APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒ DE FECHA
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
10 de MAYO de 2023
V.º B.º El Alcalde
ALCALDIA
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo: Fdo:

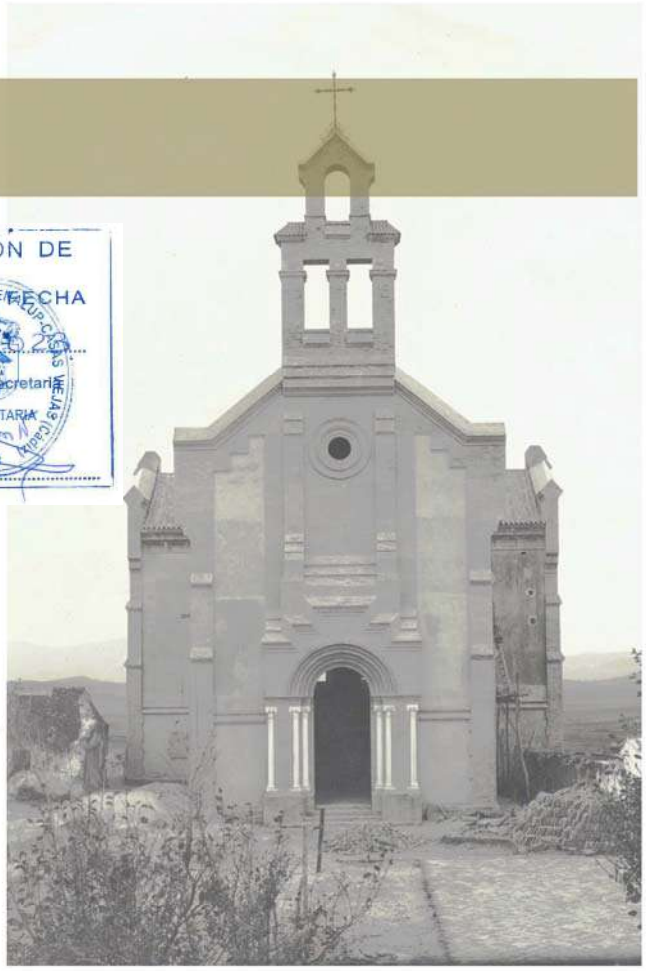
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

avance

BENALUP-CASAS VIEJAS

1.- MEMORIA

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA
10 de MAYO de 2012
V.ºB.º
El Alcalde
ALCALDIA
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo:.....
Fdo:.....



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

avance

BENALUP-CASAS VIEJAS

ÍNDICE

1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL PBOM 2
1.1. NATURALEZA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE 2
1.2. PRINCIPIOS Y METAS 2
2. ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN 4
2.1. EL DESARROLLO ECONÓMICO 4
2.2. LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA 6
2.3. EL NÚCLEO URBANO 6
3. LOS OBJETIVOS SECTORIALES PARA EL NUEVO PLAN 8
3.1. EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE 8
3.2. EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS 9
3.3. EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO 11
3.4. EN RELACIÓN CON EL SUELO 12
3.5. EN RELACIÓN CON LAS DOTACIONES PÚBLICAS 13
3.6. EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA 14
3.7. EN RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS 15
3.8. EN RELACIÓN CON LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL 18
3.9. EN RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS 20
4. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO 22
4.1. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD 22
4.2. LA CLASIFICACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO 39
5. LA INCIDENCIA TERRITORIAL 51
5.1. ADECUACIÓN DEL PBOM AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA 51
5.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA 54
6. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO 59
6.1. INTRODUCCIÓN 59
6.2. ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL 59
6.3. ALTERNATIVA 1: MODELO CRECIMIENTO SURESTE 67
6.4. ALTERNATIVA 2: MODELO PROPUESTO POR EL PRESENTE BORRADOR 71

1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL PBOM

1.1. NATURALEZA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE

La finalidad del presente documento es describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

El Avance del PBOM contiene la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se propone y de las etapas de su desarrollo.
b) Planos de información urbanística, redactados a escala adecuada que permita localizar el territorio dentro del ámbito del instrumento de ordenación urbanística, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructuras, servicios y edificación existente.
c) Planos de avance de las alternativas de ordenación, a escala adecuada.

Dado que la tramitación del PBOM requiere evaluación ambiental estratégica ordinaria, de conformidad con la legislación de evaluación ambiental, se deberá elaborar, de forma simultánea con el avance, el documento inicial estratégico previsto en la legislación de evaluación ambiental, que incluirá un análisis comparado de la viabilidad socioeconómica y ambiental de las alternativas de desarrollo urbanístico que han sido tenidas en cuenta en el avance.

1.2. PRINCIPIOS Y METAS

El modelo de ciudad se apoya en un conjunto de principios generales que dan fundamento a los objetivos y contenidos del nuevo plan:

• Promover un desarrollo económico-social cohesionado para la ciudad.

• Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano adecuado para mejorar las condiciones de calidad de vida.

• Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos.

• Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.

• Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna.

• Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

• Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

• Respetar el principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Sobre estos principios, las metas del nuevo PBOM de Benalup-Casas Viejas pueden ser sintetizadas:

• En el ámbito territorial, rediseñar el papel de Benalup-Casas Viejas en la Comarca de La Janda.

• En el ámbito económico, potenciar las nuevas actividades económicas y las nuevas oportunidades relacionadas con el turismo y el ocio.

• En el ámbito cultural, transformar la ciudad en un lugar en el que se invierta la relación consumo-creación, a favor del momento creativo de la producción cultural.

• En el ámbito social, lograr una relación más fluida entre los grupos diversos de la ciudad, fomentando la solidaridad con los más necesitados.

2. ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

El análisis y la ordenación del espacio rural tienen que tener en cuenta dos cuestiones fundamentales:

• Entender el espacio rural como un espacio en evolución, con profundas transformaciones en el pasado reciente que muy posiblemente se mantendrán, e incluso amplificarán, en el futuro próximo.

• Considerar la elevada heterogeneidad del mismo, que tiende a acentuarse en el contexto de las transformaciones recientes.

La evolución afecta tanto a las actividades económicas y las funciones propias del mundo rural como a las características de las poblaciones. Dentro de las actividades económicas, se ha de resaltar la reestructuración del sector agrario y la necesidad de nuevas actividades productivas, que requieren la valorización del potencial de desarrollo del espacio rural. Por otra parte, se está asistiendo a un punto de inflexión en la tendencia al despoblamiento; en este cambio de tendencia tienen un papel importante las migraciones hacia los pequeños núcleos urbanos, aunque el campo continúa, en buena medida, despoblándose.

A partir de la relación de problemas específicos del mundo rural se pueden definir las grandes líneas de actuación de la ordenación del espacio rural, que pueden agruparse en tres grandes temas: el desarrollo económico, la mejora de la calidad de vida y el reforzamiento del papel del núcleo urbano.

2.1. EL DESARROLLO ECONÓMICO

El desarrollo económico es el principal problema del mundo rural. La retención de la población dependerá sobre todo de la creación de puestos de trabajo y de la mejora de las expectativas económicas. Sin embargo, las posibilidades de intervención de la planificación urbanística son más limitadas en todo lo que hace referencia al desarrollo económico (que estará en función, sobre todo, del comportamiento de la iniciativa privada) que en lo que se refiere a la mejora de la calidad de vida, más asociada a las intervenciones públicas en infraestructuras y equipamientos colectivos.

Los tres grupos de actividad en los que se sustenta esta directriz estratégica son:

La Actividad Agraria

La actividad agraria es ampliamente predominante en el mundo rural y es, en buena parte, responsable del carácter regresivo de su economía.

El VAB por persona ocupada es claramente inferior en el sector agrario que en el conjunto de las restantes actividades económicas.

Además, el sector agrario requiere cada vez menos población ocupada, de manera que difícilmente podrá considerarse como un sector motor del relanzamiento económico del mundo rural.

A pesar de ello, tiene y continuará teniendo un peso específico muy importante y será conveniente introducir medidas destinadas a su modernización, siempre con el objeto básico de aumentar el VAB generado por las actividades agrarias y agroalimentarias localizadas en el propio espacio rural.

Por otra parte, los suelos de producción agropecuaria son un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación, ha derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano.

Por causa de la transformación generada con la expansión de los usos urbanos, se producen determinadas concordancias encaminadas, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, y por otro, a una ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole. Pero esta situación no

desmerece la cualificación de su espacio físico para acoger usos de carácter rural que propicien una integración entre las dimensiones urbana y rural.

Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales, de todos aquellos suelos rústicos del ámbito cuya ocupación no sea estrictamente necesaria para el desarrollo urbano.

Las dos líneas de actuación básicas son:

- La introducción de producciones agrarias de calidad que permitan una mayor valorización de las mismas. Relacionado con este tema está el fomento de la artesanía alimentaria, actividad que tiene mayores posibilidades de desarrollo en áreas, como Benalup-Casas Viejas, con aptitudes para el turismo rural.

- La introducción de actividades de transformación industrial que aumenten el valor añadido generado en las áreas rurales, con el objeto de poder llegar a crear un complejo agroalimentario potente, entendiendo por tal el conjunto de actividades ligadas a la producción, transformación y distribución de productos agrarios destinados genéricamente a la alimentación. Incluye, por consiguiente el sector primario, la industria agroalimentaria y la distribución.

La Industria Rural

Son actividades que requieren mano de obra poco cualificada y generadoras de poco valor añadido por personas ocupadas; son actividades dependientes de centros de decisión externos al mundo rural y se especializan en producciones estandarizadas pero sin completar todo el circuito productivo. El alejamiento del mercado de bienes finales también supone un agravamiento de la vulnerabilidad de la industria rural.

En el futuro, la implantación industrial en las áreas rurales deberá partir de unos parámetros distintos de los de la industria rural tradicional. Territorialmente, estos nuevos parámetros pasarán sobre todo por potenciar el papel de los pequeños núcleos urbanos del mundo rural.

La aportación de Benalup-Casas Viejas al desarrollo de los espacios turísticos del litoral

La ocupación lineal es el rasgo característico de los procesos de implantación del turismo litoral. Es por ello que una de las grandes apuestas en la reestructuración de los espacios turísticos del litoral se concreta en la potenciación de los espacios situados en segunda línea. El papel actual de la reserva de mano de obra, abastecimiento de agua y la localización de ofertas relacionadas con el patrimonio natural y cultural, como complemento del turismo de sol y playa, puede rentabilizarse de manera más eficaz en el plano social, económico y territorial si se combinan los objetivos de desarrollo regional, el reequilibrio en la localización de la actividad turística y la oportunidad para la cualificación y diversificación del producto litoral convencional.

Benalup-Casas Viejas puede contribuir a la transformación del modelo de las áreas litorales cercanas y, a su vez, la difusión del turismo desde el litoral de la Janda hacia el interior puede ser una alternativa para potenciar económica y socialmente el municipio.

En contraste con la creciente saturación de la costa, Benalup-Casas Viejas ofrece un amplio repertorio de potencialidades y recursos de tipo patrimonial, cultural y ecológico-paisajístico que pueden ser la clave para enriquecer, complementar y diversificar la oferta de sol y playa de la Comarca. Esta articulación, basada en la complementariedad entre interior y costa, implica la superación de una relación de dependencia y privilegia un reparto más equilibrado de los flujos turísticos dentro de la Janda, con las consiguientes repercusiones en cuanto a difusión de los procesos de desarrollo en unos territorios que a veces fueron olvidados, e incluso sacrificados, para favorecer el crecimiento del turismo en las riberas del mar.

