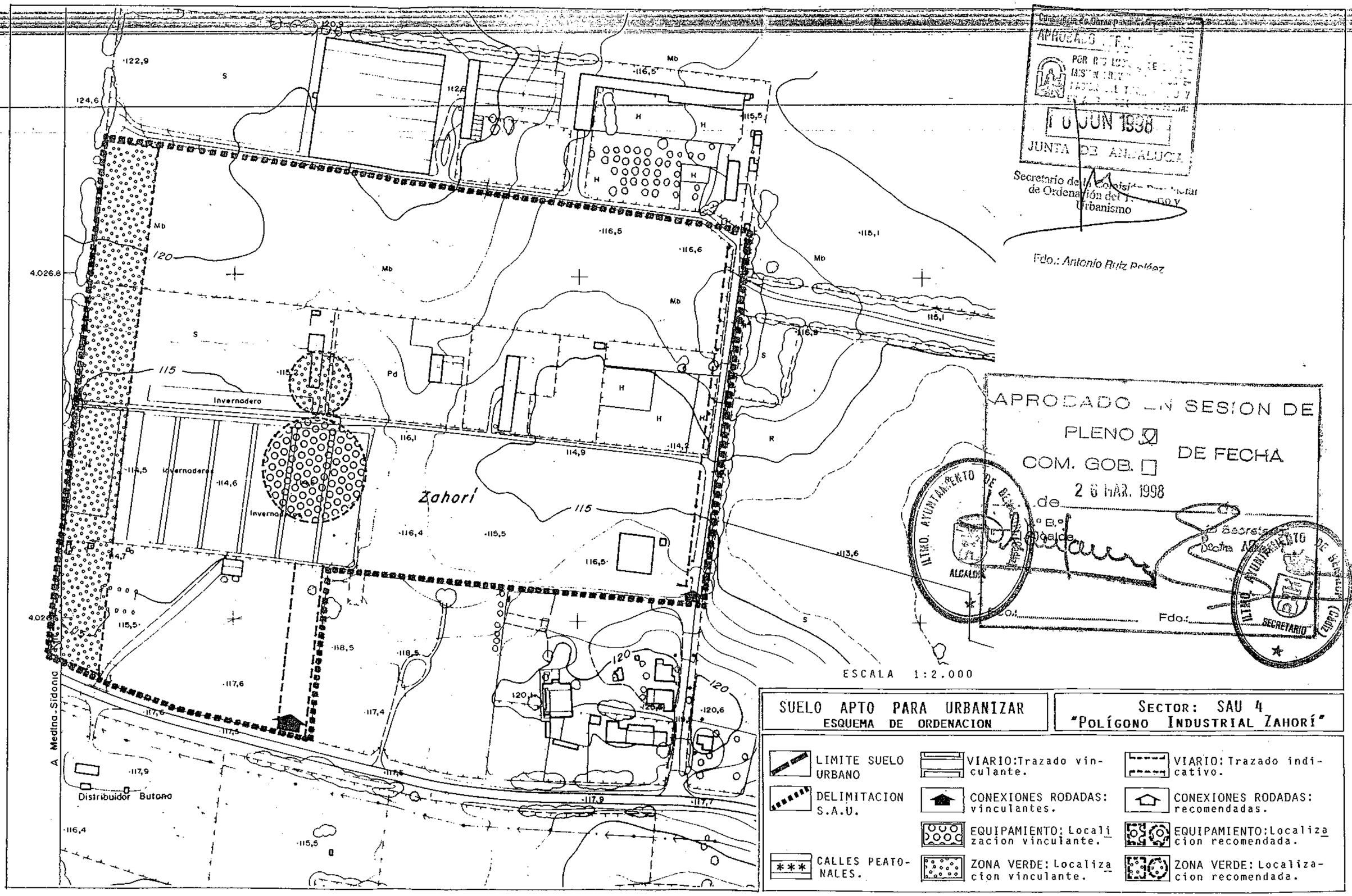
10. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial

11. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación

12. **ORGANO ACTUANTE:** Junta de Compensación y Ayuntamiento

OBSERVACION: Aunque el Plan Parcial que ordene el conjunto sea único, la importante superficie del Polígono aconseja que se programe una ejecución en 2 ó más fases de desarrollo sucesivo.

ALCALDIA
SECRETARIO


Zahorí
Invernadero
Distribuidor Butano
A Medina-Sidonia
ESCALA 1:2.000
SUELO APTO PARA URBANIZAR
ESQUEMA DE ORDENACION
SECTOR: SAU 4
"POLÍGONO INDUSTRIAL ZAHORÍ"
LIMITE SUELO URBANO
DELIMITACION S.A.U.
CALLES PEATONALES.
VIARIO: Trazado vinculante.
CONEXIONES RODADAS: vinculantes.
EQUIPAMIENTO: Localizacion vinculante.
ZONA VERDE: Localizacion vinculante.
VIARIO: Trazado indicativo.
CONEXIONES RODADAS: recomendadas.
EQUIPAMIENTO: Localizacion recomendada.
ZONA VERDE: Localizacion recomendada.
APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
2 6 MAR. 1998
de
Fdo.:
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP
ALCALDE
SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
0 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñoz

SAU 5 "LOS HUMERUELOS"

1. **SITUACION:**
Terrenos situados en al carretera de Benalup a Vejer, al suroeste del Casco Urbano, a uno y otro lado de la Colada de Benalup (prolongación calle la Torre).

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 362.400 m2.

3. **OBJETIVOS:**
Desarrollo hotelero, recreativo y deportivo en las proximidades del Núcleo Urbano, como apoyo y complemento de las iniciativas de desarrollo turístico en los sectores medioambiental (Parque Natural de los Alcornocales), Rural y Deportivo, con respeto a la vegetación existente en la zona.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**
- Se realizará una única conexión rodada directa con la Carretera de Vejer (CA-2112), al noroeste, siendo el resto de accesos a través de la Cañada de la Mesa y la Colada de Benalup (sureste y noroeste).

- En la Colada de Benalup se mantendrá libre el ancho legal de ésta, adecuándose su tratamiento al tráfico rodado y peatonal previsto. Como mínimo, en su borde sur llevará una acera arbolada de al menos 4 metros de ancho que, prolongada a lo largo del tramo de la Cañada de la Mesa que sirve de borde al Casco y de la c/ La Torre, permita disponer de un paseo peatonal que conecte las nuevas instalaciones con el Núcleo Urbano consolidado.

- La edificación se separará del borde de la carretera de Vejer un mínimo de 50 metros.

- Se respetará la vegetación existente, en especial los árboles y arbustos de especies autóctonas. La implantación de la edificación deberá preferentemente realizarse en zonas libres de vegetación. Cualquier tala que sea necesario realizar deberá ser convenientemente justificada, reponiéndose, con igual número y especie, la vegetación que sea imprescindible eliminar.

- Los usos que conlleven edificación se concentrarán en una o varias zonas del Sector que, globalmente, no superen el 40 % de la superficie total de suelo. El resto se dedicará a espacios libres, campo de golf, instalaciones deportivas descubiertas y aparcamientos, admitiéndose únicamente las edificaciones necesarias para el funcionamiento y conservación de las instalaciones debidamente justificadas.

- Las Zonas Verdes y los Equipamientos de cesión se localizarán preferentemente en la parte más baja, al otro lado de la Colada de Benalup. Asimismo, se dejará una franja de espacios libres como separación de las edificaciones con frente a la calle El Tajo.

- Usos:
  - Uso Global: Turístico-Recreativo-Deportivo.
  - Uso Dominante: Hotelero y Dotacional Deportivo.
  - Usos Compatibles: Dotacional en sus diversos tipos, y residencial, ligado al uso turístico-recreativo, con una superficie construida máxima de 23.000 m2.

- Tipologías: Edificaciones aisladas, pareadas o en hilera. La edificación se adaptará á la topografía, evitando injustificados movimientos de tierras.

- Altura máxima permitida: Dos plantas (B+1) para los usos hoteleros, dotacionales y residenciales. En el uso hotelero se admitirá una tercera planta cuando se justifique por los desniveles topográficos y con ello se eviten movimientos de tierras.
Para el resto de usos e instalaciones complementarias, una sola planta.

- Para lo no previsto en esta ficha se tomarán como referencia las correspondientes ordenanzas de suelo urbano y normativa complementaria.

5. **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0'118 m2/m2
edificabilidad máxima = 43.000 m2.

6. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 3'17 viv/Ha.

7. **NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 115

8. **CESIONES MINIMAS:**
- Las Zonas Verdes y Equipamientos en las cantidades resultantes de la ordenación, y que deberán cumplir los mínimos marcados en el Reglamento de Planeamiento.
- La totalidad del viario perimetral resultante de la ordenación definitiva que asegure el acceso a las zonas de uso público y el interior que se determine.
- El suelo donde se ubique el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, según la legislación vigente

9. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

10. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Plan Parcial (aunque debe ser único, se admite el desarrollo por Etapas).

11. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación.

12. **ORGANO ACTUANTE:** Junta de Compensación y Ayuntamiento.

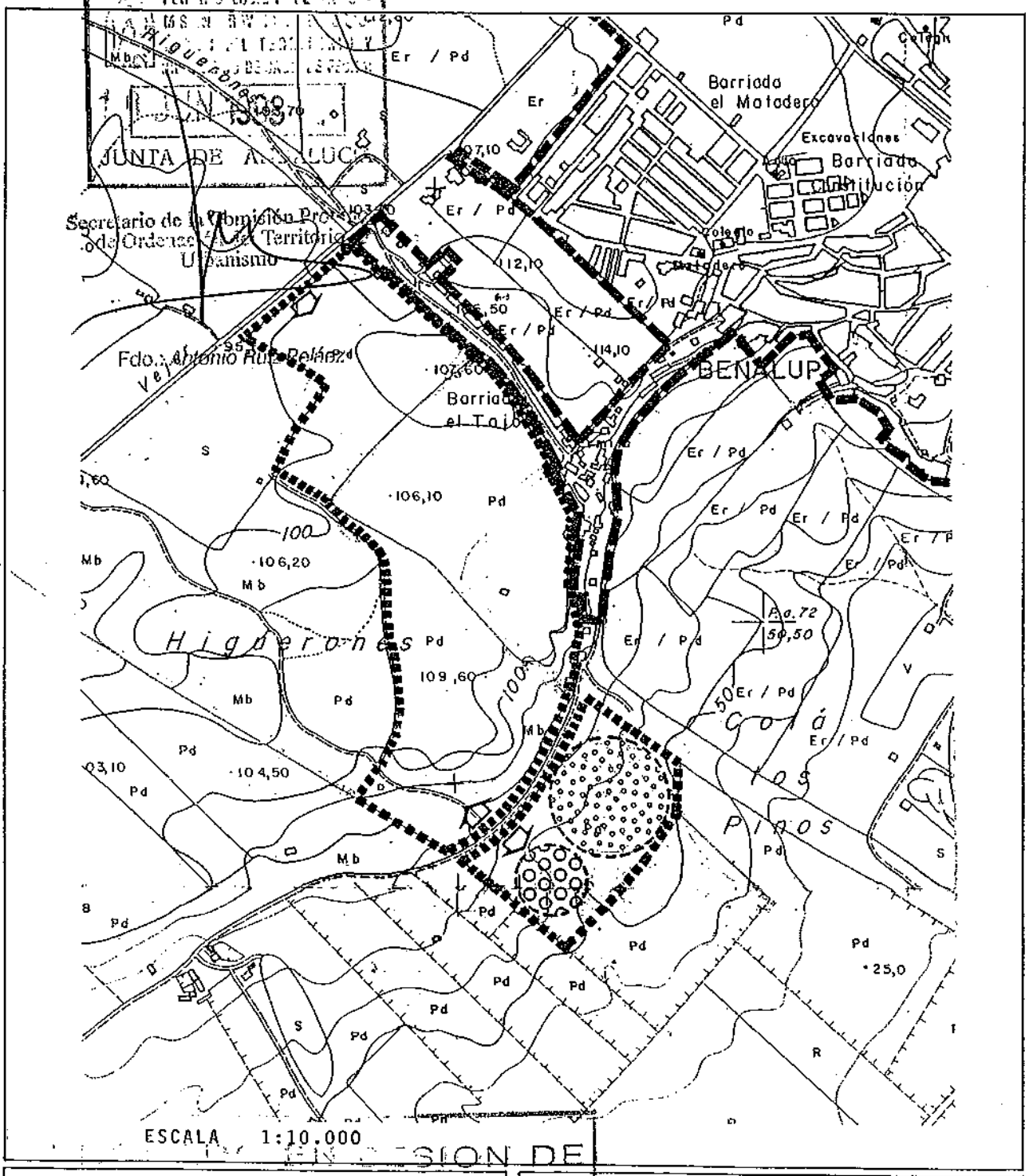
APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOBIERNO

ALCALDIA

SECRETARIO

Fdo.:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP



SUELO APTO PARA URBANIZAR
ESQUEMA DE ORDENACION

SECTOR: SAU 5
"LOS HUMERUELOS"

LIMITE SUELO URBANO

DELIMITACION S.A.U.

CALLES PEATONALES

VIARIO: Trazado vinculante.

CONEXIONES RODADAS: vinculantes.

EQUIPAMIENTO: Localizacion vinculante.

ZONA VERDE: Localizacion vinculante.

VIARIO: Trazado indicativo.

CONEXIONES RODADAS: recomendadas.

EQUIPAMIENTO: Localizacion recomendada.

ZONA VERDE: Localizacion recomendada.

Fdo.: Fdo.:

236

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes
Al Ayuntamiento de Benalup
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO XI: REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

11.1.1 Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas subsidiarias, de acuerdo con el articulo 10 del TRLS y en virtud del articulo 77 del mismo Texto legal por encontrarse en alguno de los supuestos que establece dicho articulo, clasifican como tales.

2. Su delimitación más concreta se contiene en el Plano de "ORDENACION Y GESTION" de los núcleos urbanos considerados.

11.1.2 Régimen del suelo urbano

1. Se estará a todo lo previsto en el CAPITULO III del TITULO I DEL TRLS, y por tanto desde el momento en el que se aprueben estas Normas quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.

2. Las áreas en que se divide el suelo urbano son las que se exponen en el articulo siguiente, estableciéndose para cada una de ellas, las condiciones generales que son de aplicación para su desarrollo, sin perjuicio de las particulares que se indiquen en el apartado correspondiente.

11.1.3 División del suelo urbano.

1. El suelo urbano previsto en estas Normas se divide según las siguientes áreas atendiendo a la fórmula de gestión que se plantea en ellas:

   a) De licencia directa: AREAS DE ORDENANZA.

   a.1 - Casco
   a.2 - Vivienda Unifamiliar.
   a.3 - Promociones Unitarias
   a.4 - Industrial.
   a.5 - Area Comercial-Carretera.