APROBADO EN SESION DE PLENO
ALCALDIA
SECRETARIA

La integración de estos nuevos escenarios permitirá aliviar la presión en las áreas saturadas y superar la exclusividad del eje costero como espacio especializado. Y, por último, será útil para la conservación y gestión de recursos que, de

otro modo, acabarían degradándose o incluso perdiéndose; para aumentar las rentas generadas en el espacio rural; para un incremento y mejora significativa de las infraestructuras principales, de los servicios elementales y de equipamientos, lo que se traduce en una mejora significativa de la calidad de vida de la población residente.

2.2. LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA

Las Infraestructuras

Las infraestructuras suponen el esfuerzo público más significativo y comprometido en la construcción del territorio.

Además, suponen la pieza clave de la acción urbanística para garantizar el derecho a la ciudad de todos sus habitantes.

Uno de los problemas más graves de los núcleos rurales es la mala accesibilidad. La mejora de la accesibilidad constituye uno de los retos fundamentales. En este sentido hay que reseñar que la introducción de nuevas actividades económicas va estrechamente asociada a la mejora de las comunicaciones. De ahí la vital importancia que supuso para Benalup-Casas Viejas la ejecución de un eje viario de la potencialidad vertebradora para el territorio andaluz como la autovía A-381 y su conexión con este eje y la carretera nacional N-340.

Los Equipamientos

La calidad de vida va asociada a la disponibilidad de equipamientos y, en este sentido, las bajas densidades de población juegan en contra del nivel dotacional de las áreas rurales.

Por otro lado, los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas.

Donde se prevén mayores demandas, a corto, medio y largo plazo, es en el segmento de la tercera edad, particularmente en lo que se refiere a las alternativas que se plantean para su alojamiento, bien sea en residencias, viviendas asistidas o cualquier otra alternativa que suponga la creación de estructuras estables especializadas y concebidas para este fin. La limitación presupuestaria de las administraciones públicas hace necesaria la colaboración, en materia social, de la iniciativa privada, para lo que habrán de instrumentarse las formulas que posibiliten su participación. Será necesario un redimensionamiento de los equipamientos de salud necesarios, así como la incorporación de las nuevas tipologías destinadas a dar respuesta a las necesidades sanitarias de la creciente población de edad avanzada: hospitales de día, centros geriátricos, etc.

Por otra parte la práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes entre las llevadas a cabo por la población actual en su tiempo libre, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a la cuota creciente de ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos. Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local.

La Calidad Ambiental

Los principales problemas medioambientales proceden de la intensificación de las actividades tradicionales y de las nuevas funciones asignadas al espacio rural. En el primer bloque hay que citar sobre todo la creciente contaminación generada por la actividad agraria. En el segundo, los problemas asociados a la expansión de la actividad turística, empezando por la intensificación del propio espacio urbanizado.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
de
El Alcalde
La Secretaria
ALCALDIA
SECRETARIA

2.3. EL NÚCLEO URBANO

Los núcleos urbanos tienen un papel cada vez más relevante en las estrategias de ordenación del territorio rural. Asumen un papel clave para limitar los movimientos migratorios al interior del propio mundo rural, minimizando las migraciones hacia las grandes aglomeraciones urbanas, manteniendo el nivel poblacional.

Las funciones básicas que debe asumir el núcleo urbano de Benalup-Casas Viejas son:

- Concentrar los equipamientos colectivos principales que deberán estar a disposición de la población de todo el entorno rural.
- Concentrar la oferta comercial y de servicios.
- Concentrar los puestos de trabajo industriales y terciarios.

La capacidad de retención de población está directamente asociada a su capacidad para generar puestos de trabajo en la industria y los servicios.

3. LOS OBJETIVOS SECTORIALES PARA EL NUEVO PLAN

3.1. EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE

En los procesos de ordenación urbanística residen importantes competencias administrativas con incidencia en el medio ambiente, dadas las connotaciones que el fenómeno urbano conlleva, por lo que la mejora de una política medioambiental, el desarrollo económico y la ordenación urbanística, deben ser elementos interdependientes estructurados y coordinados legal y administrativamente.

OBJETIVOS:

a. Propiciar la diversidad de los usos del suelo.

Una mejor ordenación del territorio sólo será efectiva si somos capaces de mejorar sustancialmente la integración de usos residenciales y actividades económicas complementarias. En el planeamiento de los nuevos tejidos urbanos se debe contemplar una variedad de usos que garantice un desarrollo equilibrado de la estructura social, incluyendo usos de actividad económica capaz de satisfacer las demandas de empleo en la zona. Para ello el nuevo PBOM establecerá un índice de diversidad urbana consistente en una reserva de suelo para usos no residenciales ni dotacionales.

b. Buscar la calidad de los espacios públicos y zonas verdes.

La propuesta del Sistema de Espacios Libres de Benalup-Casas Viejas buscará la conectividad, no sólo interna, sino con el contexto natural circundante, y establecerá una jerarquía clara de los elementos que lo conforman, defendiendo y preservando los recursos ecológicos y paisajísticos existentes en el municipio mediante su integración en una verdadera trama verde para todo el conjunto del tejido urbano.

c. Resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de residuos.

La producción masiva de residuos sólidos constituye uno de los principales problemas ambientales en los asentamientos urbanos. Si a todo esto le sumamos la proliferación de la vivienda ilegal, con la consiguiente falta de instalaciones que éstas llevan asociadas, vemos que nos encontramos ante un problema ambiental de gran trascendencia.

Cualquier planteamiento a favor del reciclaje parte de la atribución de un valor de uso positivo a los residuos, que variará en función de factores económicos, políticos y técnicos interrelacionados, pero rara vez se ha tenido ni se tienen en cuenta los costes energéticos en términos de agotamiento de recursos.

El PBOM, en materia de residuos sólidos domésticos, perseguirá que, tanto las nuevas edificaciones como las urbanizaciones reúnan las condiciones necesarias para ajustarse a los requerimientos de recogida selectiva en origen. Igualmente, valorará las nuevas modalidades de recogida neumática desde el punto de vista energético y urbanístico, y adoptará criterios específicos para los residuos de poda, para la gestión de los residuos de obras y construcciones y para la gestión de los residuos en los polígonos industriales.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
de
El Alcalde
ALCALDIA
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo:
Fdo:

d. Contemplar de forma integral el ciclo del agua.

Existe un extenso campo de actuación para avanzar en la reducción del consumo de esta materia y en su reutilización y reciclado. Por ello, el nuevo PBOM apostará por diferenciar los usos del agua en función de su calidad, por conseguir la depuración correcta del total de las aguas suministradas por el sistema y por ajustar los estándares de depuración a las calidades exigibles al medio receptor.

También se dispondrán medidas para minimizar el gasto de agua en los puntos de consumo.

e. Mejora de los niveles sonoros

El nuevo PBOM pretende actuar en esta línea y prevenir situaciones tan indeseables como algunas de las existentes, originadas por el tradicional olvido del factor ruido en la planificación y en las que la adopción de medidas correctoras eficaces resulta casi imposible, y las que se pudieran aplicar tienen una eficacia tan limitada que las hace poco rentables. En este sentido, se propone intervenir en los nuevos crecimientos a través de criterios de ordenación que consideren al ruido como uno de los condicionantes en la distribución de los usos del suelo. Se dará cumplimiento, por otra parte, al art. 25 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

f. Introducir el criterio de ahorro energético.

El momento actual de crisis energética pone de relieve la necesidad de racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, en la industria y en los edificios, y garantizar también el desarrollo y la difusión de las energías renovables.

Las Normas del PBOM fomentarán en las nuevas construcciones, así como en las rehabilitadas, la adopción de instalaciones de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria, de acuerdo con las determinaciones del CTE, e incorporarán la posibilidad de incentivos y medidas de fomento para aquellas edificaciones o actuaciones urbanísticas que voluntariamente incorporen medidas de ahorro y eficacia energética. Se trata tanto de premiar como de minorar los costes adicionales que, en su caso, supondrá la adopción de medidas preventivas de ahorro energético.

g. Mejorar las relaciones con el Parque Natural de los Alcornocales.

Desde el planeamiento se entiende como objetivo básico para este ámbito la instrumentación de una estrategia de activación territorial que provoque una sinergia de actividades que, desde el reconocimiento de la potencialidad de los recursos naturales, permita entender éstos como un factor básico en la dinamización del desarrollo económico y como argumento de calidad de vida de las ciudades.

La transformación que el nuevo PBOM va a operar en la ciudad tiene que evidenciarse, reflejarse y visualizarse en el cambio radical de su relación con el Parque Natural los Alcornocales. Un cambio que no ha de ser sólo físico, urbanístico o territorial; ha de buscar el cambio de mentalidad. Los ciudadanos tienen que apreciar el Parque Natural y no verlo como un espacio residual, ni como un espacio perdido o prohibido.

h. La preservación y potenciación del medio natural y rural.

El nuevo PBOM propugna la preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales. Para ello se definen los ámbitos del municipio que, basándose en sus valores ambientales, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deben ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciéndose las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales.

3.2. EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

El nuevo PBOM de Benalup-Casas Viejas ofrece una magnífica oportunidad para asumir la protección y la calidad del paisaje municipal, como una estrategia para potenciar los recursos de la localidad y para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

OBJETIVOS:

a. Contribuir al establecimiento de una imagen atractiva, moderna y competitiva de la ciudad.

Esto ha de contribuir decididamente a un adecuado posicionamiento de Benalup-Casas Viejas en el sistema de ciudades de la comarca, mediante el reforzamiento de los rasgos y características que hagan de ella una ciudad apreciada por sus valores escénicos y la configuración de una imagen de futuro para la ciudad, que tenga presente su condición rural así como los nuevos ámbitos urbanos responsables de la revalorización simbólica y formal.

Para ello se fomentará la puesta en valor del patrimonio urbano y natural existente, mediante el relanzamiento de las potencialidades del núcleo de población, así como de los distintos espacios protegidos.

b. Favorecer el desarrollo de Benalup-Casas Viejas como un territorio habitable.

El reconocimiento de los recursos escénicos de una ciudad se fundamenta esencialmente en los valores patrimoniales, simbólicos y formales de las áreas urbanas. Recae en gran medida sobre las construcciones y los espacios libres de dichas áreas la configuración de la imagen paisajística e identitaria de la ciudad en su conjunto.

Resulta obligado, por tanto, abordar el tratamiento de estos espacios urbanos centrales, procurando la conservación de los elementos y los rasgos formales sobresalientes y estableciendo los mecanismos de gestión que aseguren un desarrollo sostenible de sus valores escénicos y ambientales. Sin embargo, el tratamiento del paisaje urbano no puede restringirse a los ámbitos singulares, olvidando las condiciones escénicas en las que la mayoría de la población desarrolla sus funciones vitales y sociales.

La accesibilidad, y por tanto, la concepción del sistema de espacios libres como una red continua y adecuadamente interrelacionada, es uno de los principios básicos que debe regir un proyecto de ciudad equilibrado y sostenible.

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO ☒
FECHA
10 de MAYO de 2023

c. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de los recursos paisajísticos de su entorno.

Será necesario introducir la perspectiva paisajística en la valoración de las áreas con potencialidad para acoger la futura expansión urbanística de la ciudad, identificando y cualificando aquellos espacios urbanos que por sus valores escénicos o patrimoniales constituyen ámbitos para formar parte de los nuevos recursos paisajísticos del núcleo; estableciendo, para cada uno de los sectores de crecimiento, unos niveles de calidad paisajística, acordes con las características y componentes escénicos específicos de cada ámbito, potenciando aquellos rasgos formales que les confieren singularidad y personalidad propia; así como propiciar la integración paisajística de las actividades y elementos presentes en las áreas no de desarrollos del municipio.

d. Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen del territorio.

Será necesario establecer directrices que permitan una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.

e. Recualificación de las condiciones paisajísticas existentes en los espacios productivos.