APROBADO EN SESION DE
PLENO [X]
COM. GOB. [ ]
FECHA: 26 MAR. 1998
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO
ALCALDIA
Fdo.:
Fdo.:

O.6 - Equipamiento.
O.7 - Espacios libres: Parques y Jardines.

b) Remitidas a figuras de ordenación y/o de gestión y/o de urbanización previas: son las UNIDADES DE EJECUCION

UE nº 1 - Las Canteras
UE nº 2 - Calles Pinto y Almendro
UE nº 3 - Esquinas calles Cañuelo y San Agustín
UE nº 4 - Guardia Civil
UE nº 5 - Calle Cañuelo-Prolongación C/ Tenorio
UE nº 6 - Calle D. Manuel Sánchez
UE nº 7 - Calle San Juan-Estación de Autobuses
UE nº 8 - San Francisco-Alamos Blancos
UE nº 9 - Traseras Avda. de Andalucía
UE nº10 - Enlace calles Medina y Benalup

Consejería de Obras Públicas y Transportes
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

11.1.4 Condiciones para el desarrollo de cada una de las áreas de suelo urbano.

1. Para las de "licencia directa":

a) La parcela ha de obtener la condición de solar para poder ser objeto de licencia o regirse por el articulo 40 del Reglamento de Gestión, sin perjuicio de las pequeñas cesiones de suelo que hayan de realizarse para ajustarse a las nuevas alineaciones trazadas que no supondrán disminución del aprovechamiento edificatorio que se tuviera sobre la parcela bruta o del pago de las obras de complementación de los elementos de urbanización o servicios urbanos imprescindibles para su consideración como solar.

b) El aprovechamiento susceptible de apropiación es el 100% del aprovechamiento edificable asignado a la ordenanza de aplicación, con las condiciones especificadas en el apartado anterior.

c) Para garantizar las obras de urbanización precisas, conforme lo expresado en el apartado anterior, se deberá prestar fianza en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local por valor del 100% del costo de las mismas, debiendo incluir el posible aumento de éste por el incremento del Indice de Precios al Consumo o por el que el Ayuntamiento establezca reglamentariamente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998
V.º B.º El Alcalde
ALCALDIA
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Jaén)
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pelaez

En las Unidades de Ejecución:

a) Será preciso la aprobación definitiva de la figura de ordenación que se prevea (Estudio de Detalle), si es el caso, y cumplir las condiciones establecidas en el artículo 41 de Reglamento de Gestión, respecto de las condiciones de gestión y urbanización previas a la edificación que se señalan para cada área.

b) El aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución será el resultado de referir el 100% de la edificabilidad bruta asignada a la misma, no computando dentro de tal edificabilidad la que corresponda a equipamientos de propiedad y uso público, para los que se estará a las normativas sectoriales de aplicación y a las necesidades concretas de los usos a que se destinen y sin perjuicio de las cesiones que tengan que realizar y que se detallan en estas Normas.

c) La fianza a prestar, si se permitiera la edificación simultáneamente con las obras de urbanización, alcanzará a cubrir el 100% de las necesarias para la urbanización total de la fase o ámbito en los que se ubique la parcela de que se trate, debiendo tener en cuenta la previsión de incremento de sus costos conforme lo expresado para el caso anterior.

d) La cesión de los terrenos destinados a uso y dominio público que se señalan en cada UE se entiende obligatoria y se realizará de forma gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento o de la Administración que, en su caso, se determine.

Así mismo, son cargas de urbanización inherentes a la UE la totalidad de las correspondientes a los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados mínimos que establezca el Ayuntamiento y también las de ejecución de las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, incluso aunque se deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la UE.

APROBADO EN SESIÓN DE FECHA 25 MAR. 1998
CONFORME CON EL ORIGINAL
El Secretario,
DE BENALUP
V.º B.º
El Alcalde,
ALCALDIA
Fdo:
SECRETARIO
Fdo:

Consejería ... APROBADO ... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

forma pormenorizada.

f) Para cada una de las UE se establecen determinaciones respecto de los siguientes extremos:

1.- Situación.
2.- Superficie aproximada.
3.- Criterios básicos de ordenación y usos.
4.- Aprovechamiento.
5.- Superficie máxima edificable.
6.- Densidad bruta máxima.
7.- Número aproximado de viviendas.
8.- Cesiones mínimas.
9.- Sistema de actuación.
10.- Instrumento de planeamiento.
11.- Instrumento de gestión.

Para cada uno de ellos son válidas las indicaciones que sobre su grado de vinculación se establecen en el artº. 10.1.8 de estas Normas, si bien con las siguientes particularidades:

- Los porcentajes de ocupación máxima que se señalan se entienden aplicables sobre las zonas netas que se definen como edificables en los esquemas.

- La Superficie máxima edificable es la que resulta de aplicar el Aprovechamiento o edificabilidad a la superficie total de la UE.

- Los esquemas de ordenación son la plasmación gráfica de los criterios de ordenación, pudiendo ser objeto de reajuste mediante el oportuno Estudio de Detalle y de acuerdo a lo que el TRLS permite para este tipo de instrumentos de ordenación, sin perjuicio de las indicaciones que, sobre su grado de vinculación, se fijan para los criterios de ordenación y atendiendo siempre a las secciones mínimas definidas en el texto.

La superficie de viario se ha de entender como orientativa -son resultado de medición sobre Esquema de Ordenación propuesto- ya que únicamente son mínimos de obligado cumplimiento en viario las secciones indicadas y los trazados considerados vinculantes.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA 10 JUN. 1998 COM. GOBIERNO
El Secretario

11.1.5 Deber de constituir Entidad de Conservación.

1. Se establece la obligación general de constituirse en Entidad Colaboradora de Conservación, de acuerdo a todo lo previsto en la vigente legislación urbanística, para todos aquellos propietarios afectados por una Unidad de Ejecución en la que haya sido necesario la ejecución de su urbanización, a menos que se diga lo contrario de forma expresa en

ALCALDIA (Cádiz) SECRETARIO (Cádiz)

estas Normas o el Ayuntamiento exima de esa obligación de forma razonada.

2. Dicha obligación supone el deber de conservar las obras de urbanización desde el momento de su recepción provisional por el Ayuntamiento, sin perjuicio del que se supone se tiene hasta ese momento como promotor y responsable de su ejecución, por lo cual para producirse tal recepción habrá de haberse formado legalmente dicha Entidad y demostrarse fehacientemente el haber cumplido todos los requisitos para ello.

3. Tal condición también se entiende como uno de los deberes previos a cumplir por los propietarios en caso de incurrirse en el supuesto de recepción automática de las obras que se prevé en el punto 4 del articulo 28 del TRLS, así como para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al de edificar, sin perjuicio de lo previsto en el articulo 33 del mismo texto legal.

11.1.6 Prioridades y plazos de ejecución.

No se establece prioridad alguna entre las unidades de ejecución prvistas, fijándose un plazo máximo de cuatro años para la presentación del Proyecto de Compensación para cada una de ellas y de seis años para el de Reparcelación en caso de haberse dispuesto el sistema de Cooperación.

10 JUN 1998

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998

V.º B.º El Alcalde, El Secretario

ALCALDIA SECRETARIO

TITULO XI

CAPITULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENANZA

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
EN SESIÓN DE 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Robles

1.2.1 ORDENANZA 1: CASCO (O-1).

11.2.1.0 DEFINICION Y AMBITO

1. Regula los usos y aprovechamiento del suelo y la edificación en las zonas periféricas del casco antiguo y las zonas surgidas en su entorno como ampliación del mismo totalmente consolidadas en base a una tipología de edificación en manzana cerrada entre medianeras y vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

2. Se distinguen dos grados dentro de este área de ordenanza:

   - GRADO 1º
   - GRADO 2º

3. Los ámbitos en que es de aplicación aparece señalados en el plano de ORDENACION Y GESTION de Núcleo.

11.2.1.1 CONDICIONES DE VOLUMEN

Agregación y segregación de parcelas

Se permite en cualquiera de sus formas pero siempre que no dé lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplir las condiciones de "parcela mínima edificable".

Parcela mínima edificable.

1. A los solos efectos de futuras parcelaciones o segregaciones se considera como parcela mínima edificable aquélla que tenga una superficie igual o superior a cien (100) metros cuadrados y un frente a vía pública igual o superior a siete (7) metros.

2. Sin perjuicio de lo anterior, son edificables, pues, las parcelas preexistentes que tengan superficies o frentes inferiores a los establecidos anteriormente, debiendo cumplir en tales casos las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza y todas las

PROVINCIA DE CADIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
ALCALDIA
El Alcalde
Fdo.:
26 MAR. 1998
El Secretario
Fdo.:
SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

"CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA EDIFICACION".

Alineaciones exteriores.

1. Son las señaladas en el plano de ORDENACION que corresponden de forma general a las existentes, excepto allí donde se señale.

2. En el GRADO 1º se prohiben los soportales en fachada.

Alineaciones interiores.

No se fijan.

Rasantes.

Son las señalados en el plano de ORDENACION y correspondan, de forma general, con las existentes en la actualidad. En caso de no estar grafiadas, éstas serán las de obligado cumplimiento.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial
Dirección General de Urbanismo y Arquitectura
Sección de Planeamiento
Fecha: 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaez

Edificabilidad máxima

Será la resultante de la aplicación simultánea de las determinaciones que se establecen sobre altura y ocupación máximas, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las condiciones de "patio mínimo" o de retranqueos si se dispusieran. En cualquier caso, por la construcción de torreón no se superará el máximo que resulte de aplicar tales parámetros.

Altura máxima edificable.

1. Será de dos (2) plantas y seis y medio (6'50) metros, a excepción de aquellas zonas que se señalan expresamente en los planos donde se permiten tres (3) plantas con nueve y medio (9'50) metros.

2. En el primer caso se admiten torreones en tercera planta, que computan dentro de la superficie máxima edificable (según epígrafe anterior), con una superficie no superior al veinte (20) por ciento de la segunda planta y con un máximo de veinticinco (25) metros cuadrados.

   La altura total no será superior a 9'50 metros y el torreón deberá retranquearse como mínimo tres (3) metros respecto de la línea de fachada a vía pública.

3. Los edificios que cuenten a la entrada en vigor de estas Normas, con una altura superior no quedan fuera

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB. ☐
21 MAY 1998
El Secretario
El Alcalde
ALCALDIA
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO

de ordenación, estando sometidos, en caso de ruina o demolición, a las determinaciones generales de esta ordenanza.

Ocupación máxima.

1. Para cualquier planta excepto para la sótano se permite una ocupación máxima de acuerdo al siguiente cuadro, sin perjuicio de la superficie perdida por el cumplimiento de las condiciones de patio mínimo:

   - parcelas hasta 100 m2 de superficie = 100 %
   - parcelas desde 150 m2 de superficie = 75 %
   - parcelas entre 100 y 150 m2 la ocupación máxima resultará de interpolar su superficie entre ambos,
   - en parcelas hasta 300 m2 se permite ocupar el 100 % en pl. baja si ésta se destina a local comercial y quedan garantizadas las condiciones de ventilación.

2. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela.

3. Se admiten obras de ampliación sobre edificios ya existentes, aunque tengan una ocupación superior a la permitida, siempre que ésta no se aumente y cumplan el resto de las condiciones que les sean exigibles, siendo así que la superficie edificada total no será superior a la máxima permitida para el supuesto de ocupación ajustada a los parámetros establecidos de forma general en el punto 1 de este artículo.

Patio mínimo

Cumplirán las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENE Y SEGURIDAD (TITULO VII).

Retranqueos.

1. En el GRADO 1º no están permitidos en fachada, ni respecto de la alineación oficial ni de las medianeras, debiendo cubrir totalmente los frentes a espacio público.

2. En el GRADO 2º se permiten retranqueos en fachada respecto de la alineación oficial con un mínimo de tres (3) metros, debiendose adaptar a los existentes en las parcelas colindantes según exija de forma razonada el Ayuntamiento.

   Respecto de los linderos laterales se retranquearán un mínimo de tres (3) metros, siempre que ya exista una edificación retranqueada en la parcela colindante que corresponda o, si no estuviera construida todavía, previo acuerdo mutuo entre los propietarios que se

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
APROBADO
26 MAR. 1998
ALCALDIA
SECRETARIO

inscribirá debidamente en el Registro de la Propiedad, requisito sin el cual no podrá ser efectiva la licencia de obras.

3. En el interior de la parcela tan sólo se estará al cumplimiento de las condiciones de patio de parcela y luces rectas.

Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en la "CONDICIONES DE ESTETICA Y COMPOSICION" de esta Ordenanza.

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Delgaz

11.2.1.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS PERMITIDAS.

1. Se permiten todo tipo de obras.

2. Se potenciarán las de acabado de fachadas para evitar el impacto negativo producido por las edificaciones existentes sin enfoscar o pintar, estén o no ocupadas.

11.2.1.3 CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

1. Sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación como particulares de esta Ordenanza se estará a lo establecido en las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DE MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO de estas Normas (TITULO V).

2. Como condiciones particulares de esta Ordenanza se estará a lo siguiente:

   a) El vuelo máximo de los balcones será de cuarenta (40) centimetros, debiendo procurar que no abarquen más de dos huecos.

   b) Se prohiben los petos o antepechos resueltos con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio.

   c) Se prohibe la utilización de alicatados en los acabados de las fachadas exteriores, así como la de cualquier otro material que por su pulido o brillo desentone con los materiales tradicionalmente mates utilizados en la construccion en el casco.

   d) Los colores a utilizar en los acabados tenderán a los tonos blanco o tierras. Los proyectos de obra deberán incluir una detallada definición de los colores y texturas a utilizar en los acabados de todos los elementos de fachada, quedando a juicio razonado del Ayuntamiento la autorización de los mismos en cada

APROBADO EN SESION DE PLENO EN FECHA 27 MAR 1998
COM. GOB.
El Secretario
El Alcalde
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo.:

caso y siempre de acuerdo a los criterios establecidos en estas Normas.

11 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial

11.2.1.4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

A) Usos prohibidos

- almacenes : tipos C y D
- comercial: tipo C
- estaciones de servicio: en todas sus modalidades
- garaje - aparcamiento: tipo D
- industrial: tipos C y D
- rurales : todos

B) Usos permitidos

Los restantes quedando condicionados los siguientes:

- En general para todos los locales de negocio a implantar sobre edificios existentes, se permite una altura libre minima de 2'60 m.

11.2.1.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LA SEGREGACION DE PARCELAS.

1. A fin de evitar la proliferación de puertas de cochera en promociones en base a parcelas tendentes a la minima posible segregadas a partir de parcelas de mayor tamaño, el Ayuntamiento, mediante informe razonado, podrá obligar a la ejecución de un proyecto de vivienda con aspecto formal exterior de unifamiliar pero en parcela común con acceso único a garaje dispuesto en sótano o espacio libre comunitario o mediante solución alternativa semejante.

2. La edificabilidad máxima en proyectos unitarios en base a parcelas con tamaños entre 100 y 150 m2 segregadas a partir de parcelas matrices de mayor tamaño será la correspondiente a éstas.

PROPUESTA DE RESOLUCION DE FECHA

COM. GOB. 26 MAR. 1998

ALCALDIA

SECRETARIO

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provinc de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

11.2.2 ORDENANZA 2: VIVIENDA UNIFAMILIAR (O - 2)

11.2.2.0 DEFINICION Y AMBITO

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en las zonas de vivienda con tipología unifamiliar ya existentes o previstas, cabiendo diversas opciones según tamaño de parcela y disposición de la edificación (aislada o agrupada), en base a las tolerancias que se plantean en la utilización de tales opciones de acuerdo a la situación que presenten las parcelas de que se trate o sus colindantes.

2. Se pretende una regulación en la que el denominado GRADO, que ordena el tamaño de parcela, sirva para controlar la capacidad de las zonas de que se trata y que el SUBTIPO, que regula la disposición de la edificación en la parcela, se encargue de adecuar la edificación al entorno.

3. Los ámbitos en que es de aplicación figuran en el plano de ORDENACION y dentro de ellos se señala qué GRADOS o tipo de edificación se han de utilizar obligatoriamente, si es el caso.

4. Se consideran tres GRADOS en base a parcelas mínimas de 400, 200 y 100 m2 de superficie y las siguientes disposiciones de la edificación o SUBTIPOS:

   a.1) aislada en parcela independiente.
   a.2) conjunto de viviendas aisladas en parcela común.
   b.1) pareada en parcela independiente.
   b.2) conjunto de viviendas pareadas en parcela común.
   c.1) en hilera en parcela independiente.
   c.2) conjunto de viviendas en hilera en parcela común.

11.2.2.1 CONDICIONES DE VOLUMEN.

Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten en todos los casos siempre y cuando den lugar a parcelas edificables.

Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano de ORDENACION Y GESTION.

APROBADO INCLUSION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB. 26 MAR. 1999
El Secretario
Fecha
ALCALDIA
Fdo.:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Parcela mínima edificable.

1. Se establecen las siguientes condiciones para cada GRADO considerado:

GRADO	Sup. mínima	Frente mínimo a vía pública
1º	400 m2	15 m
2º	200 m2	15 m para aislada
3º	100 m2	6 m para adosada

2. Deberá poder inscribirse en ellas un círculo de diámetro no inferior a la medida mínima establecida para el frente.

3. Las parcelas preexistentes con tamaño inferior a los indicados para cada caso y que se demuestre fehacientemente que no pueden ser objeto de reparcelación por la consolidación de sus colindantes a fin de obtener tales superficies mínimas, se exceptúan de su cumplimiento, pudiendo edificarse respetando el resto de las condiciones para su grado.

Superficie máxima edificable.

El coeficiente de edificabilidad para cada parcela será para cada GRADO:

- GRADO 1º 0'70 m2/m2 siete metros cuadrados de techo por cada diez de terreno

- GRADO 2º 1'00 m2/m2 un metro cuadrado de techo por cada diez de terreno

- GRADO 3º 1'50 m2/m2 quince metros cuadrados de techo por cada diez de terreno.

APROBADO EN SESION DE DE FECHA
COM. GOB.
Vº Bº
EL ALCALDE
SECRETARIO
Fdo.:

Altura máxima.

1. Se establece en dos plantas y seis y medio (6'50) metros.

2. No obstante en GRADOS 1º y 2º se admite un torreón en tercera planta que no deberá exceder del veinte (20) por ciento de la superficie construida de la planta segunda y siempre que su altura total no supere los nueve y medio (9'50) metros y que computa a efectos de superficie máxima construida.

Consejería de O.T. y V.
APROBADO
10 JUN 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pallaz

Ocupación máxima.

1. Para cada GRADO se establecen los siguientes porcentajes:

   - GRADO 1º treinta y cinco (35) por ciento.
   - GRADO 2º cincuenta (50) por ciento.
   - GRADO 3º setenta y cinco (75) por ciento.

2. Esta ocupación se entenderá para el total de la proyección de las edificaciones sobre y bajo rasante.

Retranqueos.

1. Para cada GRADO se establecen la siguientes retranqueos mínimos, sin perjuicio de lo que se establece en el siguiente apartado 3:

   - GRADO 1º:-a espacio público = cinco (5) metros
     -a lindero privado = cuatro (4) metros

   - GRADO 2º y 3º: a cualquier lindero = tres (3) metros

2. Dentro de estos retranqueos no se permiten cuerpos volados de ningún tipo.

3. No obstante lo anterior serán de aplicación las tolerancias que se establecen a continuación excepto donde expresamente se prohiban.

3.1 En todos los GRADOS se permite adosar la edificación a uno de sus linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

   a) cuando la edificación colindante sea medianera.

   b) en caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones en proyecto unitario o bien existente acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3.2 En los GRADOS 2º y 3º se permite adosar la edificación a ambos linderos laterales en soluciones de chalets en hilera siempre que:

   a) sean soluciones en proyecto unitario.

   b) sean producto de un proyecto de parcelación en el que se fije tal condición que se reflejará mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

APROBADO EN SESION DE FECHA
COM. GOB. 11
26 MAR. 1998
249
SECRETARIO

3.3 En los GRADOS 2º y 4º se permite apoyar la fachada en la alineación exterior oficial siempre que el frente de la manzana donde se ubique la nueva edificación cuente ya con edificación consolidada en esa situación y el Ayuntamiento lo admita.

4. En edificaciones adosadas el torreón en tercera planta deberá separarse tres (3) metros como mínimo de la medianera, si no fueran producto de proyecto unitario o de acuerdo mutuo.

5. Las condiciones indicadas en los puntos anteriores son de aplicación, asi mismo, a cualquier cuerpo bajo rasante.

<u>Tolerancias entre SUBTIPOS</u>

1. Para cualquiera de los GRADOS se permiten ordenaciones de viviendas en parcela común, ya sean aisladas o agrupadas (pareadas o en hileras) siempre que:

   a) no se supere en número de viviendas el resultado de dividir la superficie de la parcela por el tamaño mínimo de parcela correspondiente al GRADO de aplicación en origen.

   b) lo permita expresamente el Ayuntamiento.

   c) resulten de proyectos unitarios.

   d) no den lugar a medianerías vistas cumpliendo los retranqueos mínimos obligados para el GRADO que sea de aplicación originalmente.

2. No obstante en éste último caso, si quedaran medianeras vistas inevitablemente para solucionar otro aspecto de la ordenación, correrá a cargo del propietario de la nueva edificación el tratamiento de las medianeras que queden vistas. No pudiendo, entonces, concederse licencia de obras sin compromiso expreso y por escrito de realizarlo, ni la licencia de primera ocupación si no se hubiese realizado.

<u>Tolerancias para servicios dotacionales públicos.</u>

En caso de ubicarse en estas zonas deberán guardar, al menos, las condiciones mínimas anteriores en cuanto a retranqueos y medianerías vistas, remitiéndose para el resto de los requisitos de su normativa y destino concreto.

PROBADO EN SESIÓN DE PLENO 8 DE FECHA 2 6 MAR 1998

ALCALDIA

El Secretario

SECRETARIO

Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

10 JUN 1998

Fdo.: Antonio Ruiz Rokar

11.2.2.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS PERMITIDAS.

Se permiten todo tipo de obras.

11.2.2.3 CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

1. Además de las consideraciones hechas para la disposición de la edificación en la parcela (aislada o agrupada), que se elegirá en función de la adecuación o mejora que suponga para la imagen urbana, se estará a lo establecido en las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DE PATRIMONIO (TITULO V).

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales o con una combinación de ambos el resto del cerramiento.

11.2.2.4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

A) Usos prohibidos:

- almacenes : En todos sus tipos, excluyendo aquellos pequeños locales propios de una vivienda familiar.
- comercial : En todos sus tipos, excepto en el uso de restaurantes que se permite pero que habrá de tramitarse como actividad molesta y dependerá de ello su implantación.
- dotacional: Salas de reunión y espectáculo.
- estaciones de servicio: en todas sus modalidades.
- garaje - aparcamiento: tipo D.
- industrial : tipos A -a excepción de los casos señalados en el apartado siguiente-, C, D y E.
- oficinas : tipos B, C, y D.
- rural : en todos sus tipos
- vivienda : tipos C y D.

B) Usos permitidos :

Los restantes quedando condicionados, los siguientes:

- dotacional : no deberán causar molestias al vecindario.
- industrial : tipo A, sólo talleres artesanales de oficios artisticos.

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998

COM. GOB. DE

de

El Secretario

Fdo:

El Alcalde

ALCALDIA

Fdo:

SECRETARIO

11.2.2.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA PROMOCIONES DE INICIATIVA PUBLICA

Cuando se trate de promociones de iniciativa publica con proyecto unitario, no serán de aplicación las limitaciones de parcela mínima, frente mínimo y retranqueos siempre que se cumpla la legislación sectorial pública.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐ DE FECHA
26 MAR. 1998
de de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario
Fecha
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO

10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Díaz

11.2.3 ORDENANZA 3. PROMOCIONES UNITARIAS (O -3)

11.2.3.0 DESCRIPCION Y AMBITO.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en las zonas ocupadas actualmente por edificaciones de vivienda colectiva o unifamiliar, en tipología aislada o agrupada, con origen en promociones unitarias públicas o privadas, en base a un tratamiento transitorio concreto.

2. Su ámbito se señala en el plano de ORDENACION Y GESTION.

11.2.3.1 CONDICIONES DE ORDENACION RESPECTO DE LO EXISTENTE

1. Las edificaciones afectadas por esta Ordenanza no quedan fuera de ordenación.

2. No obstante sólo se pueden realizar en ellas, exclusivamente, obras destinadas a su conservación en las debidas condiciones de habitabilidad y ornato.

3. Se juzgan de interés aquéllos proyectos que tiendan a hacer disminuir el impacto negativo que suponen los edificios incluidos en esta Ordenanza.

   Se consideran incluidas en tales obras las siguientes:

   - la restauración estricta.
   - la reposición de elementos constructivos.
   - cambios de tabiquería sin afectar a la estructura resistente.
   - modernización y actualización de instalaciones.
   - demolición de obras añadidas.
   - obras de ornato en la edificación dirigidas a la armonización con el medio urbano. Por ello se prohibe expresamente el pintar o decorar las terrazas y otros elementos de fachada con colores vividos o detalles de formas llamativos.
   - plantación de elementos vegetales.

   Se prohiben expresamente (además de lo que en función de lo anterior se deduce implícito) cualquier obra de ampliación de volumen o superficie edificada (se consideran agotados los máximos capaces con lo actualmente edificado).

   No se incluyen en tales obras las de cerramiento con elementos de cristal en terrazas, pero en cualquier caso habrá de [illegible] con permiso previo de la Comunidad, [illegible] criterio para el conjunto de

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
26 MAR 1999
Vº Bº El Alcalde
ALCALDIA
Fdo.:
SECRETARIO
253

la edificación y con materiales autorizados por el Ayuntamiento.

6. Cualquier tipo de obra o montaje de instalaciones estará sujeta a la correspondiente licencia y a la normativa oficial (estatal o regional) en lo que no esté definido por estas Normas.

7. Respecto de los siguiente extremos:

- plantas bajas y locales comerciales.
- portadas, escaparates y vitrinas.
- marquesinas.
- toldos.
- anuncios y carteles publicitarios (banderines y muestras).

Se estará lo dispuesto en las Normas Generales para su colocación y a las "CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL" (TITULO V).

6. Las "CONDICIONES DE USO" se ajustarán a las de la ORDENANZA de "CASCO" (O-1).

11.2.3.3 CONDICIONES DE ORDENACION RESPECTO DE CUALQUIER OBRA DE NUEVA PLANTA FUTURA.

Si por cualquier circunstancia se efectuara el derribo de una o más de las edificaciones existentes, las nuevas a realizar se atendrán en su totalidad y para los ámbitos señalados en estas Normas a las condiciones establecidas para la ORDENANZA "CASCO", fijándose la edificabilidad máxima en función de la neta máxima aplicable a dicha ORDENANZA.

Consejería ... 10 JUN 1998 ... Secretario de la Comisión de Ordenación Urbanística

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998

Cádiz, ... de ...

El Alcalde, El Secretario,

Fdo.:

10 JUN 1998
JUNTA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Polanez

11.2.4 ORDENANZA 4: INDUSTRIAL (O - 4).

11.2.4.0 DEFINICION Y AMBITO.

Regula los usos y aprovechamientos del suelo y edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales, en base a tipologías de este tipo y para uso de industria ligera y media y almacenamiento.

Su ámbito se señala en el plano de ORDENACION Y GESTION.

11.2.4.1 CONDICIONES DE VOLUMEN.

Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten en cualquier caso, excepto si dan lugar a parcelas inedificables por incumplir las condiciones de parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable.

Se establece en 300 m2, debiendo contar con un frente de parcela a vía pública no inferior a 12 m.

Alineaciones exteriores.

Son las señaladas en el plano de ORDENACION.

Rasantes.

Son las señaladas en el plano de ORDENACION y que coinciden sustancialmente con las existentes.

Edificablilidad máxima.

Se fija en un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

Altura máxima.

Se establece en dos plantas y siete y medio (7'50) metros en caso de cubierta plana o en parte inferior de cubierta y diez (10) metros en cumbrera en caso de cubierta inclinada; excepto para aquellos elementos del sistema productivo que requieran mayor altura y no tengan un aspecto cerrado y ciego (tan sólo entramados, grúas, torretas.....).

Silos, depósitos o elementos similares que superen la altura deberán contar con la aprobación previa del Ayuntamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE COMO GOBIERNO
26 MAR. 1998
V.º B.º
ALCALDIA
Ilmo. Ayuntamiento de Benalup (Cádiz)
SECRETARIO
255
Fdo.:

Ocupación máxima.

1. No se establece ocupación máxima quedando ésta a los retranqueos que voluntaria u obligatoriamente hayan de dejarse.

2. Habrán de procurarse los adecuados patios en la propia parcela para carga y descarga o aparcamiento cuando el Ayuntamiento así lo determine.

Patios de parcela.

1. Además de las condiciones de retranqueos que se establecen en el siguiente apartado, para edificaciones dentro de la misma parcela, se deberán cumplir las siguientes:

   a) Deberá poderse inscribir un círculo de diámetro no inferior a la altura máxima que alcance la edificación que lo conforme, debiéndose respetar unas luces rectas no inferiores a dicha altura cuando existan huecos de luces o de su mitad si no los hay.

   b) La dimensión mínima de lado será de cuatro (4) metros.

   c) En cualquier caso la distancia entre los paramentos de dos cuerpos de edificación cualesquiera no será inferior a tres (3) metros en cualquier punto.

Retranqueos.

1. No se establece de forma general la obligatoriedad de guardar retranqueos respecto de ningún lindero, pero si se quieren disponer las edificaciones separadas de ellos habrá de guardarse como mínimo una distancia de tres y medio (3,50) metros en cualquier punto.

2. Dentro de los retranqueos no se permite vuelo de ningún tipo.

3. Para adosar las edificaciones a las medianerías se requiere compromiso previo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las "CONDICIONES DE ESTETICA" de esta ORDENANZA.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO X COM. GOB. DE FECHA 26 MAR. 1998

Ayuntamiento de Benalup (Cádiz) Alcaldía

El Secretario,

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

10 JUN 1998

Fdo.: Antonio Ruiz Páez

Bloque representativo.

Se deberá procurar disponer un bloque de edificación "representativo" de oficina en el frente a vía pública a fin de disimular el volumen de la nave en la que se desarrolle al actividad básica o principal.

11.2.4.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS PERMITIDAS.

Se permitirá todo tipo de obras.

11.2.4.3 CONDICIONES DE ESTETICA Y COMPOSITIVAS.

Se estará dispuesto en las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL Y DEL PATRIMONIO (TITULO V).

11.2.4.4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

A) Usos prohibidos

- almacenes : tipo A y D
- comercial : tipo A y B
- dotacionales : en todos sus tipos excepto en el de servicios.
- garaje - aparcamiento : tipo A
- hotelero : en todas sus modalidades
- industrial : tipo D
- rurales : en todos sus tipos
- vivienda : en todos sus tipos.

B) Usos permitidos.

Los restantes

APROBADO EN SESION DE PLENO

26 MAR. 1998

10 JUN 1998

ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP SECRETARIO

Consejería ... APROBA... 10 JUN 1998 JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

11.2.5 ORDENANZA 5: COMERCIAL CARRETERA (O - 5).

11.2.5.0 DEFINICION Y AMBITO.

Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a actividades de tipo terciario-comercial relacionadas con la carretera y cuya ubicación responde a la oportunidad de contar con un frente a ella.

Su ámbito se señala en el plano de ORDENACION Y GESTION.

11.2.5.1 CONDICIONES DE VOLUMEN.

Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten en cualquier caso, excepto si dan lugar a parcelas inedificables por incumplir las condiciones de parcela minima edificable.

Parcela mínima edificable.

Se establece en 1.000 m2, debiendo contar con un frente de parcela a carretera no inferior a 25 metros.

Las parcelas que no cumplan las condiciones anteriormente señaladas en la fecha de aprobación inicial de estas Normas se entenderán edificables siempre que tengan frente a la carretera.

Alineaciones exteriores.

Son las señaladas en el plano de ORDENACION.

Rasantes.

Son las señaladas en el plano de ORDENACION y que coinciden sustancialmente con las existentes.

Edificablilidad máxima.

Se fija en un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

Altura máxima.

Se establece en dos plantas y siete y medio (7'50) metros en caso de cuerpos con cubierta plana o en [illegible] de cubierta [illegible] diez (10) metros en [illegible] en caso de cubierta inclinada, excepto para aquellos elementos singulares que requieran mayor altura.

APROBADO EN SESION DEL PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR 1998
El Alcalde
Fdo.:
El Secretario
Fdo.:
258

Ocupación máxima.

1. No se establece ocupación máxima quedando ésta a los retranqueos que voluntaria u obligatoriamente hayan de dejarse.

2. Habrán de procurarse los adecuados patios en la propia parcela para carga y descarga o aparcamiento cuando el Ayuntamiento así lo determine.

Patios de parcela.

1. Además de las condiciones de retranqueos que se establecen en el siguiente apartado, para edificaciones dentro de la misma parcela, se deberán cumplir las siguientes:

   a) Deberá poderse inscribir un circulo de diámetro no inferior a la altura máxima que alcance la edificación que lo conforme, debiéndose respetar unas luces rectas no inferiores a dicha altura cuando existan huecos de luces o de su mitad si no los hay.

   b) La dimensión mínima de lado será de cuatro (4) metros.

   c) En cualquier caso la distancia entre los paramentos de dos cuerpos de edificación cualesquiera no será inferior a tres (3) metros en cualquier punto.

Retranqueos.

1. Respecto de la carretera cualquier edificación se separará un mínimo de dieciocho (18) metros y respecto del resto de los linderos tres y medio (3,50) metros en cualquier punto.

2. Dentro de los retranqueos no se permite vuelo de ningún tipo.

Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las "CONDICIONES DE ESTETICA" de esta ORDENANZA.

11.2.5.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS PERMITIDAS.