Las áreas urbanas destinadas a desarrollar actividades industriales, comerciales o de distribución, dado el carácter eminentemente funcional que presentan, constituyen habitualmente elementos conflictivos desde un punto de vista paisajístico. Sin embargo, el compromiso de generar pautas de calidad ambiental y escénica para el conjunto de la localidad, propicia la necesidad de recuperar paisajísticamente dichos espacios productivos, especialmente en aquellos que interactúan visualmente con el viario estructurante.

3.3. EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO

El patrimonio histórico está constituido por el conjunto de elementos que conforman el legado cultural de su pasado, por sus peculiaridades estéticas, tipológicas, históricas, etc…, perteneciendo a la memoria colectiva, por lo que la conservación del patrimonio se considera objetivo principal de la planificación urbana y la ordenación del territorio.

Las acciones de defensa del patrimonio consisten en su conservación e integración en el patrimonio urbano y territorial.

Actualmente, el patrimonio urbano y arquitectónico de Benalup-Casas Viejas sólo está parcialmente incorporado en la calidad urbana tal como ésta es percibida por la población y los operadores económicos. Una parte importante de este patrimonio, aunque protegido, no está social y económicamente valorizado.

Se trata de lograr que la riqueza patrimonial se integre plenamente en una estrategia de calidad urbana para la ciudad. De esta forma, esta calidad urbana, además de responder a las nuevas exigencias, podrá integrar el patrimonio como imagen de marca, como ventaja competitiva frente a otras localizaciones.

OBJETIVOS

a. Inventariar el patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico de interés para el municipio y establecer normas que impidan su destrucción o perjuicio.

El instrumento con el que cuentan los Ayuntamientos para definir y establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado no es otro que el planeamiento urbanístico. El Plan debe ser el cauce que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas, en el Patrimonio Histórico local. Y dentro del PBOM, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Catálogo.

De otra parte, la política de protección del patrimonio debe integrarse en la política urbana definida en el resto del Plan, siendo coherente y complementaria a aquélla.

b. Ajustar la protección de los edificios a sus verdaderos valores histórico-artísticos.

APROBADO EN SESION DE PLENO
Fdo:
Fdo:

El Catálogo, de hecho, viene a dar respuesta a la visión estática de la protección, pero el Plan debe ser consciente que hoy no basta con congelar y preservar el bien de posibles actuaciones de los particulares. Es necesario realizar una labor de fomento y de política inversora; sólo entonces la inscripción en el Catálogo del Plan cobrará significado completo, en congruencia con lo señalado en el Art. 1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, quien establece como objeto de la misma establecer el régimen jurídico del Patrimonio Histórico de Andalucía con el fin de garantizar su tutela, protección, conservación, salvaguarda y difusión, promover su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurar su transmisión a las generaciones futuras.

Para ello habrá que confeccionar el Catálogo de Bienes Protegidos, con el grado de precisión adecuada, mediante:

- La catalogación separada de grupos homogéneos de elementos.
- La concreción tipificada de los valores a proteger.
- La valoración pormenorizada de cada uno de los tipos de valores.
- La automatización en la valoración global a partir de la suma ponderada de los valores pormenorizados.
- La incorporación decidida de la imagen para agilizar la toma de decisiones.

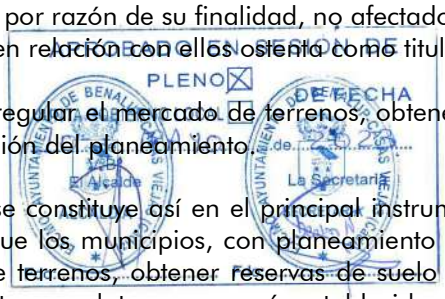
3.4. EN RELACIÓN CON EL SUELO

El mercado privado del suelo, constituido por un conjunto de operaciones diversas, que afectan al suelo edificado, al suelo urbanizado y al suelo calificado, presenta una considerable complejidad por el número de agentes que intervienen en el proceso urbanizador y edificatorio. La Administración Municipal tiene la obligación de intervenir y controlar este mercado, con un papel esencial, pero no exclusivo, para procurar evitar los procesos distorsionantes del mismo, mediante la corrección de prácticas especulativas cuando éstas se presenten, pero también adoptando las medidas de estímulo a los diferentes agentes que intervienen en el proceso y prestando el necesario apoyo de la acción pública.

La división territorial en las diversas clases de suelo prevista por la legislación urbanística y la correcta distribución de los usos y sus intensidades corrigiendo los errores detectados en el precedente planeamiento es condición imprescindible a cumplir en el nuevo planeamiento general.

Mediante el adecuado dimensionamiento del suelo clasificado se posibilita la creación de las viviendas para la satisfacción de la demanda existente y futura; se colabora con el mantenimiento de las actuales actividades económicas y se prevén los asentamientos de las mismas para el futuro; se posibilita la asignación de las reservas para las nuevas estructuras viarias y de comunicación, así como las modificaciones y ampliaciones de las existentes, y se propicia el crecimiento equilibrado de los equipamientos y espacios libres.

El Patrimonio Municipal del Suelo es un conjunto de determinados bienes inmuebles, separados del resto de los bienes propiedad del Ayuntamiento por razón de su finalidad, no afectados al dominio público, y de los derechos y acciones que derivados de ellos, o en relación con ellos ostenta como titular el Ayuntamiento de que se trate.



La finalidad de este patrimonio es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

El Patrimonio Municipal del Suelo se constituye así en el principal instrumento de intervención en el mercado del suelo. Es un mandato imperativo que los municipios, con planeamiento general aprobado, lo constituyan con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, mandato que ya venía establecido en la legislación anterior y que parece una norma de buena administración potenciarlo, incrementarlo en lo que sea preciso, mantenerlo y gestionarlo de manera que se obtenga de él la máxima rentabilidad social.

OBJETIVOS:

a. Facilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En cumplimiento del mandato constitucional que delimita el contenido del derecho de propiedad, el PBOM hará uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos al reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

b. Asignar a la clasificación y calificación un papel activo en la política de suelo.

Esta medida permitirá facilitar la consecución de los objetivos del Plan en materia de vivienda, localización de actividades económicas, comunicaciones e implantación de usos dotacionales.

c. Delimitar áreas de reparto para la correcta distribución de las cargas y beneficios.

De acuerdo con la vigente legislación urbanística, se delimitarán áreas de reparto con la fijación, en su caso, de su aprovechamiento medio para conseguir el principio de equidad distributiva de reparto de cargas y beneficios.

d. Agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento.

Se adoptarán las medidas necesarias para facilitar la ejecución posterior del Plan, posibilitando una ágil tramitación del planeamiento de desarrollo y de la gestión de las unidades de ejecución. El Plan, asimismo, propondrá en su Programa de Actuación las medidas precisas para incrementar la capacidad de gestión municipal, facilitando y simplificando la misma, de forma que posibilite el cumplimiento de sus objetivos.

e. Incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística.

Se incentivará la participación de la iniciativa privada en la gestión y ejecución de la urbanización, potenciando la creación de Juntas de Compensación, así como la constitución de asociaciones Administrativas de Propietarios que sirvan de base para la posterior constitución de entidades urbanísticas de conservación.

3.5. EN RELACIÓN CON LAS DOTACIONES PÚBLICAS

La planificación de los equipamientos y zonas verdes no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente. Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física de la ciudad y la definición de la estructura urbana propuesta por el nuevo Plan.

La política de equipamientos y zonas verdes que se debe propiciar será la de planificar entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a Benalup-Casas Viejas en una posición privilegiada en el contexto comarcal y provincial.

De otra parte, los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo estable, por lo que el nuevo Plan ha de incorporar a la planificación de los equipamientos las demandas derivadas de las nuevas estructuras demográficas y sociales.

La propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc. La integración en el planeamiento de estas nuevas tipologías de equipamiento conlleva la revisión de los estándares urbanísticos, con la inclusión de indicadores cualitativos que maticen los parámetros numéricos.

OBJETIVOS:

a. Adaptar la planificación del equipamiento a las transformaciones sociales.

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y formas de vida, demandan una redefinición de la oferta de equipamiento basada en la flexibilidad de los usos específicos dotacionales y adaptada a la heterogeneidad de las nuevas necesidades sociales y a los requerimientos fijados por las recientes normativas sectoriales e internacionales.

b. Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas.

La capacidad calificadora del equipamiento y su papel configurador del espacio urbano ha de ser utilizado en el establecimiento de una política de revitalización de las áreas urbanas degradadas.

c. Posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos.

La incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otros países del entorno europeo, precisa la creación de un marco ágil y flexible, que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de

producción/gestión de los equipamientos.

d. Potenciar la recualificación ambiental de la ciudad.

Los efectos correctores de la oferta de espacios verdes sobre la contaminación atmosférica y el microclima, los efectos psíquicos derivados del esparcimiento y el contacto con la naturaleza, y sus efectos estéticos y de protección de otros elementos, han de ser potenciados mediante el incremento y reequilibrio de la dotación existente.

e. Integrar el sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana.

La planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama urbana que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada.

En el Plan, la aproximación a la propuesta de espacios libres debe ser doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano.

Para el diseño del sistema de espacios libres en el nuevo Plan deberán tenerse presente los siguientes aspectos:

• Ser elemento regulador del medio ambiente urbano.

• Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.

• Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.

• Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.

• Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.

• Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso metropolitano, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA
10 de MAYO de 2023
ALCALDIA
Fdo:

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concebirá, por tanto, para vertebrar la Ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementaran a este sistema estructurante general, los parques existentes y propuestos, que se articulan, además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados.

3.6. EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

En su conjunto, el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada. Por una parte, la vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía.

Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Finalmente, un tercer aspecto, de gran importancia, lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano de la ciudad y a la imagen de la misma.

Otro de los aspectos que caracterizan la situación actual de la vivienda es la variación de la estructura demográfica y de los comportamientos sociales, que han hecho aparecer nuevas demandas que requieren una diversificación en las tipologías residenciales habituales: disminución del tamaño medio familiar y aumento de hogares unipersonales.

La estructura actual de la pirámide de edad genera un componente coyuntural a considerar en la evaluación de la demanda actual de vivienda.

De otra parte, y partiendo de la hipótesis absolutamente real de que las viviendas, tanto de nueva planta como de rehabilitación, van a continuar realizándose de un modo mayoritario por la iniciativa privada, el Plan se propone ser coherente y establecer los mecanismos que permitan y estimulen la participación del sector inmobiliario.

OBJETIVOS:

a. Facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos.

Este objetivo exigirá delimitar, sobre la base de un análisis pormenorizado de la demanda, el campo de la intervención pública en política de vivienda, con objeto de atenuar las situaciones de marginalidad y segregación social y espacial. Al mismo tiempo, se procurará que las ayudas y recursos públicos se dirijan al sector de la demanda más necesitado de vivienda con objeto de lograr la máxima rentabilidad social de los mismos. En este sentido, el nuevo Plan destinará un porcentaje muy importante de viviendas a los distintos regímenes de protección pública.

b. Diseñar la oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada de los distintos factores que conforman la demanda.

El diseño de la oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios.

c. Establecer un marco adecuado que fomente la coordinación entre las Administraciones públicas.

El nuevo Plan, en relación con la vivienda, deberá tener en cuenta las directrices emanadas por las administraciones autonómica y estatal en cuanto a posible financiación pública.

d. Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas.

El nuevo Plan fomentará la política de rehabilitación de viviendas a través de la incorporación al mismo de estudios detallados de las áreas centrales que permitan detectar los problemas característicos de la zona y faciliten la acción directa y selectiva posterior.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA
ALCALDÍA
SECRETARÍA

e. Incentivar a la iniciativa privada en la promoción y construcción de viviendas.

El nuevo Plan propugnará la incentivación a la iniciativa privada para su participación en el programa de vivienda como complemento indispensable a los recursos públicos que se ponen a disposición del mismo.

3.7. EN RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El proceso productivo ha sufrido en las últimas décadas una serie de transformaciones:

• Se han modificado las pautas de localización empresarial, más preocupadas antes por la cercanía a los mercados de consumo y de materias primas, valorándose actualmente más la accesibilidad a las redes de transportes, las infraestructuras, los servicios urbanos y la calidad ambiental.

• El consiguiente incremento de las tareas no productivas y la progresiva automatización de los trabajos de fabricación más repetitivos han supuesto unos cambios notables en la estructura de los centros de trabajo.

• Tanto el mundo empresarial como el laboral han ido exigiendo la mejora en la calidad de los espacios urbanos donde se ubican sus actividades y, juntamente con las modificaciones del proceso productivo, han hecho que surjan nuevas tipologías de asentimientos industriales y terciarios, distintas básicamente de las hasta ahora tradicionales.

Estas transformaciones han supuesto una creciente terciarización de las actividades industriales y el consiguiente incremento de las tareas no productivas en el seno de un cada vez mayor número de empresas. Ello ha sido la causa de la aparición de unos nuevos contenedores espaciales, ligados a una actividad industrial pero en los que se han suprimido totalmente las tareas propias de la fabricación, que han sido sustituidas por otras similares a las que puedan realizarse en una empresa de servicios. Estos nuevos edificios han sido denominados oficinas industriales y en los últimos años han tenido una demanda espectacularmente creciente.

Las constantes fuerzas de cambio que afectan a los sectores y a las industrias, propiciando formas diversas de implantación, apoyándose en las dinámicas de diversificación y segmentación de los mercados, favorecen la continuada presencia de pequeñas y medianas industrias a veces dinámicas y surgidas al calor de la oportunidad o, en otros casos, situadas precariamente en el borde de la marginalidad.

La cuestión de la ordenación del espacio productivo habrá de atender a los siguientes aspectos:

1. La determinación de unas pautas de estructura territorial capaces de articular adecuadamente las diversas piezas del espacio productivo en el conjunto del territorio afectado.

2. Establecimiento de unos límites tamaño-forma al crecimiento de las piezas de espacio productivo en el marco del conjunto urbano-territorial.

3. La identificación de las aptitudes diferenciales del territorio frente a las posibilidades de acoger piezas del espacio productivo.

4. La definición de los estándares o condiciones específicas de imbricación, contigüidad o franca discontinuidad entre las piezas del espacio productivo y las piezas edificables no productivas así como con elementos de espacio natural y las zonas verdes.

La localización propuesta en el presente documento para el suelo productivo da respuesta a estos principios generales.

Por otra parte, el turismo, como actividad económica, ha desarrollado diversos tipos en nuestro entorno próximo. Las nuevas claves del actual desarrollo turístico cogen a Benalup-Casas Viejas en unas condiciones óptimas para identificar ausencias significativas y localizarlas en espacios atractivos y nuevos dentro del marco comarcal y provincial, complementando y cualificando las actuales propuestas en este sector de actividad.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
DE FECHA
ALCALDIA
SECRETARIA
Fdo:
Fdo:

Con esta perspectiva, la actual importancia de las actividades turísticas tiene una evidente significación tendencial como base económica futura de Benalup-Casas Viejas, que obliga a considerarlas con especial atención, no sólo desde las políticas municipales sino también desde las políticas autonómicas y estatales.

En lo que respecta a las políticas municipales, el PBOM se reconoce como un instrumento fundamental para implementar esa política. Se ha de redactar, por tanto, un Plan para un municipio cuyos responsables apuestan por el turismo como una de las alternativas claves a la crisis del sector agropecuario, con la expresa convicción de que el desarrollo de las actividades turísticas constituye una base esencial para la mejora de las condiciones de vida de la población. La actividad turística no sólo significa una fuente de riqueza y empleo para la población residente, sino que crea un marco construido que amplía sus oportunidades y, en definitiva, puede contribuir a mejorar la calidad de su hábitat.

Otro aspecto a considerar especialmente en relación con la actividad turística en Benalup-Casas Viejas es la actitud sobre el territorio del término municipal. El territorio es el obligado soporte físico de toda actividad productiva. No obstante, más allá del suelo que literalmente se use como soporte de la actividad, el territorio considerado en términos más amplios cobra importancia diferente según cuál sea la actividad predominante de la base económica y según se afronte ésta.

El territorio en su conjunto cobra especial relevancia como recurso económico en la medida en que la actividad sea el turismo: El territorio no es sólo soporte del turismo, sino su objeto y también sujeto de la actividad turística. El atractivo del territorio de Benalup-Casas Viejas es también la base de las oportunidades que se abren para un futuro mejor. Territorio, como fondo y marco de la implantación turística, territorio como paisaje en parte natural y en parte construido, en una imbricación y armonización de ambos que en algunos enclaves se ha roto sin alcanzar su completa transformación en medio urbano, en contraste con el medio natural circundante.

OBJETIVOS:

a. Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales.

Las transformaciones del sistema productivo en los últimos años han modificado sustancialmente los procesos de fabricación, lo que supone nuevas necesidades y propicia nuevos contenedores espaciales. La normativa urbanística deberá tener en cuenta estas tendencias así como la necesidad de adaptación temporal a los posibles cambios del mercado.

b. Consolidar espacios para actividades productivas.

Los sectores de producción más avanzados tecnológicamente requieren espacios adecuados, bien comunicados y dotados de buenos servicios. Benalup-Casas Viejas cuenta con un polígono industrial aún no consolidado con capacidad suficiente para absorber la demanda prevista durante el periodo de vigencia del PBOM.

c. Crear espacios para un turismo sostenible y de calidad.

Benalup-Casas Viejas, y sobre la base de su propia experiencia, debe apostar por dos opciones:

- La primera, procurar una mejora de las ofertas para atraer un turismo de calidad.
- La segunda, arbitrar las medidas oportunas para incentivar el turismo de invierno, dadas las graves repercusiones que sobre las actividades de hostelería y restauración tiene la ya tradicional estacionalidad veraniega de nuestro turismo.

Entre las diferentes y amplias modalidades de turismo existentes en la actualidad, será interesante señalar aquellas que tienen mayores posibilidades de desarrollo en Benalup-Casas Viejas:

- *El turismo del golf*. De los estudios realizados en la Comunidad Autónoma se ha llegado a la conclusión de que uno de los caminos más indicados para atraer el turismo de invierno de calidad, es potenciar el deporte del golf, de fuerte arraigo en los países anglosajones y nórdicos, en los cuales, precisamente en las épocas de invierno, por las características climatológicas que tienen, los aficionados se ven imposibilitados para practicarlo, por lo que son una fuente potencial de concurrencia turística si las ofertas en este campo son atractivas.

- *El turismo rural o agroturismo*, turismo de bajas densidades que busca sobre todo la tranquilidad del mundo rural, el contacto con la naturaleza, la proximidad a las actividades agrarias tradicionales, etc.

- *El turismo de salud,* destinado, sobre todo, a las personas mayores y, fundamentado, en las buenas condiciones climáticas y ambientales, la tranquilidad, etc. Una derivación del turismo de salud hacia la residencia fija sería la apertura de residencias geriátricas dirigidas sobre todo a personas mayores procedentes de las aglomeraciones urbanas.

- *El turismo ecológico*, destinado al estudio de distintos ecosistemas y que acostumbra a ir asociado con el turismo infantil y juvenil.

- *El turismo asociado a los deportes de aventura*. Los deportes de aventura complementan la oferta turística del

mundo rural en aquellos casos en que la tranquilidad no es un reclamo suficiente.

- *El turismo de aprovisionamiento,* destinado a adquirir los productos agrarios y artesanales propios de las áreas rurales.

3.8. EN RELACIÓN CON LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL

El intento de conseguir la convergencia entre la estructura territorial y la ciudad funcional se basa en la compleción y mejora de los elementos estructurantes.

El nuevo Plan debe propiciar que al modelo territorial diseñado se le asocie, en el tiempo adecuado y en el modo deseado, el modelo de movilidad más conveniente para el desarrollo territorial elegido, haciendo posibles y alcanzables los criterios de elección de asentamientos de población, industria y servicios, así como el tipo de intercambios, flujos y encuentros que hagan viables los modos de vida propuestos.

Una de las conclusiones principales que se extraen del análisis estructural del viario actual de Benalup-Casas Viejas es una cierta anisotropía del diseño, de forma que privilegia ciertas direcciones, conecta ciertas zonas del territorio, dejando de lado otras. Esta articulación desequilibrada del territorio repercute ineludiblemente en el desarrollo de los asentamientos humanos y en el funcionamiento de la localidad, afectando a los actuales usos asociados al turismo. Dada la morfología de la red, hay una serie de puntos de la misma que son prácticamente puntos de paso obligatorio. Esto se debe a la baja conectividad de la red por la cual para desplazarse entre dos nodos de la misma no existen casi caminos alternativos.

Desde un punto de vista funcional, se puede decir, que para el tráfico que concentra y la estructura que presenta, el funcionamiento es adecuado, aunque agravado fundamentalmente por los problemas de aparcamiento, tanto de los vehículos privados como de los vehículos encargados de la carga y descarga. La tendencia a la utilización del vehículo privado, incluso para la realización de trayectos de corto recorrido, genera en la red niveles de intensidad superiores a lo deseable. Existe una estrecha relación entre este uso generalizado y las molestias y congestión empiezan a detectarse en la trama viaria.

En lo que se refiere a las intersecciones, se observa que aquellas que han sido diseñadas, responden con cierto orden a las necesidades del tráfico. Son, sin embargo, aquellas que no han sido diseñadas, sino que se han configurado de forma natural como cruce de caminos rurales, las que han quedado limitadas en términos de capacidad. Sus limitaciones funcionales derivan claramente de sus limitaciones estructurales: falta de visibilidad, estrechez del viario, ángulos y alineaciones no adecuadas de los accesos, falta de claridad de la preferencia de paso, no adecuación para el peatón, que si bien podía funcionar para las necesidades de una red rural, no consiguen satisfacer las necesidades actuales, más propias de una red urbana, sobre todo cuando por ellas, no sólo circulan vehículos convencionales sino también autobuses, y peatones.

APROBADO EN SESION DE PLENO
Fdo:..... Fdo:.....

OBJETIVOS:

a. Mejorar la red viaria de carácter provincial de conexión con las redes nacionales y regionales

Las áreas desarrolladas se sustentan sobre redes de comunicaciones bien jerarquizadas, por donde circula un intenso intercambio de informaciones, personas y mercancías, conllevando, normalmente, una fuerte integración territorial; así, la consecución de un sistema de comunicaciones óptimo constituye un objetivo de primer orden en toda acción pública de planificación territorial en época contemporánea.

Ahora bien, en el caso del ámbito de la Comarca de La Janda, a pesar de su posición provincial estratégica, con elevado potencial para el desarrollo armónico y sostenible de un turismo de alta calidad, todavía la política de infraestructuras viarias, sobre todo las conexiones de carácter transversal, no ha respondido adecuadamente a esa situación, lo que ha provocado un lamentable déficit en sus comunicaciones externas por su insuficiencia y las graves deficiencias en trazados y características de los viarios.

Por todas estas carencias, es preciso completar y mejorar el sistema viario de carácter provincial sobre el que sustenta la accesibilidad y las expectativas de desarrollo del término municipal de Benalup-Casas Viejas, las carreteras de conexión con la A-381 y la CN-340, los grandes corredores infraestructurales de la provincia, así como la propuesta de nuevos trazados que coadyuven a posicionar este municipio con fuerza dentro del escenario económico de la Comarca de La Janda.