No se permitirá todo tipo de obras.

11.2.5.3 CONDICIONES DE ESTETICA Y COMPOSITIVAS.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998

El Alcalde, El Secretario,

Fdo: Fdo:

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Se estará dispuesto en las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL Y DEL PATRIMONIO (TITULO V).

11.2.5.4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

A) Usos prohibidos

- almacenes : tipos A y D.
- dotacionales : en todos sus tipos excepto en el de servicios.
- garaje-aparcamiento : tipo A.
- industrial : tipos A, B, C Y D.
- rurales : en todos sus tipos
- vivienda : en todos sus tipos, excepto la destinada a guarderia de la instalación.

B) Usos permitidos.

Los restantes

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐ DE FECHA
de 26 MAR. 1998 de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario
Fdo.:
Fdo.:
ALCALDIA
SECRETARIO
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo: Antonio Ruiz Peñez

11.2.6 ORDENANZA 6: EQUIPAMIENTO (O -6).

11.2.6.0 DEFINICION Y AMBITO.

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y edificación en zonas que conlleven tipologías singulares como son las dotacionales: asistencial, deportivo, docente, sanitario, socio-cultural, religioso, salas de reunión o servicios administrativos,etc...

2. Los ámbitos en que es de aplicación se señalan en el plano de ORDENACION Y GESTION.

11.2.6.1 CONDICIONES DE VOLUMEN.

Agregación y segregación de parcelas.

Se permite en cualquier caso, pero siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso de equipamiento al que se pretende destinar el terreno de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Parcela minima edificable.

No se establece con carácter general, se entenderá que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

Alineaciones y rasantes oficiales.

Son las señaladas en el plano de ORDENACION Y GESTION

Superficie máxima edificable.

No se establece, se entenderá que es aquélla necesaria para albergar los usos y actividades a los que se pretenda destinar la parcela o para los que se fije ya uso desde estas Normas según la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Altura máxima permitida.

En carácter general se establecen en tres (3) plantas y medio (10 m) a excepción de los casos situados en el ámbito del casco antiguo o en zonas

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION DE URBANISMO
COM. OOR. □
12 MAR 1998
El Secretario
ALCALDIA
SECRETARIO
261

inmediatamente tangentes en los que sólo se permiten dos plantas y siete y medio (7'50) metros como máximo.

Ocupación máxima y retranqueos.

Se procurarán cumplir, si los hubiera, los correspondientes a la zona inmediata o manzana donde se ubiquen, pudiendo incumplirlos si fuera conveniente para el funcionamiento del edificio y el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación, debiendo atender prioritariamente a la continuación de planos de fachada y cubrición de medianerías, no dando lugar nunca el propio edificio a dejar medianerías vistas.

Patios de parcela.

En cualquier caso, los patios interiores que se dispongan cumplirán las condiciones generales establecidas para patios con huecos de piezas habitables.

Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales en este sentido.

11.2.6.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS PERMITIDAS.

Se permite cualquier tipo de obras.

11.2.6.3 CONDICIONES DE ESTETICA Y COMPOSICION.

Serán de aplicación las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION MEDIO-AMBIENTAL Y DEL PATRIMONIO (TITULO V).

11.2.6.4 CONDICIONES DE USO.

Sólo se permiten los usos dotacional, debiendo tener en cuenta que si a la parcela de que se trata se le asigna un uso concreto, cualquier cambio por otro uso también público no supondrá Modificación de Normas Subsidiarias.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez
11 JUN 1998

Vº Bº
El Alcalde,
Fdo.:

El Secretario,
Fdo.:

11.2.7 ORDENANZA 7: ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JARDINES (O-7)

11.2.7.0 DEFINICION Y AMBITO.

1. Regula el uso y aprovechamiento del suelo en los espacios de uso exclusivo de parques y jardines ya sean públicos o privados y estén, los primeros, calificados como Sistema General como Local.

2. Los diferentes ámbitos donde es de aplicación se señalan en el plano de ORDENACION Y GESTION.

11.2.7.1 CONDICIONES DE VOLUMEN.

Agregación y segregación de parcelas.

No se admite la segregación de parcelas.

Superficie edificable máxima.

1. Para los públicos no se admite más construcción que aquéllas destinadas a kioscos de música o puestos de bebidas, "chucherías", venta de periódicos, casetas de almacenaje de material para la conservación y mobiliario urbano, de acuerdo a unas condiciones de forma y volumen capaz normal en tales instalaciones para o que deberán estar inscritos en un "sólido capaz" máximo en forma de cubo de tres (3) metros de arista, no pudiendo sobresalir la cubierta más de un (1) metro de dicho volumen, en cualquier caso.

2. La distancia de éstos a bordillos de calles en cualquier caso nunca será inferior a un (1) metro, debiendo dejar un paso libre mínimo entre él y las fachadas de un metro y medio (1,50 m).

3. Se admiten las normales instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.

4. En los privados se admiten pequeñas construcciones integradas en el jardín con la volumetría referida en el punto anterior y computables dentro del volumen máximo en la Ordenanza de aplicación en la zona calificada como edificable, sin que en ningún caso ocupen una superficie superior al cinco (5) por ciento de la del jardín y no suponga destrucción de arbolado o vegetal alguna.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION D. PLENO DE FECHA COM.GOB. 9 de 2 de 1998
El Alcalde, El Secretario,
ALCALDIA SECRETARIO
Fdo:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

11.2.7.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS PERMITIDAS.

Se permiten toda clase de obras de carácter encaminadas a la construcción de las edificaciones permitidas y de la urbanización.

11.2.7.3 CONDICIONES ESTETICAS Y COMPOSITIVAS.

1. Para las construcciones se establece una total libertad de diseño y empleo de materiales, si bien en aquéllos situados en el área del casco antiguo o sus límites deberán guardar respeto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, así como, en cualquier caso, deberán respetar el arbolado existente.

2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá guardar especial atención al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.

11.2.7.4 CONDICIONES DE USO.

1. En los públicos se consideran prohibidos todos los usos excepto el de "Parques y Jardines" y el "Deportivo" en pistas al aire libre allí donde la superficie sea suficiente para albergarlas, no vayan en contra del carácter que se requiera conferir al parque o jardín de que se trate y que no supongan molestias para el resto de los usuarios o edificaciones colindantes.

2. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de instalar los kioscos y casetas mencionados bien para explotación directa del Ayuntamiento o mediante régimen de concesión o derecho de superficie.

3. En los privados sólo se admite el uso de "Parques y jardines".

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
20 MAR. 1998
El Alcalde,
Fdo.:
El Secretario,
Fdo.:
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ)
SECRETARIA

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

nº	denominación	superf. total (m2)	aprov. (m2/m2)	superf. máxima edific. (m2)	dens. bruta máxima (viv/Ha)	número aprox. viv.
1	LAS CANTERAS	77.800	0'58	45.396	47	369
2	CALLES PINTO Y ALMENDRO	9.960	0'70	6.972	55	54
3	ESQUINA CALLES CAÑUELO Y SAN AGUSTIN	950	0'75	712	55	
4	GUARDIA CIVIL	11.700	0'40	4.680	35	40
5	CALLE CAÑUELO (PROL.C/TENORIO)	9.600	0'85	8.160	65	62
6	CALLE D. MANUEL SANCHEZ	2.400	0'62	1.500	62	15
7	CALLE SAN JUAN EST. AUTOBUSES	3.895	0'65	2.531	47	18
8	SAN FRANCISCO-ALAMOS BLANCOS	9.240	0'75	6.930	70	64
9	TRASERAS AVDA. DE ANDALUCIA	9.750	0'73	7.117	62	61
10	ENLACE CALLES MEDINA Y BENALUP	1.360	1'00	1.360	60	8
TOTAL		136.655	0'62	85.358	51	696

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
26 MAR. 1998
de de
V.º B.º El Secretario
El Alcalde
Fdo.: Fdo.:
ALCALDE SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
10 JUN 1990
JUNTA DE ANDALUCIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1. "LAS CANTERAS"

1. **SITUACION:**

Terrenos situados en el acceso norte del núcleo urbano, entre las carreteras de Vejer y Medina (calle San Juan), y las calles Monasterio de El Cuervo y Grulla Negra, actualmente en proceso de urbanización, pero aún mayoritariamente vacantes.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 77.800 m2

3. **OBJETIVOS:**

Desarrollo residencial y dotacional sobre terrenos en gran parte de propiedad municipal, resolviendo problemas y carencias del Casco, y completando la estructura urbana de la parte más alta de núcleo urbano de Benalup, configurando una nueva fachada a la carretera de Vejer y al acceso principal por la calle San Juan.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La ordenación propuesta corresponde a la recogida en el convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento en Abril de 1990, completando todo lo que en él no estaba determinado. Para las condiciones de ejecución o gestión no previstas en la presente ficha habrá que remitirse a las estipulaciones de dicho convenio.

- La estructura viaria es la que se contiene en dicho documento y que en parte está ya en ejecución, que se complementa con algunos pasos peatonales y/o rodados complementarios; Entre ellos los previstos en parcela nº3, en prolongación de las calles al Suroeste-Noroeste (9 metros para uso peatonal y/o rodado), y el paso peatonal de 5 metros que atraviesa las parcelas 10, 11 y 12.

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial, Hotelero, Oficinas.
- Tipología: Manzana cerrada con patio comunitario con patio público o semipúblico y fondo edificable de 10-11 metros. Vivienda unifamiliar adosada (pareada o en hilera) con frente mínimo de 5'90 metros.
- Altura máxima: 2-3 plantas (B+1)/(B+2)

- Las condiciones para cada una de las parcelas, de uso y tipología, altura máxima, superficie edificables y número máximo de viviendas aparecen recogidas en el cuadro adjunto.

- Las parcelas con tipología de manzana cerrada (5,6,7,10,11 y 12) tendrán pasos peatonales públicos en Planta Baja de acceso a los patios, en al menos dos de sus lados, con una sección mínima de 4 metros.

- Para el desarrollo de las diferentes parcelas, y para lo no previsto en la presente ficha y en el cuadro adjunto, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas en Suelo Urbano nº 1 "Casco", nº 2 "Vivienda unifamiliar", nº 6 "Equipamiento" y nº 7 "Espacios Libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,58 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 45.396 M2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 47 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 369

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Equipamiento: 24.115 m2
- Zonas Verdes: 2.440 m2 (no incluye los patios de manzana)
- Viario:..... Superficie según ordenación definitiva.

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Cooperación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:**

Se considera válido como instrumento de planeamiento general de desarrollo la ordenación recogida en los planos de citado Convenio Urbanístico, con las condiciones de esta ficha y del cuadro adjunto; Para el desarrollo de cada una de las parcelas será suficiente con la presentación de proyectos conjuntos para cada una de las parcelas, aunque se recomienda que las parcelas de mayor tamaño, y sobre todo las nº 3, 10 y 11, se desarrollen mediante Estudios de Detalle que permitan posteriores ejecuciones por partes.

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Reparcelación.

Dado el tamaño y la complejidad de esta Unidad, y al igual que ocurre con el planeamiento de desarrollo, podrán redactarse proyectos específicos solo para las manzanas más complejas, acompañando los Estudios de Detalle, admitiéndose que para el resto de manzanas la Reparcelación vaya unida a los proyectos conjuntos.

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
ALCALDIA
Fdo.:
SECRETARIO

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 "LAS CANTERAS" (cont.)
CUADRO DE CARACTERISTICAS POR PARCELAS.

Nº Parc.	USO-TIPOLOGIA (Tolerancia usos)	Superf. aprox. suelo (m2)	Alt. máx.	Superf. máx. edificables por usos TOTAL (m2)	no resid. (m2)	Nº aprox. viv.
1	COMERCIAL HOTELERO	1.534	B+1	1.750	1.750	--
2	RESID. UNIFAM. PAREADA/HILERA	3.586	B+1	3.586	--	29
3	RESID. UNIFAM. PAREADA/HILERA	7.200	B+1	7.200	--	57
4	RESID. UNIFAM. PAREADA/HILERA	360	B+1	560	280	3
5	RESIDENCIAL (COM. en pl.baja)	3.380	B+2	5.640	970	46
6	RESID. MANZ.CERR. (COM. en pl.baja)	3.380	B+2	6.110	680	54
7	RESID. MANZ.CERR. (COM. en pl.baja)	3.380	B+2	6.110	680	54
8	EQUIPAMIENTO (piscina pública)	6.000	B	--	--	--
8bis	EQUIPAMIENTO (verde público)	2.440	-	--	--	--
9	EQUIPAMIENTO (Centro Ens.Med.)	12.000	B+1	--	--	--
10 A	RESID. MANZ.CERR. (COM. en pl.baja)	1.210	B+2	3.630	680	35
10 B	EQUIPAMIENTO (polideportivo)	1.625	B+1	--	--	--
10 C	EQUIPAMIENTO	1.210	B+1	--	--	--
11	RESID. MANZ.CERR. (COM. en pl.baja)	3.500	B+2	6.170	680	55
11bis	RESID. UNIFAM. HILERA	1.470	B+1	1.640	[illegible]	[illegible]
12	RESID. MANZ.CERR. (COM. en pl.baja)	3.570	B+2	3.000	620	[illegible]
12bis	EQUIPAMIENTO (Guardería Inf.)	1.950	B+1	--	--	--
13	EQUIPAMIENTO	700	B+1	--	--	--
13bis	EQUIPAMIENTO (Depósito)	630	B+1	--	--	--
	VIARIO RODADO/PEATONAL	24.170		--	--	--
	TOTAL U.E.LAS CANTERAS	77.980		75.396	6.140	[illegible]

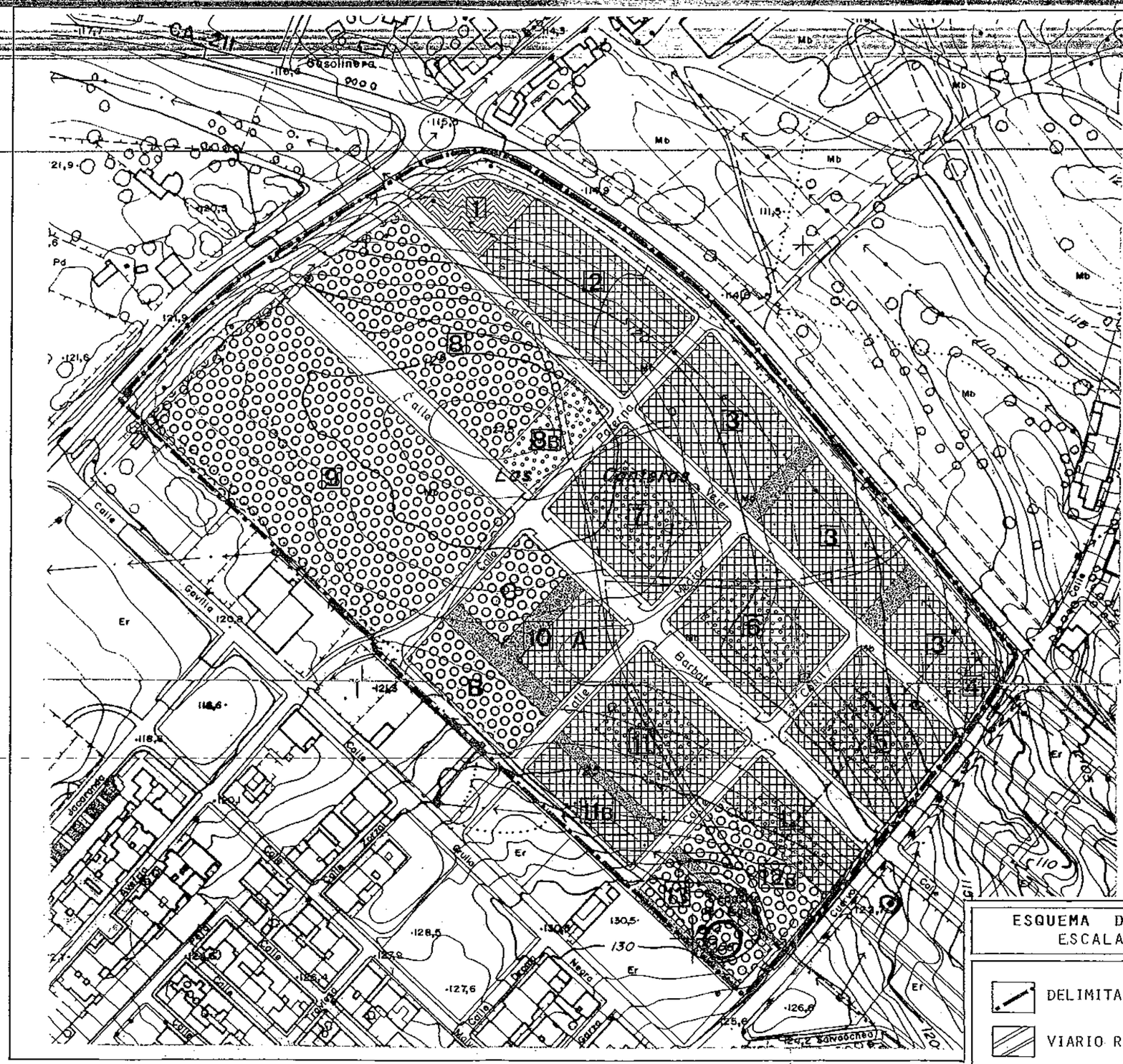
Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñaz

APROBADO EN SESION DE
COM. GOB. ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
26 MAR. 1998
de de
El Secretario,
Fdo.:

B.º
El Alcalde,
Fdo.:

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO



APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA COM. GOB. ☐

16 de JUN 1998

El Secretario

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIA

10 JUN 1998

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIA

ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 "LAS CANTERAS"

- DELIMITACION
- VIARIO RODADO
- CALLES PEATONALES
- ESPACIO LIBRE USO PUBLICO
- PATIO DE MANZANA Uso Público
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO EN LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

UNIDAD DE EJECUCION Nº 2 "CALLES PINTO Y ALMENDRO"

1. **SITUACION:**

Terrenos al norte del Casco Urbano, en el borde con la finca La Orativa, entre las prolongaciones de las calles Pinto y Almendro.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 9.960 m2

3. **OBJETIVOS:**

Consolidación del borde norte del Casco Urbano con una manzana de edificaciones residenciales y una calle de borde, con apertura de dos nuevos espacios públicos ajardinados.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La presente Unidad de Ejecución recoge el parte aún no realizada del convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento en el año 1988, y a él habrá que remitirse para las condiciones complementarias de gestión y ejecución no recogidas en la presente ficha.

- La prolongación de la calle Pinto tendrá una sección entre alineaciones de 10 metros, con aceras arboladas de al menos 2 metros.

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial, Hotelero, Oficinas.
- Tipología: vivienda unifamiliar en hilera, alineadas en fachada o retranqueadas uniformemente 3-5 metros.
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

- La zona verde se divide en tres partes: una plaza ajardinada en el extremo norte del casco, entre las calles Almendro, Orativa y Pinto; otra en la confluencia ante las calles Broma, Pinto y Almendro; y un paso peatonal entre las calles antes citadas de 8,5 metros.

- Para todo lo no previsto en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas en suelo urbano nº 3 "Vivienda Unifamiliar" y nº 7 "Espacios Libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,70 m2/m2.

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 6.972 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 55 viv./hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 54

9. **CESIONES MINIMAS:**

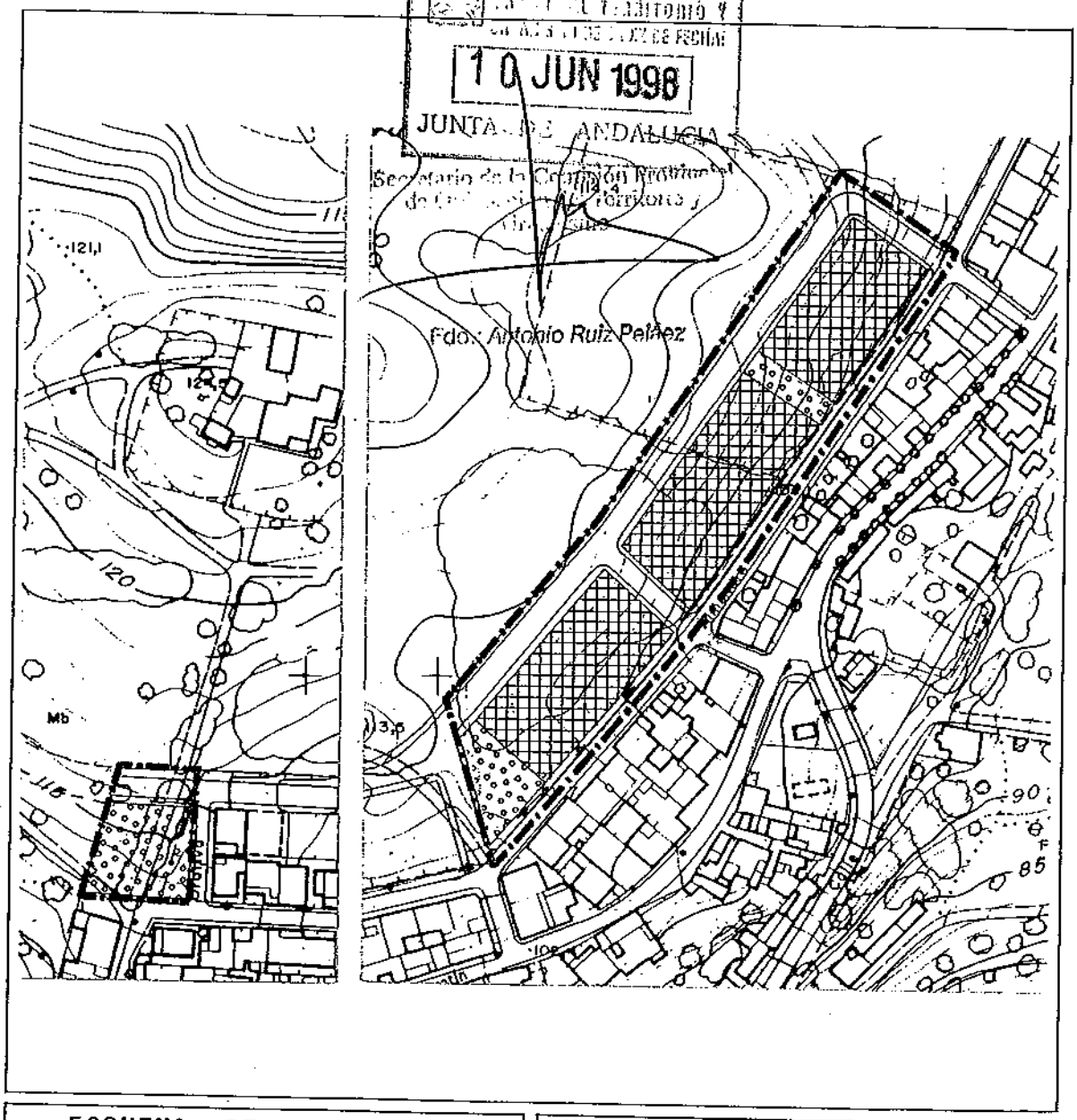
- Zona verde:..... 1.510 m2
- Viario:..... superficie según ordenación definit

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** No es necesario al existir un convenio urbanístico cuyos planos de ordenación se considera que tienen contenido de Estudio de Detalle.

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación (Puede sustituirse por el cumplimiento del acuerdo urbanístico anteriormente citado).

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
ALCALDIA
Fdo.:
APROBADO EN SESION DE PLENO X COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998
Secretario
Fdo.:
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
Secretario



Consejería ... Por ... de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en ... de fecha 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo: Antonio Ruiz Peñez

ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº 2 "CALLES PINTO Y ALMENDRO (LA ORATIVA)"

DELIMITACION
VIARIO RODADO
CALLES PEATONALES
ESPACIO LIBRE USO PUBLICO
RESIDENCIAL
COMERCIAL
EQUIPAMIENTO

APROBADO EN SESION DE ... DE FECHA 20 MAR. 1998

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) ALCALDIA
El Alcalde, Fdo:
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) SECRETARIO
El Secretario, Fdo:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA C. DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA
EN SESION DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

UNIDAD DE EJECUCION Nº 3 "ESQUINA CALLES CAÑUELO Y SAN AGUSTIN"

1. **SITUACION:**

- Parcela vacante y con edificios en ruinas situado en la confluencia de las calles San Agustín y Cañuelo.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 950 m2

3. **OBJETIVOS:**

- Remate con edificación residencial de una manzana, con apertura de una pequeña plaza pública ajardinada en el encuentro de ambas calles.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La calle Cañuelo tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de 10 metros, con una acera de al menos 2 metros.

- La calles San Agustín tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de 8 metros, con aceras de al menos 2 metros.

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial y Oficinas en plantas bajas con un máximo del 25% de la edificabilidad total.
- Tipología: edificación entre medianeras en manzana cerrada, alineada en fachada. Ocupación máxima en planta baja del 90% y del 70% en plantas altas.
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

- Para todo lo no previsto en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas en suelo urbano nº1 "Casco" y nº 7 "Espacios libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,75 m2/m2.

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 712 M2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 52 viv/hectárea.

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 5

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Zona verde:..... 320 m2
- Viario perimetral:.... superficie según ordenación ordenación definitiva.

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle (Podrá sustituirse por un proyecto conjunto para la totalidad de la unidad).

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
26 junio 1998
Fdo.:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMUR (Cuenca)
SECRETARIA

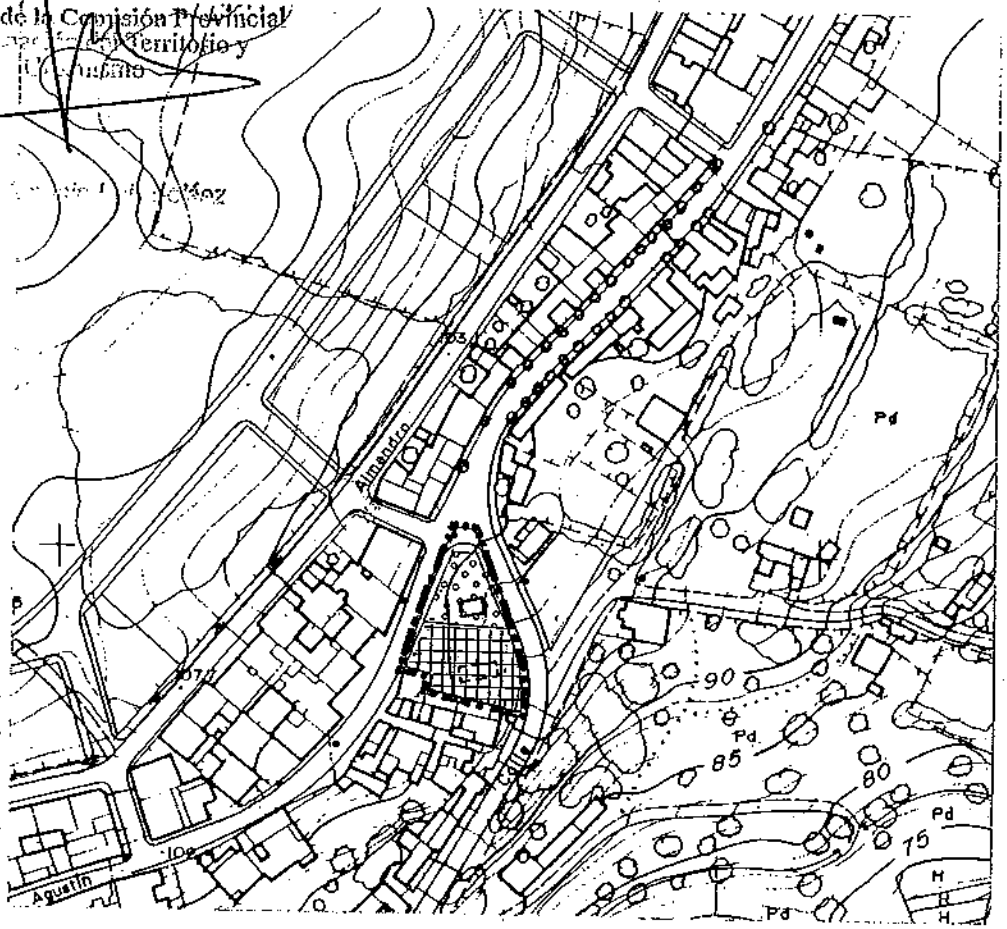
Consejería de ...
APROBADO ...

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

10 JUN 1998

JUNTA DE ...

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº 3 "ESQUINA CALLES CAÑUELO Y SAN AGUSTIN"

- DELIMITACION
- VIARIO RODADO
- CALLES PEATONALES
- ESPACIO LIBRE USO PUBLICO
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO

APROBADO EN SESION DE ... DE FECHA ... de ...

El Alcalde

El Secretario

272

Fdo.

UNIDAD DE EJECUCION Nº 4 "GUARDIA CIVIL"

1. **SITUACION:**

Terrenos ocupados actualmente por la casa Cuartel de la Guardia Civil, entre las calles San Agustín, San Miguel y Corneja.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 11.700 m2

3. **OBJETIVOS:**

- Recuperación de un suelo de propiedad público para usos dotacionales y residenciales que mejoren el equipamiento de la zona de San Miguel-San Agustín.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La anchura mínima de la nueva calle será de 8 m. entre alineaciones, con una mayor amplitud en el centro, 20 metros, que permita la existencia de aparcamientos y amplias aceras junto al anexo del equipamiento y la parcela residencial.

- La parcela de Equipamiento se dedicará preferentemente a uso escolar.

- La zona verde se adecuará en su diseño a la importante diferencia de nivel existente, con un tratamiento fundamentalmente arbolado.

- Uso dominante: residencial.
- Usos compatibles: Comercial y Oficinas, con un máximo del 15% de la edificabilidad total.
- Tipología: Manzana cerrada con fachada alineada a calle, en vivienda unifamiliar o colectiva.
- Ocupación máxima sobre parcela: 80%.
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

- Para todas las condiciones no previstas en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas en suelo Urbano nº1 "Casco", nº 2 "vivienda unifamiliar", nº 5 "Equipamiento" y nº 7 "Espacios libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,4 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 4.680 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 35 viv/Ha

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 40

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Zona verde..... 1.900 m2
- Equipamiento... 5.200 m2
- Viario..... Superficie según ordenación definitiva.

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Cooperación.

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle.

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Reparcelación.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 6 de 1998

Fdo.: ALCALDE

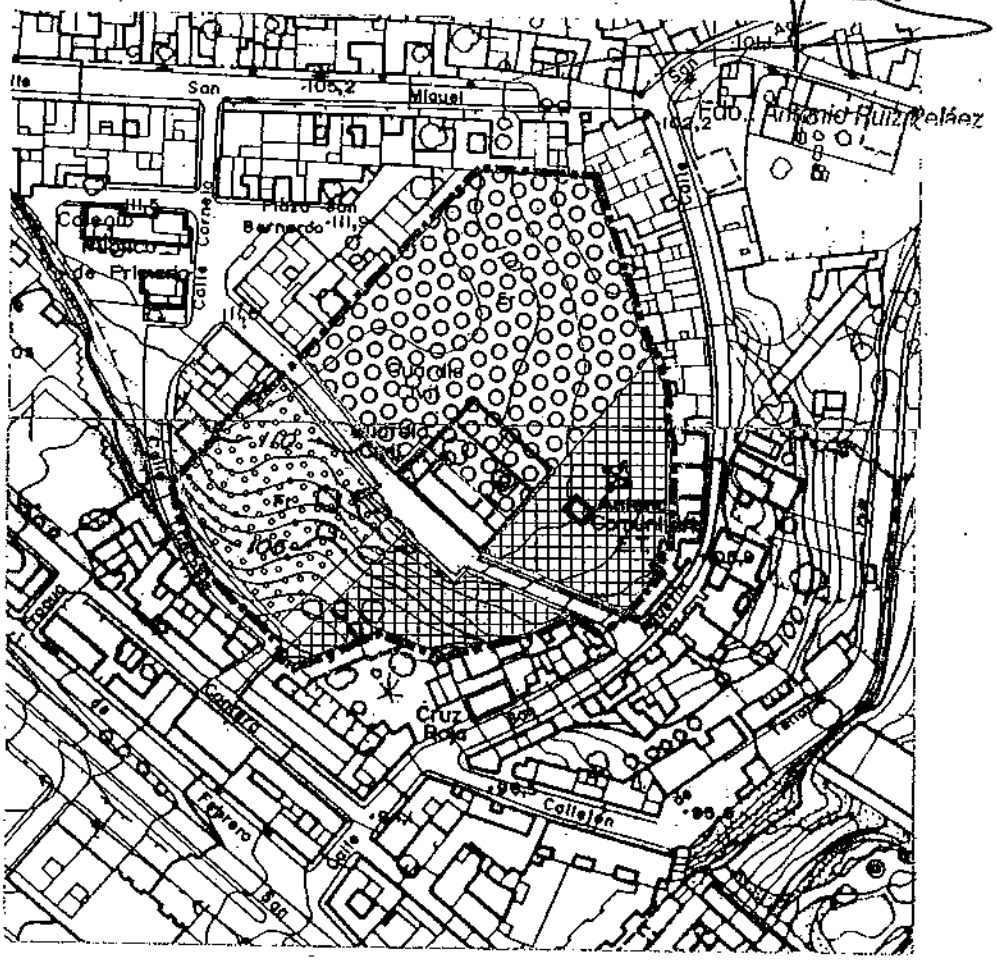
El Secretario

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE IBENALUP

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
EN LA SESION DE FECHA
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº 4 "GUARDIA CIVIL"

DELIMITACION

VIARIO RODADO

CALLES PEATONALES

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO

RESIDENCIAL

COMERCIAL

EQUIPAMIENTO

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA COM. GOB. de 6 MAR. 1998

El Alcalde

El Secretario

ALCALDIA

SECRETARIO

274

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CADIZ DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

UNIDAD DE EJECUCION Nº 5 "CALLE CAÑUELO-PROLONGACION CALLE TENORIO".