Puede afirmarse que, sin una adecuada red viaria que responda a las demandas de los ciudadanos y a las características territoriales del ámbito, no será posible ni la mejora en la prestación de los servicios, ni un desarrollo económico equilibrado.

b. Nueva variante de circunvalación

De acuerdo con la información facilitada por la Consejería de Fomento, se propone la ejecución de una ronda de circunvalación que conectaría las carreteras A-2228, A-2225 y A-2226 al objeto de sacar del núcleo urbano el tráfico rodado de paso y dar fluidez al tránsito entre las distintas zonas de la ciudad.

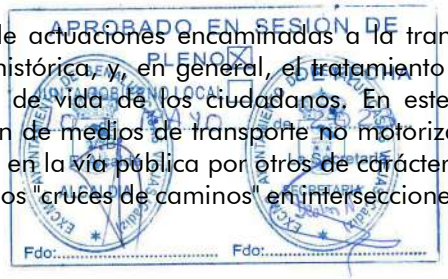
c. Definición de una red viaria adecuada para garantizar la permeabilidad y conectividad del territorio

Como línea general de intervención estará el conseguir la adecuada interacción y el diálogo entre las distintas áreas de ciudad y los nuevos crecimientos propuestos, potenciar la accesibilidad hacia los nuevos escenarios económicos del núcleo urbano (suelos de uso turístico, áreas de actividades económicas), la mejora de la conexión entre zonas, con problemas de accesibilidad, así como potenciar las relaciones transversales entre áreas para que mejoren su movilidad, sin olvidar que este segundo nivel viario debe incardinarse correctamente en el nivel de jerarquía superior, a fin de garantizar la correcta accesibilidad territorial hacia los nuevos crecimientos y áreas estratégicas propuestas.

Igualmente, el nuevo Plan, en este conjunto de medidas, habrá de considerar la adecuada normativa que permita eliminar las barreras urbanísticas a las personas de movilidad reducida.

d. Poner en valor la estructura de la trama urbana actual.

Se deberán considerar una serie de actuaciones encaminadas a la transformación de la trama urbana actual, mejorando y respetando la trama histórica, y, en general, el tratamiento adecuado del espacio público como un aspecto significativo de la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, se contemplarán medidas de pacificación del tráfico, potenciación de medios de transporte no motorizados, creación de itinerarios peatonales, sustitución del uso de aparcamiento en la vía pública por otros de carácter estancial y recreo, etc. Por otra parte, es indispensable la transformación de los "cruces de caminos" en intersecciones que den respuesta a las necesidades de vehículos y peatones



e. Un nuevo diseño de las vías públicas

El nuevo Plan considera fundamental que el nuevo viario principal se construya mediante elementos que aporten accesibilidad en el territorio en unas condiciones ambientales y paisajistas adecuadas, evitando supeditarse su diseño, exclusivamente a la velocidad del recorrido. Se trataría de naturalizar y humanizar las vías, incorporando elementos de vegetación y registrando el territorio de una manera más natural, poniendo en valor aquellos elementos representativos que acompañaran las trazas del sistema viario.

El diseño de las secciones del nuevo viario del Plan se realizará de acuerdo con los objetivos siguientes:

- Favorecer los desplazamientos peatonales, considerando espacios amplios para las circulaciones peatonales, incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, mejorando la calidad ambiental con carácter general en todos los desplazamientos.

- Mejorar las condiciones de los desplazamientos en bicicleta dentro de la ciudad.

- Considerar la percepción del paisaje urbano como elemento fundamental en el diseño de las nuevas secciones.

Un especial tratamiento merece para el nuevo Plan el diseño de las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas, debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado y, por tanto, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos.

Por ello, para la Red Viaria Local, tanto existente como futura, las propuestas del nuevo Plan se centran en la adecuación de la misma desde el punto de vista del uso y disfrute peatonal, buscando su imbricación con la malla de itinerarios peatonales.

3.9. EN RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telecomunicaciones. Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos.

Una característica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas, y entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones.

OBJETIVOS:

a. Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas.

Es indispensable coordinar y armonizar las afecciones de las infraestructuras básicas, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, así como formular la necesaria adecuación de la normativa a las necesidades reales de aquéllas. En esta línea, convendría fomentar la coordinación de las infraestructuras básicas entre sí y las de todas ellas con la planificación urbanística, potenciando la adecuación de las normativas respectivas, el control de la urbanización y la optimización de la gestión. De manera especial, el PBOM asignará las reservas de suelo necesarias para el tratamiento completo de las infraestructuras básicas.

b. La necesaria valoración de los servicios urbanos.

Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten.

c. Una localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos.

El desarrollo de los servicios urbanos requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos. Dada la importancia de las determinaciones urbanísticas en el funcionamiento y calidad de estos servicios, no contemplados con exhaustividad en la reglamentación urbanística vigente, el nuevo Plan ha de realizar no sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta de localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.

d. Adecuación de los servicios urbanos al entorno

El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos se adecuarán a las características particulares y las posibilidades técnicas, de disponibilidad y de oportunidad de cada espacio urbano, de manera que

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO/JUNTA GOBIERNO LOCAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS VIEJAS
El Alcalde
ALCALDÍA
Fdo:
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo:

el resultado consiga una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental. La nueva instalación o sustitución o ampliación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelo, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

Todo proyecto de urbanización o de dotación de servicios deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

4. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

En este capítulo se describe el modelo territorial y urbano previsto por el nuevo Plan para Benalup-Casas Viejas y los sistemas que han de asumir la responsabilidad de articular y dar forma al modelo de ciudad propuesto. Los fundamentos generales de la ordenación son:

1. Reforzar el sistema urbano existente tratando de revertir situaciones carenciales detectadas y pautando las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa.

2. Fortalecer el desarrollo de actividades productivas- industriales y turísticos- territorializando aquellas actividades emergentes que se prevén necesarias para conseguir un espacio competitivo que dé respuesta, en su verdadera dimensión, a las potencialidades que se proyectan sobre el mismo.

3. Establecer las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales que se detectan, introduciendo signos de racionalidad en los mismos, resolviendo la sintomatología carencial que presenta su estructura urbana en materia dotacional, viaria y de espacios libres y solucionando los déficits infraestructurales.

4. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio se constituye en una línea de acción prioritaria

El modelo territorial-urbano propuesto por el Plan Básico de Ordenación Municipal de Benalup - Casas Viejas se compone de los siguientes elementos:

- Los Sistemas de Articulación Territorial.
- La Clasificación y los Usos del Suelo.

4.1. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD

Los elementos que configuran la forma general de la ciudad son los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público.

En Benalup - Casas Viejas identificamos cuatro categorías:

- El Sistema de Comunicaciones, constituido por aquellos elementos que optimizan la movilidad urbana asegurando la accesibilidad de los espacios y soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario.

- El Sistema de Espacios Libres, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que contribuyen al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad.

- El Sistema de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de Benalup - Casas Viejas.

- El Sistema de Infraestructuras, conformado por los elementos destinados al desarrollo de las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

A. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la nueva situación, donde la potenciación de la estrategia turística se convierte en objetivo prioritario en el relanzamiento socioeconómico de la población, se requiere resideñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, colaborando con la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la constitución de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan las distintas áreas urbanas entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su complexión sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.

El viario resultante de esta concepción muestra una red que favorece una mejor ordenación de los flujos de tráficos, construyendo un sistema morfológicamente ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red propuesta parte, obviamente, de la red existente para ampliarla considerablemente, mejorarla y complementarla, introduciendo un importante número de innovaciones y donde el viario secundario cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un gran protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados. De la misma forma, en la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas.

La jerarquización planteada por el Plan es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- Su condición funcional: Es decir, teniendo en cuenta que la red viaria desempeña dos funciones básicas: como canal de transporte y como soporte de actividades. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano, o zonal.

- Características de diseño: Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.

- Composición del tráfico y actividades asociadas: Los usos desarrollados en los márgenes del viario, ya sea vivienda, industria, comercio, oficinas, u otros, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización.

Sobre estos parámetros básicos se propone una jerarquización vial que posibilite la protección de la actividad económica y de las zonas residenciales, minimizando las posibles interferencias y adecuándose a los nuevos requerimientos y consiga hacer más accesibles las ofertas al conjunto de la población, procurando una distribución más equitativa, social y territorial de los costos y beneficios.

La idea de recorrido se desarrolla explícitamente en muchas de las propuestas del Plan, con voluntad de estructura o enlace de partes de la ciudad.

Atendiendo a los criterios anteriores, el viario articulador del núcleo principal de Benalup - Casas Viejas y del núcleo urbano de Las Lagunetas que se propone en el presente documento puede estructurarse en tres niveles jerárquicos, todos ellos con la consideración de Sistema General Viario.

1. Viario Territorial

Dentro de esta categoría del sistema viario se incluyen las arterias que van a garantizar la relación con los corredores regionales principales, la A-381 y la CN-340, y la optimización de la accesibilidad interurbana con los municipios de

la comarca, con Medina Sidonia, con Vejer de la Frontera y con Barbate y con Alcalá de los Gazules.

Esta red hace de enlace entre la superior de carácter regional o provincial y la que integra la malla del viario urbano, soportando tráficos urbanos y también comarcales.

La estructura que presenta esta red de carácter superior es la de una malla en forma de cruz, desde el núcleo urbano de Benalup-Casas Viejas, parten las vías de comunicación en las cuatro direcciones cardinales, poniendo en contacto este municipio con los núcleos urbanos del entorno y con las redes regionales y nacionales.

Dentro de este nivel encontramos:

- A-1: Que se corresponde con la carretera A-2225, y constituye el acceso Oeste al núcleo de Benalup desde la A-396, el canal transversal de mayor relevancia territorial dentro de la Comarca de La Janda. Enlaza con las vías que configuran el borde norte del actual núcleo urbano, y se constituye, en su prolongación urbana, en el eje Oeste-Este que articula la ciudad. La accesibilidad inmediata que esta vía de comunicación posee, su clara vinculación con los núcleos urbanos de mayor peso comarcal (eje Paterna-Medina-Vejer-Barbate) la convierten en el adecuado "canal-soporte" de las actividades económicas propuestas para este municipio. Parte de la actual carretera queda, con el nuevo modelo de ciudad propuesto, incorporado al viario estructurante de primer nivel urbano, donde la configuración de su trazado, su sección pasará a tener connotaciones más urbanas, que desemboquen en una propuesta formal acorde con la nueva jerarquía.

- A-2: Que se corresponde con la carretera A-2228 hacia el sur, es el acceso Sur de la ciudad, única vía de comunicación con los municipios del litoral, y con la CN-340, siempre a través de la A-396. En el marco del nuevo modelo urbano propuesto, esta vía de acceso enlaza directamente con el nuevo eje Norte-Sur soporte de los nuevos crecimientos residenciales de la ciudad, pasando parte de su trazado, al igual que ocurre con la A-1 anterior, a formar parte del primer nivel urbano de la jerarquía viaria y consolidando uno de los principales ejes articuladores de la ciudad.

- A-3: Que se corresponde con la carretera A-2226, vía de acceso Este al núcleo principal de Benalup-Casas Viejas, canal de enlace con el núcleo urbano de Las Lagunetas y de comunicación directa con la A-381, a través del Parque Natural Los Alcornocales. La posibilidad de nuevas comunicaciones territoriales con los corredores principales de la provincia, las redes de enlace ya existentes, las especiales características ambientales y paisajísticas del territorio por las que atraviesa esta vía de comunicación, su vinculación con la red pecuaria y la localización de áreas dotacionales de relevancia territorial, apoyadas en la accesibilidad que este canal les confiere (Áreas recreativas en torno al embalse del Celemín, equipamientos medioambientales en Las Lagunetas), posibilitan la recualificación de este eje viario desde un punto de vista ecológico, donde la optimización temporal del desplazamiento quede en segundo plano respecto al uso y disfrute del mismo.