1. **SITUACION:**

Parcelas entre las calles San Agustín, José Suárez y Cañuelo, sin edificación en su mayor parte y con algún arbolado de interés en su parte más al norte.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 9.600 m2

3. **OBJETIVOS:**

Ordenación del interior de la manzana de una calle norte-sur y pasos peatonales transversales, así como un amplio espacio público arbolado.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La prolongación del Callejón de Tenorio tendrá una sección mínima de 8 metros entre alineaciones, con aceras de al menos 1 metro.

Se abrirá al menos una nueva calle transversal, entre la calle anterior y la calle Cañuelo, que serán peatonales por las fuertes pendientes existentes, con una anchura mínima de 6 metros. La ubicación que aparece en el esquema es recomendada, pero podrá variarse en el Estudio de Detalle si se justifica, así como abrir nuevos pasos.

En el frente de la calle Cañuelo se ampliará la acera a un mínimo de 3,5 metros, dotándola de arbolado de alineación, conservando el ancho de calzada existente.

La sección de la calle José Suárez se ampliará a 7 metros entre alineaciones, con aceras de 1 metro.

- La edificación se adaptará al máximo a los desniveles existentes, con empleo de soluciones escalonadas, evitando, tanto los injustificados movimientos de tierra, como la aparición de muros de contención verticales excesivos.

- La zona verde integrará el arbolado existente.

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial, Oficinas y el Hotelero, preferentemente, los dos primeros en plantas bajas, y todos en general con frente a la calle Cañuelo. En su conjunto, no superarán el 15% de la edificabilidad total.

- Tipología: Entre medianeras en manzana cerrada, con fachada alineada a calles principales, con edificación unifamiliar o colectiva.
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).
- Para todo lo no previsto en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de suelo urbano nº 1 "Casco", nº 2 "Vivienda Unifamiliar" y nº 7 "Espacios Libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,85 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 8.160 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 65 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 62

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Zona verde 1.600 m2
- Viario..... superficie según ordenación definitiva

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle.

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación.

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIA

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

275

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº5 "CALLE CAÑUELO-PROL. C/TENORIO"

DELIMITACION

VIARIO RODADO

CALLES PEATONALES

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO

RESIDENCIAL

COMERCIAL

EQUIPAMIENTO

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COMISION ☐ DE FECHA 6 MAR. 1998

El Secretario

Fdo.:

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

276

UNIDAD DE EJECUCION Nº6 "CALLE DON MANUEL SANCHEZ"

1. **SITUACION:**

   Parcela con abundante vegetación entre las calles Dalia, Don Manuel Sánchez y callejón de Tenorio.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 2.400 m2

3. **OBJETIVOS:**

   - Recuperación de una parte de la parcela como espacio libre, compatibilizando su uso público con la edificación de otra parte de la parcela.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

   - Las parcelas edificables ocuparán, en conjunto y como máximo, 1.000 m2 de la parcela bruta, dedicándose el resto a zona verde.

   - Se procurará que la delimitación definitiva de la zona verde recoja la parte de más valor del arbolado, así como el manantial existente.

   - Se estudiará la posibilidad de dotar al futuro espacio libre de un acceso peatonal por la parte alta de la calle Dalia, junto a la escalera de subida al Callejón de Tenorio.

   - Uso dominante: Residencial.
   - Tipología: Edificación entre medianeras formando manzana cerrada, con vivienda unifamiliar o colectiva.
   - Altura máxima: 2 plantas (B+1).

   - Para todo lo no previsto en la presente ficha se estará a lo previsto en las ordenanzas en suelo urbano nº 1 "Casco", nº 2 "Vivienda unifamiliar" y nº 7 "Espacios libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,62 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 1.500 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 62 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 15

9. **CESIONES MINIMAS:**

   - Zona verde:..... 1.400 m2

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación.

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peñoz

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA COM. GOB. 26 MAR. 1998

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA

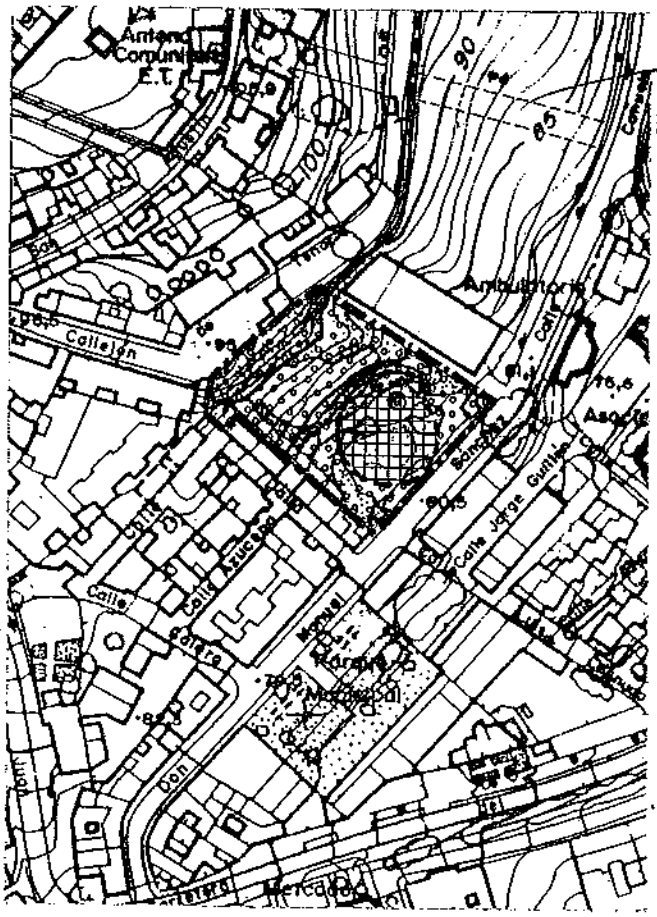
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial
Cádiz
Por delegación del Consejero
El Jefe del Servicio de Urbanismo y Arquitectura
Fecha: 10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peñaz



ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 "CALLE DON MANUEL SÁNCHEZ"

DELIMITACION

VIARIO RODADO

CALLES PEATONALES

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO

RESIDENCIAL
(ubicación a definir en E.D.)

COMERCIAL

EQUIPAMIENTO

SESION DE
DE FECHA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO
178

APROBADO INICIALMENTE
POR ACUERDO DE LA C.P.
1 0 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

UNIDAD DE EJECUCION Nº 7 "CALLE SAN JUAN-ESTACION DE AUTOBUSES.

1. **SITUACION:**

Terrenos situados en el borde norte de la parte más antigua del Casco, entre la calle San Juan y la zona de las Canteras.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 3.895 m2

3. **OBJETIVOS:**

Completar la manzana residencial entre las calles San Antonio, Alta y San Juan, mejorando las conexiones peatonales entre la calle San Juan y la zona alta de Las Canteras (Calle Sur, Ventolera, Cádiz, etc), habilitando una Parada Terminal de Autobuses Interurbanos.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La calle prolongación de San Agustín tendrá una sección entre alineaciones de 10 metros, con aceras de al menos 2 metros.

El frente a la calle San Juan dispondrá de una acera de al menos 4 metros, con arbolado, y una calzada lateral de 7 metros, fundamentalmente para aparcamiento y acceso a garajes, separada de la calzada principal por una mediana arbolada de unos 2 metros.

El acceso rodado a la Parada Terminal de Autobuses se realizará por la calle transversal, mientras que la salida se hará directamente a la calle San Juan, a través de la calzada lateral.

- En el frente de la parcela residencial se abrirá una calle, rodada o peatonal, con una anchura mínima de 9 metros entre alineaciones, que servirá para acceso a garajes.

La parcela de equipamiento se dedicará a Estación de Autobuses (en realidad una parada terminal). Su superficie se dedicará a aparcamiento, andenes cubiertos, oficinas, sala de espera y servicios complementarios, pero no a talleres o garaje cerrado.

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial y Oficinas, en plantas bajas, y Hotelero, sin superar, en su conjunto, el 30% del aprovechamiento total.
- Tipologia: Edificación entre medianerías, formando manzana cerrada.
- Altura máxima: 3 plantas (B+2) en parcela residencial
  1 planta (B) en parcela de equipamientos

- Para todo lo no previsto en esta ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas en suelo urbano nº 1 "Casco", nº 6 "Equipamiento" y nº 7 "Espacios Libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,65 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 2.531 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 47 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 18

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Zona Verde 400 m2
- Equipamiento (Estación de Autobuses)..... 630 m2
- Viario.....superficie según ordenación definitiva.

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Cooperación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de reparcelación.

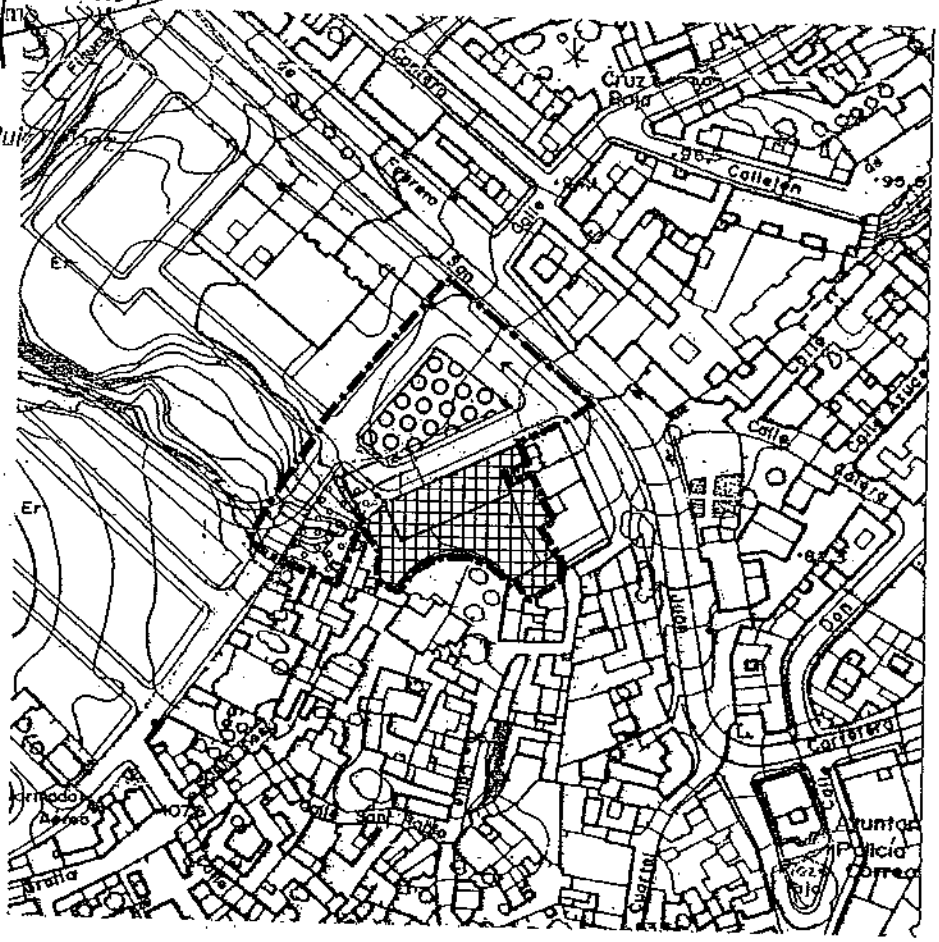
APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA 26 MAR. 1998
El Secretario
Fecha
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

Consejería ... Medio Ambiente
... Territorio y ... Fecha:
11 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz ...



ESQUEMA DE ORDENACION
ESCALA 1:2.000

UNIDAD DE EJECUCION Nº7
CALLE SAN JUAN-ESTACION DE AUTOBUSES

APROBADO EN SESION DE PLENO de 20 MAR. 1998

- DELIMITACION
- VIARIO RODADO
- CALLES PEATONALES
- ESPACIO LIBRE USO PUBLICO
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO

ALCALDIA — SECRETARIO

Fdo:280

10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

UNIDAD DE EJECUCION Nº 8 "SAN FRANCISCO-ALAMOS BLANCOS"

1. **SITUACION:**

Terrenos situados entre las calles San Francisco, Alamos Viejos y el C.P. Tajo de las Figuras, en el borde sureste del casco urbano, casi totalmente vacantes.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 9.240 m2

3. **OBJETIVOS:**

- Ordenación de los terrenos entre el colegio Público y la calle San Francisco, con apertura de dos calles transversales, dos pasos peatonales para acceso al futuro Parque y reserva de una parcela para equipamiento.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La nueva calle entre la fachada del C.P. Tajo de las Figuras y la calle san Francisco tendrá una anchura mínima de 7 metros.

La calle San Francisco se ampliará con aceras de al menos 2 metros, para que dicha calle tenga 10 metros entre alineaciones (manteniendo la actual calzada).

El paso peatonal junto al Colegio tendrá una anchura mínima de 6 metros y permitirá el acceso a la parcela de equipamiento y al Parque previsto al Este.

- El espacio libre a lo largo de la calle San Francisco, de 15 metros de ancho, tendrá el tratamiento de paseo peatonal arbolado para acceso al Parque previsto.

- Para la parcela de equipamiento se recomienda el uso deportivo (una pista polideportiva).

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial, Oficinas, Almacén (subtipo A) e Industrial (A) en plantas bajas con un máximo, en su conjunto, del 10% de la edificabilidad total.
- Tipología edificatoria: entre medianerías con fachada coincidente con alineación oficial formando manzana cerrada, con una ocupación sobre parcela neta del 70% como máximo.
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

- Para todas las condiciones no previstas en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de suelo urbano nº1 "Casco", nº 2 "Vivienda unifamiliar", nº 6 "Equipamiento" y nº 7 "Espacios libres".

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,75 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 6.93[illegible] m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 70 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 64

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Zona verde:..... 840 m2
- Equipamiento:..... 990 m2
- Viario rodado y peatonal:..... superficie según ordenación definitiva

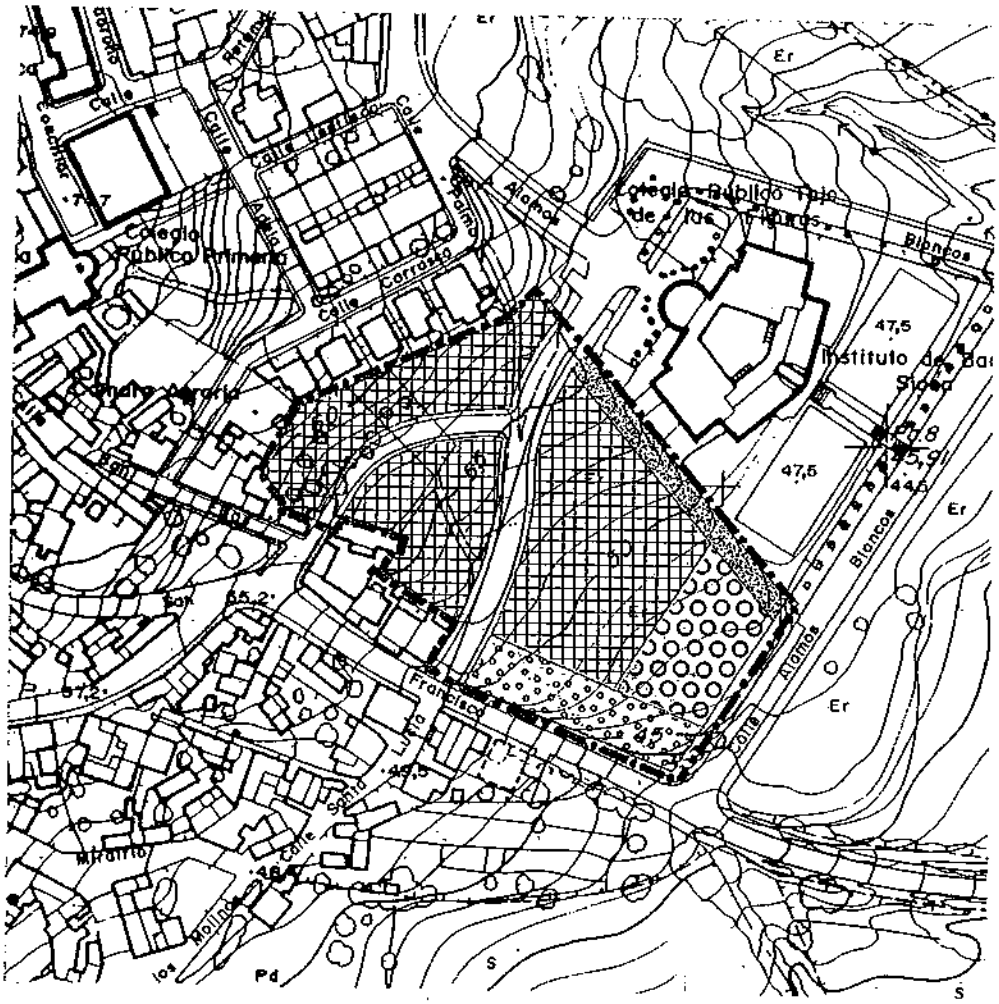
10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de compensación.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
COM. GOB.
ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP



ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº8 "SAN FRANCISCO - ALAMOS BLANCOS"

DELIMITACION

VIARIO RODADO

CALLES PEATONALES

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO

RESIDENCIAL

COMERCIAL

EQUIPAMIENTO

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

10 JUN 1998

Fdo.: Antonio Ruiz Peñez

ALCALDIA

SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MALAGA
10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA

UNIDAD DE EJECUCION Nº 9 "TRASERAS AVDA. DE ANDALUCIA"

1. **SITUACION:**

Terrenos vacantes situados entre las traseras de la Avda. de la Andalucía, entre la prolongación de la calle Traviesa, la calle Gregoria y los límites de la finca "Mesa Baja".

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 9.750 m2

3. **OBJETIVOS:**

Ordenación de un suelo vacante situado entre el Casco Urbano y los nuevos crecimientos a medio plazo, mejorando las conexiones viarias transversales y con apertura de una plaza pública.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

- La trama viaria aprovechará al máximo las posibilidades de apertura de calles transversales a la Avenida de Andalucía sin afectar a la edificación existente.

Se abren dos calles transversales, una de ellas prolongación de la calle Monasterio de El Cuervo (con 8 metros), y otra intermedia que con 12 metros (aceras de al menos 1,5 metros) será la de mayor amplitud.

También se abren dos calles Este-Oeste, una de 12 metros (con aceras de 2 metros y bandas de aparcamiento a ambos lados) en el borde con la zona de la Mesa Baja, que conecta las dos calles transversales anteriormente definidas y la calle Traviesa con la calle Acebuche (y a través de ella con Gregorio y Mirador), y en el futuro con el suelo apto para urbanizar (SAU-3), y otra intermedia, de 8 metros entre alineaciones.

- Uso dominante: Residencial.
- Usos compatibles: Comercial, Oficinas y Hotelero, preferentemente en plantas bajas en torno a la nueva plaza pública.
- Tipología edificatoria: Viviendas unifamiliares adosadas (pareadas o en hilera) o colectiva entre medianerías formando manzana cerrada, admitiéndose en ambos casos tanto la alineada en fachada como un retranqueo homogéneo de 3 ó 5 metros.
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

-Para todas las condiciones no previstas en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de suelo urbano nº1 "Casco", nº 2 "Vivienda unifamiliar", nº 6 "Equipamiento", nº 7 "Espacios libres".

Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

5. **APROVECHAMIENTO:** 0,73 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 7.117 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 62 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 61

9. **CESIONES MINIMAS:**

- Zona verde:... 940 m2
- Viario:..... superficie según ordenación definitiva.

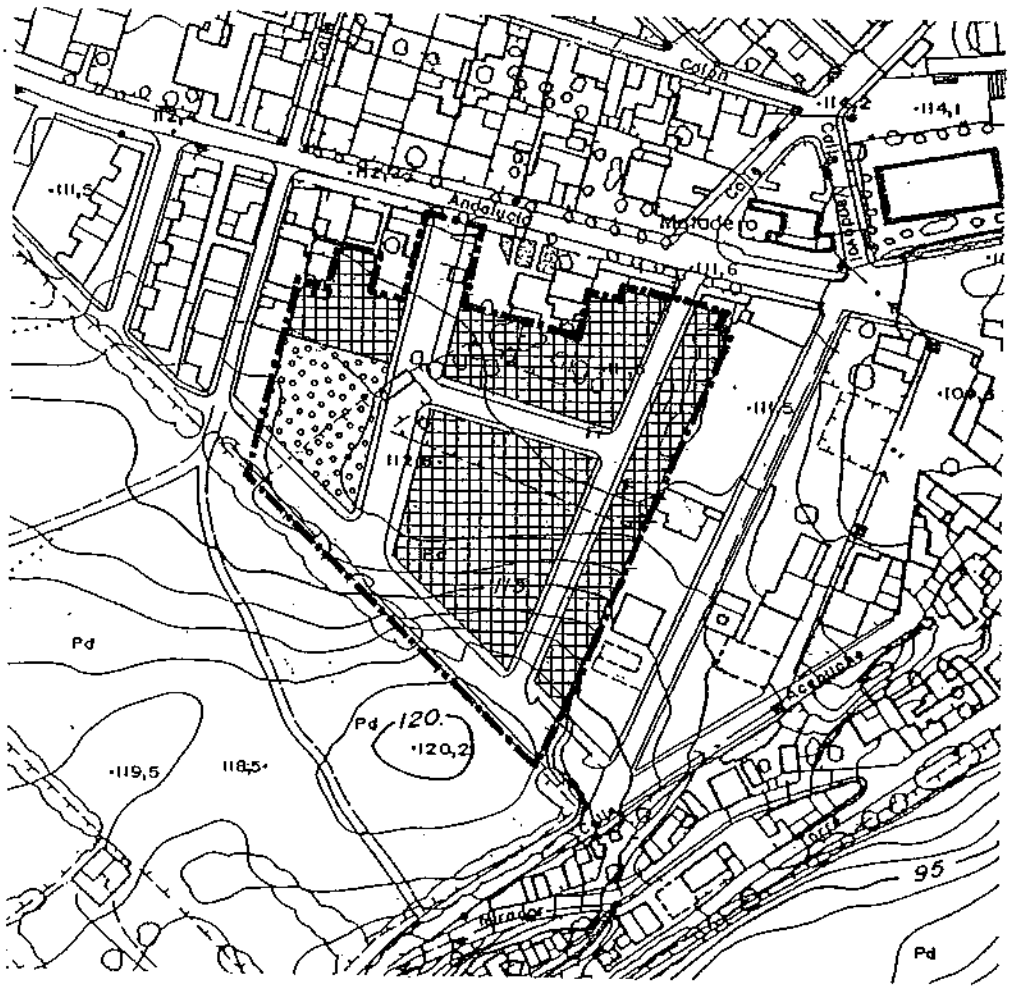
10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) ALCALDIA
APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA COM. GOB
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz) SECRETARIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP



ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000	UNIDAD DE EJECUCION Nº 9 "TRASERAS AVENIDA DE ANDALUCÍA"

DELIMITACION

VIARIO RODADO

CALLES PEATONALES

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO

RESIDENCIAL

COMERCIAL

EQUIPAMIENTO

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 28 MAR. 1998

El Secretario,

Fdo.: Antonio Ruiz Peñín

Consejería de Obras Públicas y Transportes
ARCHIVO
JUNTA DE ANDALUCIA
10 JUN 1998
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

V.º B.º
El Alcalde,

ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ)
SECRETARIO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
1 0 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

UNIDAD DE EJECUCION Nº 10 "ENLACE CALLES MEDINA Y BENALUP"

1. **SITUACION:**

   Antiguas naves industriales, hoy con usos comerciales, entre las calles Medina y Benalup.

2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 1.360 m2

3. **OBJETIVOS:**

   Apertura de una calle transversal que mejore las conexiones en la zona sur del casco urbano, completando con edificación residencial las manzanas resultantes.

4. **CRITERIOS BASICOS DE ORDENACION Y USOS:**

   - La calle de nueva apertura tendrá una anchura mínima entre alineaciones de edificación de 9 metros, con aceras de al menos un metro.

   - Uso dominante: Residencial.
   - Usos compatibles: Comercial y Oficinas, que podrán ocupar la totalidad de las plantas bajas (salvo los accesos a plantas altas y garajes en su caso).
   - Tipología edificatoria: Manzana cerrada con alineación a fachada.
   - Altura máxima: 2 plantas (B+1).

   - Para todas las condiciones no previstas en la presente ficha se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de suelo urbano nº1 "Casco".

5. **APROVECHAMIENTO:** 1,00 m2/m2

6. **SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** 1.360 m2

7. **DENSIDAD BRUTA MAXIMA:** 60 viv/hectárea

8. **NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS:** 8

9. **CESIONES MINIMAS:**

   - Viario:.... superficie según ordenación definitiva.

10. **SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación

11. **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle

12. **INSTRUMENTO DE GESTION:** Proyecto de Compensación

APROBADO EN PLENO DE FECHA
COM. GOB. ☐
26 MAR. 1998
Vº Bº
Alcalde,
ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP (Cádiz)
SECRETARIO

ESQUEMA DE ORDENACION
ESCALA 1:2.000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 10
"ENLACE CALLES MEDINA Y BENALUP"

DELIMITACION

VIARIO RODADO

CALLES PEATONALES

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO

RESIDENCIAL

COMERCIAL

EQUIPAMIENTO

APROBADO EN SESION DE FECHA

Consejería de ...
10 JUN 1998
JUNTA ...
Secretaría ... de Ordenación ...

El Alcalde,

El Secretario,

Fdo.: Antonio Ruiz Polaez

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
6 mar. 1990
El Alcalde,
El Secretario

IV. CATÁLOGO

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADA DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
1º 0 JUN 1993
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

TITULO XII

CATALOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y ARQUEOLOGICO

JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo: Antonio Ruiz Rodríguez

0.0 ALCANCE Y CONTENIDO.

1. De conformidad con el articulo 93 del TRLS y los artículos 86 y 87 del R.P. y con objeto de establecer una especial protección sobre aquéllos elementos existentes en el Término Municipal que tienen un singular interés histórico, arquitectónico, artistico o etnológico se redacta el presente Catálogo como documento complementario de las Normas Subsidiarias.

2. Se considera dividido en dos grandes grupos el Patrimonio Edificado y el Arqueológico y sus condiciones o determinaciones concretas se detallan en el CAPITULO 3 del TITULO V de estas Normas, sin perjuicio del planteamiento cautelar que se hace de parte de él.

3. Los elementos declarados como Bien de Interés Cultural se regirán por su legislación especifica.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN FECHA 26 junio 1989
V.º B.º El Alcalde,
El Secretario
Fecha
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) ALCALDIA
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) SECRETARIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BENALUP

10 JUN 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

CAPITULO 1: CATALOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO

- CATEGORIA 1ª: PROTECCION INTEGRAL
  - IGLESIA PARROQUIAL
  - TORRE DE BENALUP
- CATEGORIA 2ª: PROTECCION AMBIENTAL
  - CASA CALLE SAN FRANCISCO ESQUINA SAN ELIAS

CAPITULO 2 : CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

nº Orden	numeración Inventario Consejería de Cultura	denominación
1	1	TAJO DE LAS FIGURAS
2	2	VENTA LA PASADA DE GIBRALTAR
3	3	DOLMENES DEL TAJO DE LAS FIGURAS
4	4	CUEVA DEL TESORO (CUEVA DE LA PAJA)
5	5	DEHESA DEL HOYO
6	23	CASTILLO DE BENALUP
7	27	ABRIGO DE LOS PILONES
8	28	BENALUP DE SIDONIA (Desaparecido)
9	30	CUEVA CIMERA
10	32	CUEVA DE LAS MUJERES
11	33	CUEVA DEL ARCO
12	34	CUEVA NEGRA
13	37	MONTE DE REHUELGA (CORTIJO DE REHUELGA)
14		CUEVA ALTA
15		CUEVA DE LOS LADRONES O DE PRETINA

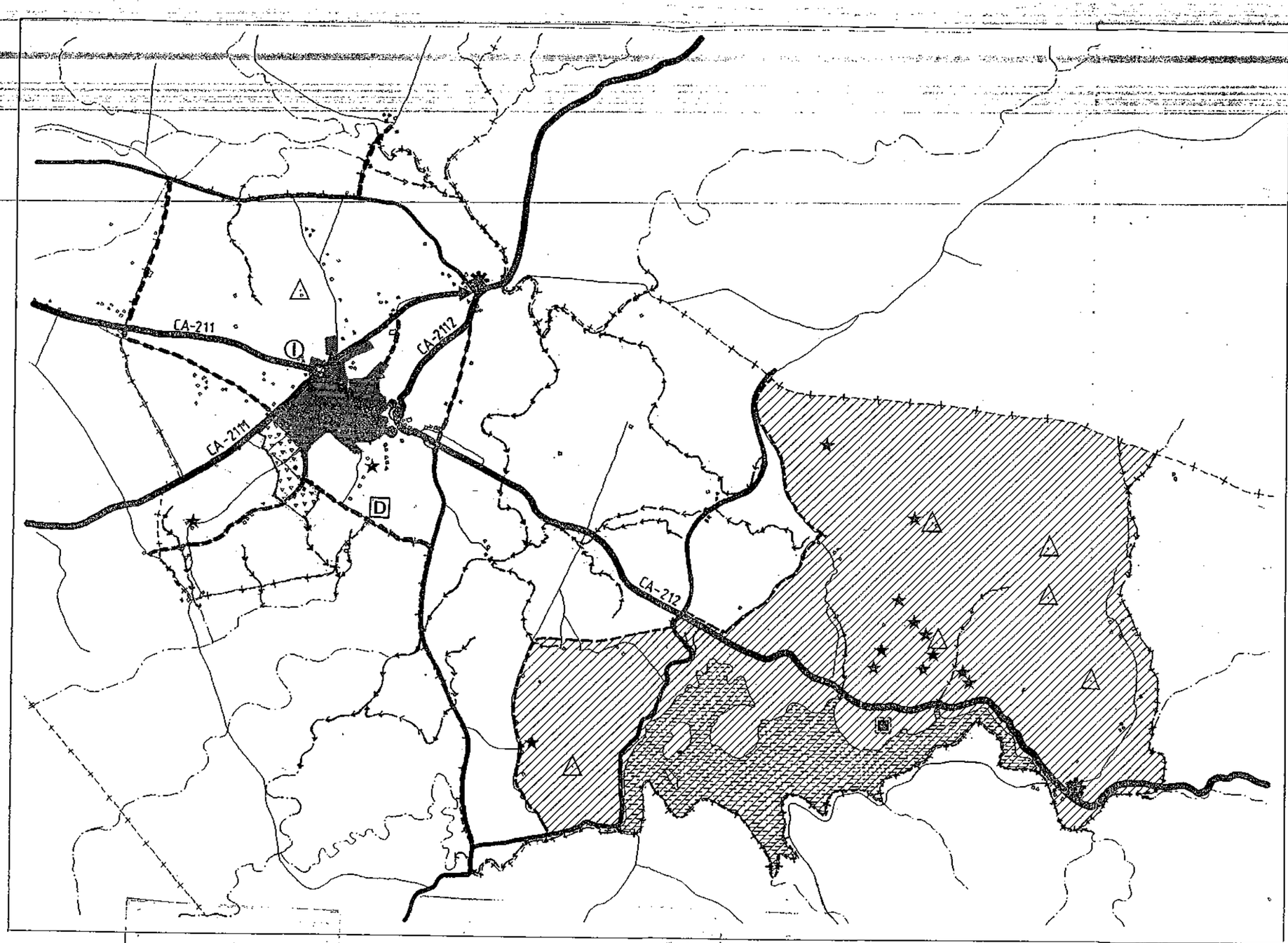
SESION DE
PLENO
COM. G.O.B.
DE FECHA
26 MAR. 1998
El Alcalde
El Secretario
ALCALDIA
SECRETARIO
Fdo: 288

APR[illegible] EN SESION DE
[illegible] NO ☒
COM. COB. ☐ DE FECHA
de 26 MAR. 1998 de
V.º B.º
El Alcalde,
El Secretario,
ALCALDIA

V. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. **ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL** (1 hoja)..... 1:50.000
2. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL** (1 hoja)..... 1:20.000
3. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL NÚCLEO Y ENTORNO DE BENALUP** (1 hoja)..... 1:10.000
4. **ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE BENALUP** (2 hojas)..... 1:2.000

JUNTA [illegible]
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



NUCLEO URBANO

CASERIO DISPERSO

POLIGONO INDUSTRIAL

DEPURADORA AGUAS RESIDUALES

NUEVOS DESARROLLOS TURISTICOS-DEPORTIVOS DE BAJA OCUPACION.