- A-4: Que se corresponde con la carretera A-2228 hacia el norte, vía que conecta con la A-381 en las cercanías de Alcalá de los Gazules, principal eje de canalización de los flujos de mercancías de la provincia.

- A-5: Variante proyectada por la Consejería de Obras Públicas para la conexión de la A-2228 desde el sur con la A-2225 y con la propia A-2228 hacia el norte salvando el núcleo urbano, según el esquema que se señala a continuación:

- A-6: Camino de Alcalá de los Gazules que, a pesar de no ser una carretera de la misma jerarquía que las anteriores, por su enlace directo con la comunicación Vejer- Barbate, se convierte en la vía de acceso Norte al núcleo principal, a través de la calle Paternilla. Este canal de comunicación se configura como uno de los accesos principales a la ciudad, enlazando con el eje Norte-Sur articulador del nuevo modelo urbano que se plantea desde el Plan, soporte de las áreas de crecimiento residencial propuestas para Benalup - Casas Viejas.

2. Viario Urbano de Primer Nivel.

Estaría compuesto por los ejes urbanos que van a estructurar, articular y cohesionar el modelo de ordenación previsto, pautando las directrices de crecimiento propuestas y racionalizando la interacción con la ciudad actual, de manera que el resultado ofrezca una forma general coherente y cohesionada, eficazmente organizada, dotada de las incuestionables dosis de orden y sentido común que definen y caracterizan los hechos urbanos adecuadamente configurados, y aporte a la escena resultante argumentos de codificación que faciliten su legibilidad, inteligibilidad y comprensibilidad, fortaleciendo la capacidad de orientación del usuario y fomentando el desarrollo de sentimientos identitarios.

Esta red es la que articula la ciudad en su conjunto, es el canal donde los conflictos entre usos se vuelven más patentes, al girar en torno de ella gran parte de la actividad de la ciudad. Esta red, vehículo de difusión de la actividad, debe tener la máxima permeabilidad posible con el resto de las vías, diseñando sus nudos a nivel. La necesidad de una óptima utilización lleva aparejada que usos como el estacionamiento puedan quedar supeditados a los propios del transporte, valorado en esta red más que en ninguna otra por el número de personas en movimiento más que por el número de vehículos.

Las claves compositivas de estos elementos incorporarán argumentos paisajísticos que introduzcan dosis de calidad ambiental en la escena urbana. Así, la presencia de bulevares, plataformas ajardinadas, rotondas de generosas dimensiones, sistemas lineales de espacios libres de acompañamiento, localización estratégica de suelos dotacionales y manejo selectivo de la tercera dimensión en los espacios residenciales y turísticos que conforman sus márgenes, son algunos de los objetivos que han de orientar la conformación de estas arterias viarias.

Los viarios que componen este nivel son las Travesías Urbanas:

- Eje Urbano Norte-Sur (B-1). El nuevo Eje Residencial. La actual calle Paternilla y la travesía urbana de la A-2228 se convierten, con su incorporación en el modelo de ciudad propuesto, en un eje determinante para la legibilidad y comprensibilidad del modelo de ordenación propuesto. Además de actuar de canal básico de accesibilidad va a asumir la responsabilidad de estructurar, articular e interaccionar las actuaciones urbanísticas previstas en los crecimientos residenciales de media densidad que se consolidan en el oeste y norte de la ciudad, conformando una secuencia urbana de trascendental significación y semántica. Este

nuevo canal urbano de movilidad, que reconoce en su verdadera dimensión todo el crecimiento occidental previsto, se diseña bajo parámetros paisajísticos, de calidad ambiental, con sección de bulevar en la mayoría de su recorrido, conformando el frente adecuado a las nuevas áreas residenciales propuestas, de mayor intensidad edificatoria, hasta su encuentro con el eje Oeste-Este, hasta la calle Paternilla (B-4), encaminándose las intervenciones sobre este eje hacia un ejercicio de mejora y recualificación del trazado actual existente.

- Eje Urbano Oeste-Este (B-2), el canal de accesibilidad hacia las Áreas de Actividades Económicas. Eje histórico de acceso al núcleo tradicional, se convierte en el otro gran elemento lineal articulador del núcleo urbano de Benalup - Casas Viejas. Sobre esta arteria va a bascular la localización de las Actividades Económicas, propuesta para la cuidad y su territorio, será el soporte de los desarrollos previstos al norte de la ciudad y se constituye como el principal canal de acceso al casco histórico de Benalup-Casas Viejas. Estaría compuesto por la travesía urbana de la A-2225, que queda dentro de las propuestas de expansión del núcleo urbano, por el Paseo de la Janda y por el eje histórico que conforman las calles San Juan-Ctra del Castaño. Por todo ello, será una vía de carácter metamórfico, donde su trazado, su sección y sus características compositivas, siempre bajo criterios proyectuales de calidad ambiental, se va adaptando a las diferentes áreas por las que transcurre, hasta enlazar en su extremo oriental con el viario territorial, por el Oeste la que hemos denominado A-1, y por el Este con las denominadas A-3 y A-4.

3. Viario Urbano de Segundo Nivel.

Quedarían incluidos en este nivel aquellos ejes urbanos que, sin tener un carácter de sistema general, son elementos viarios de carácter estructurante para la ciudad, los ejes articuladores y conectores de los distintos ámbitos que componen la ciudad actual y la propuesta.

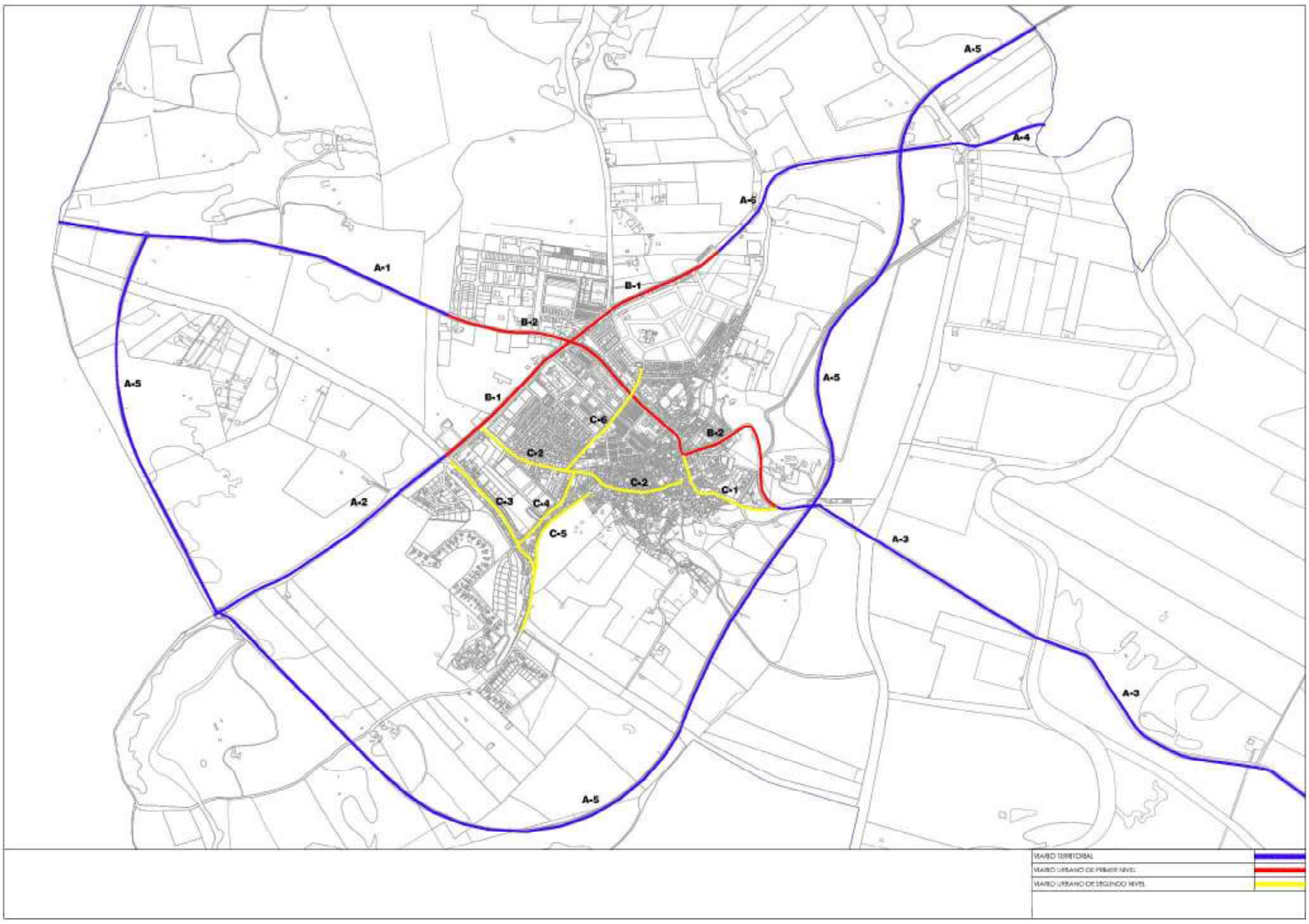
Serían:

C-1. Calle San Juan - Calle San Francisco- Calle Clavel
C-2. Avenida de Andalucía - Calle Independencia
C-3. Nuevo eje de crecimiento oeste - Calle Tajo
C-4. Calle Mirador - Calle Miguel García
C-5. Calle La Torre
C-6. Calle Monasterio del Cuervo - La Orativa

APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
PLENO LOCAL ☐
DE FECHA
10 de MAYO de 2023

El sistema viario se complementa con una serie de actuaciones encaminadas a la mejora de la conexión entre distintas zonas de la ciudad, hoy ciertamente con problemas de accesibilidad, así como para potenciar las relaciones transversales entre áreas que mejoren su movilidad. Entre ellas destaca la conexión propuesta (SLV-Borde Suroeste) desde la A-2228 hacia la zona de acceso al actual campo de golf y el hotel Fairplay, así como a la nueva ANU-4. Esta actuación se adscribe a dicho sector como viario perteneciente al sistema local.

Igualmente el nuevo Plan, en este conjunto de medidas, ha establecido una normativa que permita eliminar las barreras urbanísticas a las personas de movilidad reducida.



APROBADO EN SESION DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA
10 de MAYO de 2022
Vº Bº El Alcalde
La Secretaria
Fdo: Fdo:

B. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar a la ciudad las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial. De su íntima vinculación funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia de la ciudad.

Para el diseño del sistema de espacios libres en el nuevo Plan se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Que sean un elemento regulador del medio ambiente urbano.
- Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
- Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
- Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo.
- Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
- Integrar un sistema de espacios verdes a escala municipal que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementarán a este sistema estructurante general los parques existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, de preservar y recuperar los cursos de aguas, riberas y su entorno sobre los límites municipales, y generar una red de áreas bajo manejo ecológico y turístico-recreativo.

Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

- Diversidad de escalas y funciones. El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa.
- Integración paisajística y escenográfica del contexto natural.
- Integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia de implantación del sistema dotacional.
- Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano.
- Reconocimiento de las preexistencias territoriales.

Basándose en lo anterior, la propuesta del nuevo Plan se estructura en cuatro escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos en los epígrafes anteriores, a las que se incorporan una serie de espacios que responden a una estrategia complementaria, tales como la sinergia con los grandes espacios libres privados que se prevén y la integración paisajística de las infraestructuras viarias:

1. **Parque Periurbano (SSGG-EL-01).**

Se trata de una reserva de naturaleza a la que por sus proximidades al núcleo urbano se responsabiliza de la articulación y la transición, de manera eficaz y coherente, entre el medio urbano y el entorno natural, desarrollando una misión pedagógica, de reconocimiento, legibilidad y comprensibilidad del soporte territorial sobre el que se asienta el núcleo de Benalup. Debe ser configurado con un criterio de liviandad en la intervención que sobre ese ámbito se desarrolle. Tiene la consideración de Sistema General de Espacios Libres en el Suelo Rústico y su superficie aproximada es de 25 Ha.

2. **Parque Jardinillo (SSGG-EL-02).**

Reserva de suelo procedente del desarrollo del Área de Nueva Urbanización ANU-01que constituye un espacio de transición entre el polígono industrial y los nuevos crecimientos. Su superficie aproximada es de 13,8 Ha.

3. **Parque La Orativa (SSGG-EL-03).**

Proviene del desarrollo de los terrenos de la finca La Orativa, clasificados como suelo urbanizable ordenado por el anterior planeamiento y situados al norte del núcleo urbano. Cuenta con una superficie de 21.400 m².

4. **Parque Las Canteras (SSGG-EL-04).**

Ya existente, constituye el espacio libre de referencia para la zona de nuevos crecimientos al norte del casco antiguo. Se trata de un pequeño parque de topografía plana con zonas ajardinadas, juegos de niños y zonas de estancia. Su superficie es de 5.490 m²

5. **Parque Este (SSGG-EL-05).**

El actual parque Álamos Blancos, que ya forma parte de la red del sistema general de espacios libres, constituye la principal reserva verde del casco antiguo. Se propone la ampliación de su superficie a los terrenos situados al norte del CP Tajo de las Figuras, parte de los cuales incluidos en el ámbito de la ARI-07. Su superficie es de 23.500 m².

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA

6. **Jardines y zonas verdes.**

En la escala local, los jardines y zonas verdes son el último grado de ordenación de los espacios libres de Benalup. Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Estos espacios son escasos en el núcleo urbano, especialmente en el casco histórico. En el resto del núcleo principal la dotación es algo mayor y proceden en gran medida del desarrollo de los sectores del suelo apto para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias, si bien presentan un grado de acondicionamiento deficitario o nulo. El caso extremo lo constituyen las áreas donde se han producido asentamientos irregulares donde este tipo de espacios es inexistente.

Es, por tanto, objetivo del Plan potenciar y completar la trama de espacios libres públicos locales, dotando al conjunto de la ciudad de una estructura capaz de articular la actividad urbana a escala doméstica como garantía de la calidad de la imagen urbana, que en definitiva es un elemento la mejora de la calidad de vida.

7. **La complementariedad del sistema con equipamientos significativos de carácter privado.**

Este apartado se refiere a las piezas territoriales de los campos de golf que, complementariamente al sistema de espacios públicos, van a ayudar a configurar el paisaje urbano del nuevo modelo de ordenación.

Habitualmente estos espacios deportivos suelen desarrollar una potencialidad paisajística y escenográfica de gran relevancia y calidad ambiental. De ahí que su localización deba establecerse desde principios de intervisibilidad con determinados estructuras de espacio público con la finalidad de asegurar la cualificación de la escena urbana resultante. Con ello se consigue invertir el carácter autónomo y autosuficiente que suele caracterizar la implantación territorial y la ordenación de los productos turísticos asociados a una oferta complementaria de estas características.

8. La cualificación paisajística de la red viaria primaria y secundaria.

Por último, se incorporan a la propuesta de ordenación los espacios de acompañamiento de los ejes urbanos principales con la finalidad de garantizar su integración paisajística y su cualificación ambiental. Bulevares, rotondas, plataformas verdes de geometría diversa, son los elementos básicos de composición.

Cuantificación y suficiencia de los sistemas generales de espacios libres en relación con el techo poblacional propuesto.

Los datos que a continuación se presentan pretenden poner de manifiesto, partiendo del actual nivel de dotación de espacios libres del municipio de Benalup, la sensibilidad del nuevo PBOM hacia la ampliación espacial del Sistema General de Espacios Libres, con el doble propósito de elevar el nivel de dotación general e, igualmente, mejorar la calidad ambiental de la ciudad. Por tanto, las distintas cifras que nos hacen tomar conciencia de la dimensión de la propuesta son las siguientes:

Superficie total sistema general de espacios libres: 438.390 m²

El techo poblacional potencial que contiene el modelo territorial propuesto por el Plan es:

- Población de hecho existente. 6.969 habitantes.
- Techo potencial de viviendas 1ª Residencia:

En Actuaciones de Reforma Interior.....1.683 viviendas.
En Actuaciones de Nueva Urbanización .....978 viviendas.

Número de viviendas total ..... 2.661 viviendas. (982 sometidas a régimen de protección)

Techo poblacional propuesto: 2.661 x 2,4 = 6.386 habitantes

- Techo potencial de otras formas de alojamiento

Hotelero.....400 plazas nuevas + 300 plazas existentes.

- Techo poblacional turístico propuesto: 700 usuarios.

Con estos datos obtenemos, para el modelo de desarrollo previsible propuesto por el Nuevo Plan, un volumen poblacional de residentes permanentes de 6.969 + 6.386 = 13.355 habitantes, más una población turística potencial de 700 usuarios.

El parámetro de superficie de sistema general de espacios libres que se obtiene, referido a la población permanente es de 438.390 m²/ 13.355 hab = 33 m²/habitante. Si a la población permanente le suplementamos los usuarios turísticos el parámetro que resulta es de 31,2 m²/ habitante equivalente.

De cara a la valoración del techo potencial de residentes permanentes y usuarios turísticos se han empleado los siguientes parámetros de conversión:

• 1 vivienda equivale a 2,4 habitantes.
• 1 alojamiento equivale a un habitante

Con esto se cumplimenta sobradamente el mínimo de 5 m² de sistema general de espacios libres por habitante establecido por el art. 76 Reglamento LISTA.

C. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos colectivos el sistema básico de cohesión. Pero, además, determinadas categorías de éstos deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos.

De ahí la importancia que representa su concepción comprensiva con los sistemas urbanos anteriores (comunicaciones y espacios libres).

La política de equipamientos que el nuevo Plan quiere propiciar será la de establecer para Benalup-Casas Viejas niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestra ciudad en una posición privilegiada en el contexto comarcal y provincial.

La estrategia instrumentada en el presente documento con relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:

- Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.
- Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano.
- Adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística.
- Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiescalar. Junto a piezas de rango ciudad (equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), los desarrollos de los nuevos suelos deben localizar equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de las diferentes unidades urbanas.

APROBADO EN SESION DE PLENO
Fdo:..... Fdo:.....

Estos criterios han quedado contextualizados en la ordenación propuesta, que queda conformada por los siguientes Sistemas Generales:

1. Área Dotacional Norte. Constituida por las siguientes instalaciones:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (M²)
RECINTO FERIAL	SSGG-EQ-01	30.000
PUNTO LIMPIO	SSGG-EQ-02	1.500
TANATORIO MUNICIPAL	SSGG-EQ-03	1.250
PARQUE DE BOMBEROS	SSGG-EQ-04	1.250
GERIÁTRICO MUNICIPAL	SSGG-EQ-05	1.100
CAMPOS DE FÚTBOL Y FÚTBOL 7	SSGG-EQ-06	14.760
PABELLÓN E INSTALACIONES DEPORTIVAS	SSGG-EQ-07	22.800
CENTRO SERVICIOS SOCIALES	SSGG-EQ-08	800
TOTAL		73.460

Se concibe esta área como el resultado de las implantaciones realizadas en los últimos años, parte de ellas en el Polígono Industrial Zahorí, que se han añadido al preexistente campo de fútbol, y parte en La Orativa.

2. Área Dotacional Centro. La conforman los equipamientos actualmente existentes o previstos en el área central del casco urbano:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (M²)
PISCINA MUNICIPAL	SSGG-EQ-09	6.150
I.E.S. CASAS VIEJAS	SSGG-EQ-10	12.600
POLIDEPORTIVO 28 DE FEBRERO	SSGG-EQ-11	1.800
C.I. CÁDIZ PREHISTÓRICO	SSGG-EQ-12	450
MERCADO DE ABASTOS 1	SSGG-EQ-13	375
CENTRO DE SALUD	SSGG-EQ-14	530
AYUNTAMIENTO	SSGG-EQ-15	235
FORMACIÓN ADULTOS	SSGG-EQ-16	917
GUARDIA CIVIL	SSGG-EQ-17	3.750
TEATRO MUNICIPAL	SSGG-EQ-18	1.440
CORREOS	SSGG-EQ-19	130
GUARDERÍA INFANTIL	SSGG-EQ-20	1.680
HOGAR DEL PENSIONISTA	SSGG-EQ-21	100
POLICÍA LOCAL	SSGG-EQ-22	200
PROTECCIÓN CIVIL Y OTROS	SSGG-EQ-23	1.868
I.N.E.M.	SSGG-EQ-24	180
C.P. PADRE MURIEL	SSGG-EQ-25	9.960
PISTAS POLIDEPORTIVAS	SSGG-EQ-26	2.820
MERCADO DE ABASTOS 2	SSGG-EQ-27	160
CASA DE LA CULTURA	SSGG-EQ-28	350
EDIFICIO MULTIFUNCIONAL	SSGG-EQ-29	927
C.P. TAJO DE LAS FIGURAS	SSGG-EQ-30	6.850
TOTAL		53.472

Superficie total sistema general de equipamientos: 126.932 m²

D. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

El objetivo de la propuesta sobre las infraestructuras básicas del municipio de Benalup-Casas Viejas está relacionado con el modelo territorial previsto basado en integrar la sostenibilidad del medio ambiente con las propuestas del planeamiento urbanístico.

Se trata, en definitiva, de incorporar las nuevas propuestas sobre infraestructuras al modelo de ciudad sostenible y respetuosa con el medioambiente, considerando al municipio parte de un ecosistema complejo que transforma la energía y los recursos naturales para su actividad y producción interna, transformando esta energía en formas de producción y consumo.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
El Alcalde
La Secretaria
Fdo:
Fdo:

Como resultado de este proceso, la producción de los efluentes y vertidos será compatible con el modelo de desarrollo previsto, de manera que se consiga reducir las afecciones motivadas por la huella ecológica del municipio, como expresión de los recursos comprometidos en los procesos de la propia actividad humana.

Esta aproximación persigue una estrategia de contención urbana en el consumo de recursos, que encuentre el equilibrio de su propio sistema productivo con su entorno y los recursos que necesita transformar. En la medida que lo consiga, el resultado final se acercará a la sostenibilidad urbana y, por tanto, se conseguirá una ciudad más saludable, amable, respetuosa con las generaciones futuras, integradora, y en definitiva mas humanizada.

La consideración general en cuanto a las infraestructuras es que no podemos pensar que los recursos son ilimitados. Un principio básico es este aspecto consistirá desde el Plan en sentar las bases para conseguir que los recursos

disponibles apliquen los principios de la Reducción de los consumos, la Regeneración o Recuperación de sistemas y la Reutilización de los productos generados por el metabolismo interno de la ciudad en cada ecosistema.

Se recogen a continuación las propuestas respecto de las infraestructuras y servicios urbanos, considerando como estrategia fundamental en todas ellas la incorporación de una gestión sostenible en los sectores ambientales clave, como son el consumo de agua, la depuración y saneamiento de aguas negras, favorecer el desarrollo de sistemas de energía compatibles y respetuosos con el medioambiente, y la gestión responsable de los residuos urbanos y escombros del municipio. La propuesta pretende garantizar, a medio plazo, la calidad en el suministro del servicio público correspondiente ante el aumento de los impactos ambientales. Este será el objetivo final de las infraestructuras del municipio de Benalup - Casas Viejas, y en esta línea de actuación se conciben las propuestas que se recogen a continuación.