CARRETERAS SECUNDARIAS
- Comarcales -

OTRAS CARRETERAS

CAMINOS RURALES MEJORADOS

OTROS CAMINOS

ACCESOS Y TRAVESIA CASCO URBANO

INTERSECCIONES CONFLICTIVAS

ENLACE CA-2111/CA-2112

AREAS SERVICIO DE CARRETERAS

PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES
(según Ley 2/1989)

AREA RECREATIVA EMBALSE DEL CELEMIN

EMBALSE DEL CELEMIN

RIOS Y ARROYOS

PRINCIPALES CERROS

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

LIMITE TERMINO MUNICIPAL

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

El Alcalde,

El Secretario,

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TITULO PLANO:

ESTRUCTURA TERMINO MUNICIPAL

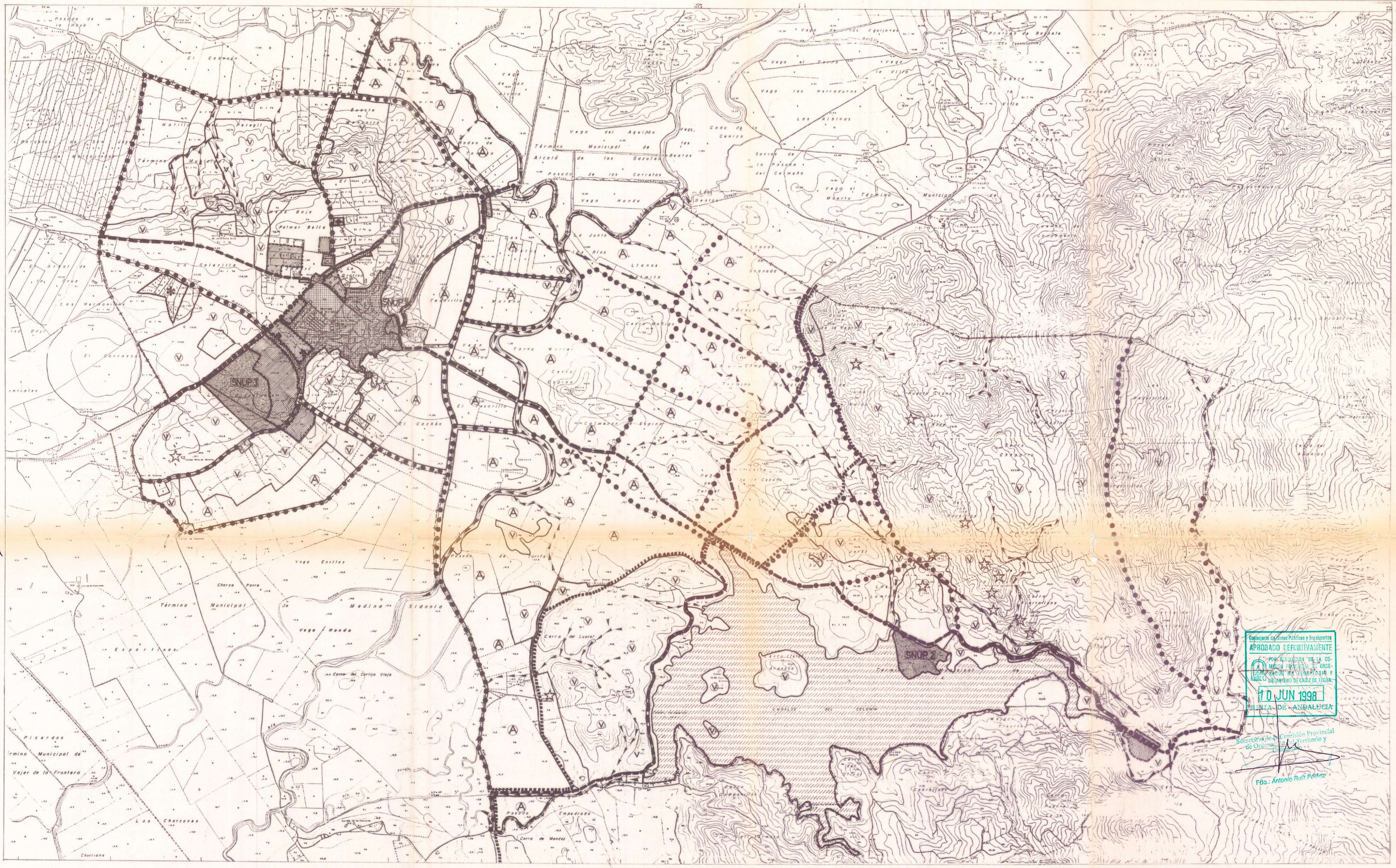
PLANO Nº 1

ESCALA: 1:50.000
0 500 1000M.

EQUIPO REDACTOR:
Juan M. Fernández Serdán Arquitecto
Rafael van-Baumberghen Hdez. Arquitecto

FASE:
APROBACION DEFINITIVA

FECHA REDACCION:
MARZO 1998



Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
10 JUN 1998
JUNTA DE ANDALUCIA
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

APROBADO EN SESION D.
PLENO ☒
COM. GOB. ☐
DE FECHA
4 de Junio de 1998
Vº Bº
El Alcalde,
El Secretario,
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP — ALCALDIA
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE BENALUP — SECRETARIO
Fdo.: FCO. GONZALEZ CABAÑAS
Fdo.: PILAR BEATRIZ NOVEA TEJERINA

SUELO URBANO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELO NO URBANIZABLE COMUN

- Areas Servicio Carreteras
- Area Servicio Las Lagunetas (delimitación aprox.)
- Parcelación Puerto de los Chinos
- Parcelación Padrón del Alamillo
- Reserva para Patrimonio Municipal de Suelo

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- POR VEGETACION Y ARBOLADO
- DE ALTO VALOR AGRICOLA
- VIAS PECUARIAS
- CAUCES Y MARGENES EMBALSE, RIOS Y ARROYOS
- CARRETERAS
- CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS
- INFRAESTRUCTURAS
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Localización aproximada según Inventario Consejería de Cultura y Medio Ambiente.
- AREA DE INTERVENCION (SNUP1)

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

- PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES. Delimitación según Ley 2/1989
  Nota: Pertenece al Parque Natural la parte del Término situada al este de la línea de delimitación.
- Límite Término Municipal

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TITULO PLANO:

CLASIFICACION DEL SUELO
TERMINO MUNICIPAL

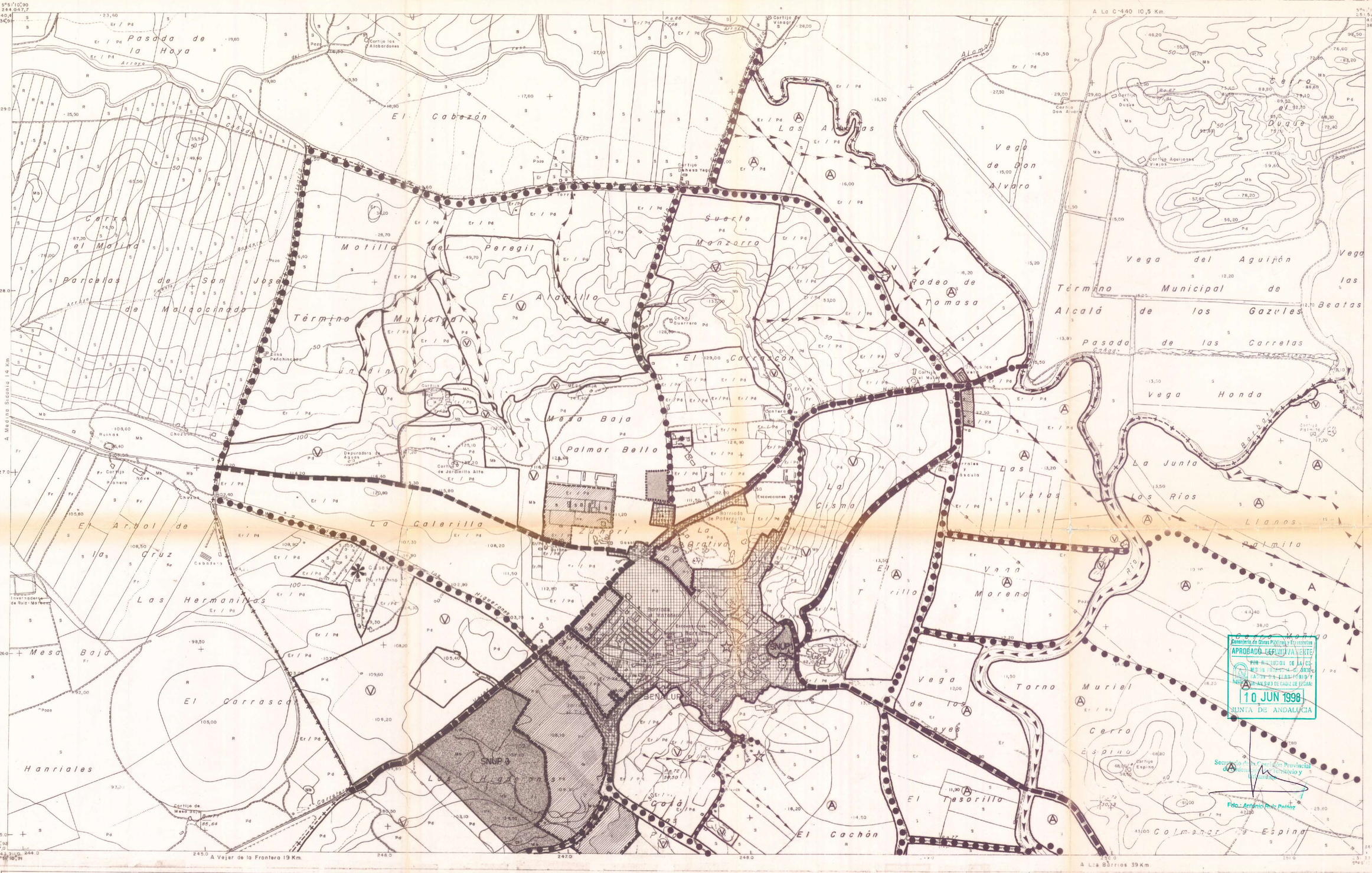
PLANO Nº **2**

ESCALA: 1:20.000
0 100 500 M.

EQUIPO REDACTOR:
Juan M. Fernández Serdán Arquitecto
Rafael van-Baumberghen Hdez. Arquitecto

FASE: **APROBACION DEFINITIVA**

FECHA REDACCION: MAYO 1998



APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒ COM. GOB. ☐ DE FECHA
04 JUN. 1998
El Alcalde, El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE BENALUP (CADIZ) ALCALDIA SECRETARIA

SUELO URBANO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELO NO URBANIZABLE COMUN

- Areas Servicio Carreteras
- Parcelación Puerto de los Chinos
- Parcelación Padrón del Alamillo
- Reserva para Patrimonio Municipal de Suelo

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- POR VEGETACION Y ARBOLADO
- DE ALTO VALOR AGRICOLA
- VIAS PECUARIAS
- CAUCES Y MARGENES EMBALSE, RIOS Y ARROYOS
- CARRETERAS
- CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS
- INFRAESTRUCTURAS
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Localización aproximada según Inventario Consejería de Cultura y Medio Ambiente.
- AREA DE INTERVENCION

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

- PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES. Delimitación según Ley 2/1989

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TITULO PLANO:

CLASIFICACION DEL SUELO NUCLEO Y ENTORNO DE BENALUP

PLANO Nº 3

ESCALA: 1:10.000

0 50 100 200 300M

EQUIPO REDACTOR:
Juan M. Fernández Serdán Arquitecto
Rafael von-Bourlenghen Hdez. Arquitecto

FASE: APROBACION DEFINITIVA

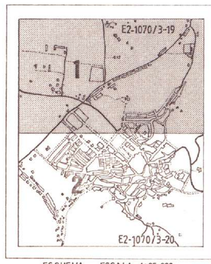
FECHA REDACCION: MAYO 1998

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒ DE FECHA
COM. GOB. ☐
de 06 MAYO 1998 de
El Secretario
Fdo.:
Secretario
Alcalde
Fdo.:
ALCALDIA

LIMITE SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCION (Ordenación detallada en Fichas Normativa)
ALINEACIONES Y RASANTE
Paso peatonal en planta baja
EDIFICIO CATALOGADO
YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
SAU1 SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
SNUP1 AREA DE INTERVENCION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
RESERVA PARA PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

ORDENANZAS EN SUELO URBANO
1. CASCO-Grado 1º
1. CASCO-Grado 2º
2. VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado
3. PROMOCIONES UNITARIAS
4. INDUSTRIA
5. COMERCIAL-CARRETERA
6. EQUIPAMIENTO
7. ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JARDINES

DISTRIBUCION DE HOJAS



ESQUEMA ESCALA 1:25.000

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ
AYUNTAMIENTO DE BENALUP

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TITULO PLANO:

ORDENACION Y GESTION NUCLEO DE BENALUP

PLANO Nº 4
hoja nº 1
ESCALA: 1:2.000
0 10 50 M.

EQUIPO REDACTOR:
Juan M. Fernández Serdán Arquitecto
Rafael von-Baumbergher Fdez. Arquitecto

FASE:
APROBACION DEFINITIVA

FECHA REDACCION:
MAYO 1998

SAU 2

SAU 3

SAU 5

UE 1

UE 4

UE 5

UE 6

UE 7

UE 8

UE 9

UE 10

SNUP 1

BENALUP

Tesorillo

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
10 JUN 1999
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Robles

JUNTA DE ANDALUCIA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

1/1.000

Escala gráfica incorporada a la imagen en los trabajos de digitalización

LIMITE SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION (Ordenación detallada en Fichas Normativa) — UE7

ALINEACIONES Y RASANTE

Paso peatonal en planta baja

EDIFICIO CATALOGADO

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

SAU1 — SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SNUP 1 — AREA DE INTERVENCION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

ORDENANZAS EN SUELO URBANO

1. CASCO-Grado 1º

1. CASCO-Grado 2º — 3 Plantas (B+2)

2. VIVIENDA UNIFAMILIAR — Grado

3. PROMOCIONES UNITARIAS

4. INDUSTRIA

5. COMERCIAL-CARRETERA

6. EQUIPAMIENTO

7. ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JARDINES

DISTRIBUCION DE HOJAS

E2-1070/3-19

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ

AYUNTAMIENTO DE BENALUP

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TITULO PLANO:

ORDENACION Y GESTION
NUCLEO DE BENALUP

PLANO Nº 4

ESCALA: 1/1.000

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA 26 MAR. 1998

Fdo.: SECRETARIO