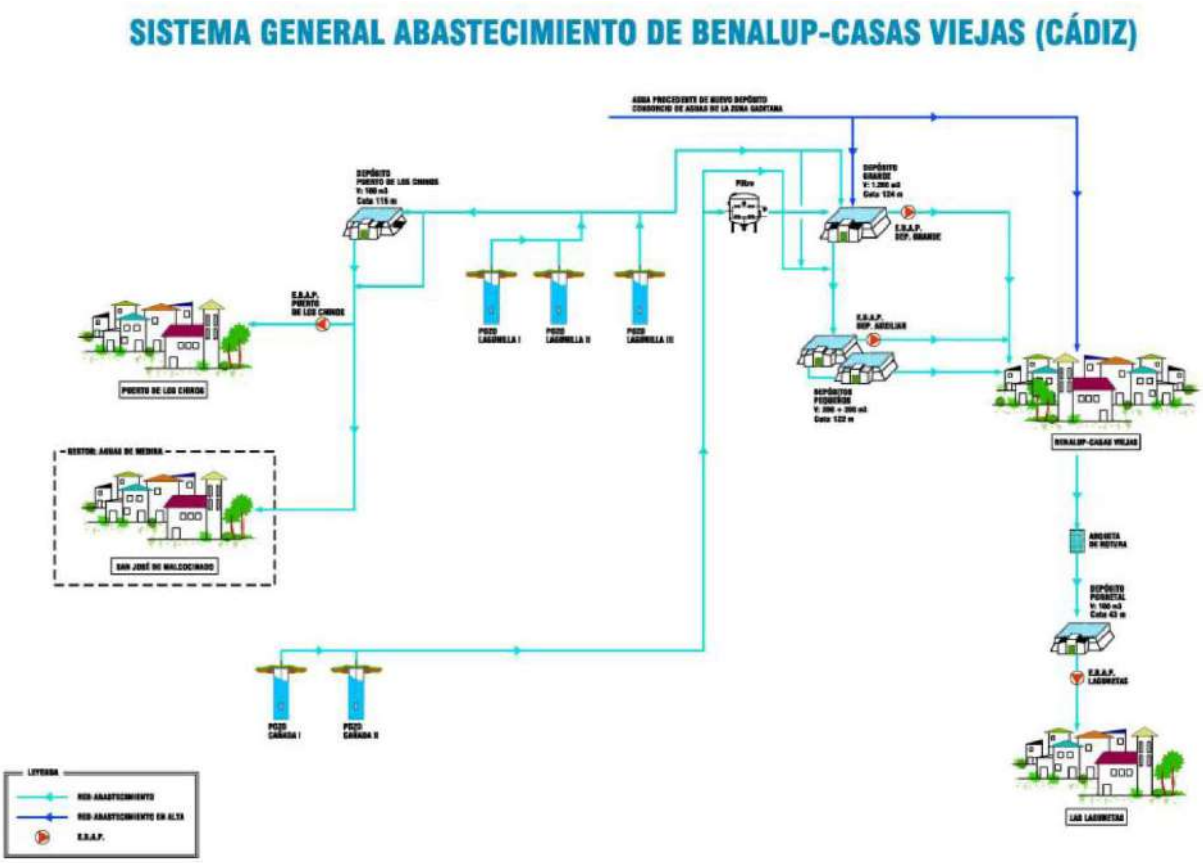
APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
de MAYO de 2022
El Alcalde
ALCALDÍA
La Secretaria
SECRETARÍA
Fdo: Fdo:

D.1 EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

La gestión y explotación del suministro de agua potable al municipio de Benalup-Casas Viejas es realizado por el Ayuntamiento a través de la empresa concesionaria AQUALIA.

D.1.1. LOS RECURSOS HIDRÁULICOS.

El sistema general de abastecimiento del municipio de Benalup responde al siguiente esquema:



Por una parte, se cuenta con dos captaciones, cada una de ellas con varios sondeos:

- Sondeos Cañada I y II.
- Sondeos Lagunilla I, II y III.

Desde los pozos de captación, las aguas se canalizan por gravedad hasta el depósito principal de almacenamiento, situado en la zona alta del núcleo urbano de Benalup, que tiene una capacidad de 1.200 m³.

El crecimiento del núcleo urbano hacia arriba de la ladera supuso el inconveniente de no disponer de presión suficiente para suministrar a las nuevas ampliaciones del núcleo en la zona elevada, siendo necesario disponer dos nuevos depósitos desde de 200 m³ de capacidad, desde donde realizar el suministro a la zona más alta mediante bombeo directo sobre las redes.

Adicionalmente al suministro del núcleo urbano, existe una alimentación de suministro desde la red principal hasta la urbanización de Las Lagunetas, por extensión de la red municipal hasta el depósito de almacenamiento El Porretal, con capacidad de 100 m³, desde donde se distribuye a las redes interiores de la misma.

También existe una alimentación hasta El Puerto de los Chinos, donde se sitúa un depósito.

Por otra parte, ya se han ejecutado por parte de la administración autonómica las obras de conexión de la red de abastecimiento a la Zona Gaditana desde los embalses de Hurones y Guadalcacín, extendiendo la red general que actualmente llega hasta Medina Sidonia y Paterna de Rivera, donde existe una sección de tubería que permite prolongar hasta Benalup (400mm) por gravedad.

Esta conexión se puso en funcionamiento en 2018 y se entiende como la solución definitiva para el abastecimiento de agua a la población de Benalup. Se ha construido un nuevo depósito de distribución en la zona norte del municipio con una capacidad para 5.000 m³, equivalente al consumo medio diario estimado para el horizonte del Plan.

D.1.2. LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La estructura y funcionalidad de las redes de distribución general actual del municipio se desarrollan por gravedad a partir del depósito de almacenamiento principal. La red en su totalidad tiene una longitud de 48 km de tuberías.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL
10 de MAYO de 2023
El Alcalde
ALCALDIA
Fdo:
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo:

En el núcleo urbano consolidado son de fibrocemento, mientras que las redes instaladas para los desarrollos urbanos de la última década son de polietileno, así como en las renovaciones realizadas en la red existente.

La red de fibrocemento presenta problemas por su mal estado general de conservación, consecuencia de su antigüedad, e implícitamente contribuye fundamental en las pérdidas generales de la red, que, como se comenta posteriormente, alcanzan una media del 27 %. Este tipo de material no se utiliza ya en las nuevas actuaciones de urbanización, debido a los problemas ambientales que produce el amianto.

El esquema de la red viene evolucionando funcionalmente desde un modelo radial inicial, partiendo del punto de suministro, hacia un modelo mallado, para conectar entre sí los ramales de distribución principal y conseguir así equilibrar presiones en la red y asegurar un mejor funcionamiento de las condiciones de explotación.

Este esquema de la red principal del sistema se indica en el plano general de la red existente, estando formado en su gran mayoría por tuberías de diámetros desde los 100 a 200 mm.

Respecto a la ampliación de la red principal de abastecimiento, el PBOM realiza una propuesta para suministrar agua a los nuevos suelos de desarrollo a partir de la red existente, estableciendo un anillo principal de presión con una tubería de diámetro estimado de 300 mm en fundición dúctil, desde donde se distribuyen los ramales secundarios para extender la red hasta las restantes zonas de crecimiento urbanístico.

Asimismo, la nueva red principal establecerá nuevas conexiones para completar el mallado general de la red principal existente, ejecutando los nuevos tramos que cerrarán los circuitos internos actualmente incompletos con la red principal actualmente en servicio y para mejorar las condiciones de explotación del sistema en su conjunto.

D.1.3. LA GESTIÓN DE LA DEMANDA PARA ESTABILIZAR LOS CONSUMOS DE AGUA EN BENALUP.

El nuevo Plan propone que por parte de los responsables de la explotación del sistema de abastecimiento se desarrollen sucesivamente una serie de medidas para conseguir la estabilización de la demanda, fomentando una utilización más eficiente del agua, tratando de conseguir disminuciones en el consumo que sean estables y voluntarias, y sobretodo desarrollar programas concretos y Planes de actuación para reducir las pérdidas de la red de distribución.

Las acciones propuestas para mejorar el rendimiento eficiente de las instalaciones son las siguientes:

- Modificaciones en la estructura tarifaría que incentiven el ahorro de agua.
- Campaña de Sustitución de Contadores, con el objetivo de aumentar la fiabilidad en las lecturas de los consumos.
- Plan para eliminar las acometidas de plomo en la red, por los efectos perjudiciales de este metal para el uso sanitario.
- La difusión de dispositivos ahorradores en las instalaciones domesticas como: perlizadores eficientes para los grifos, reductores de caudal, cabezales o mangos de duchas eficientes y economizadores para cisternas, etc.
- Desarrollar Planes de Reducción de las pérdidas de la red principal de fibrocemento.

D.1.4. LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL MUNICIPIO.

Para la ejecución de obras de abastecimiento de agua en el municipio se atenderá al contenido y determinaciones de las Normas Técnicas sobre Abastecimiento de Agua, aprobadas por el Ayuntamiento de Benalup, cuyo cumplimiento será objetivo fundamental de la empresa concesionario en la explotación y extensión de la red existente.

Dicha Normativa tiene por objeto establecer criterios de urbanización y ejecución de las obras de abastecimiento, que están orientados a definir los elementos que se instalen y la ubicación de los mismos, tanto en las redes generales como en las acometidas a los usuarios, con el fin de obtener unas mejores condiciones de abastecimiento de agua para los abonados y una mayor agilidad y rapidez en las intervenciones del Servicio de Agua.

Las nuevas tuberías que formaran la nueva red principal de abastecimiento indicadas en los planos de la red propuesta serán de fundición dúctil, como garantía de calidad de urbanización y disminución de los costes de explotación y mantenimiento.

D.2 EL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN EN BENALUP

D.2.1 LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE COLECTORES PRINCIPALES.

El PBOM ha realizado una propuesta de ampliación de los colectores principales, con el objetivo de incorporar al sistema de depuración los vertidos de los nuevos suelos de extensión urbana de la ciudad, de acuerdo con las previsiones de extensión residencial de la población de Benalup - Casas Viejas.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
DE FECHA
ALCALDIA
SECRETARIA

La nueva red general será de tipo unitario, concentrando las aguas residuales y pluviales en la misma red. Seguirán en explotación los aliviaderos de la red en caso de llegar a la capacidad de sus caudales enviando a los cauces públicos el agua que no puede incorporarse a la red durante los periodos de fuertes aguaceros.

La red de colectores existentes que conducen los vertidos de la población hasta la EDAR no tiene capacidad suficiente para incorporar los vertidos de los nuevos suelos de desarrollo, siendo su sección insuficiente para recoger las aguas pluviales y residuales procedentes de los caudales de vertido procedentes de la incorporación de los nuevos suelos de desarrollo previstos en el Plan. Por tanto, será necesario proceder a la ampliación de las secciones de saneamiento existentes mediante nuevos colectores con sección suficiente para conducir los vertidos actuales junto con los procedentes de los suelos de desarrollo hasta la EDAR.

D.2.2 LA EDAR DE BENALUP

La Estación Depuradora de Aguas Residuales de Benalup - Casas Viejas es la solución que permite depurar todas las aguas residuales del municipio, evitando así el vertido directo al río Barbate.

La EDAR se ha diseñado utilizando el proceso biológico de fangos activos mediante aireación prolongada, por ser la solución técnica que mejor se ajusta tanto a las condiciones, tanto de conservación y mantenimiento como por la estacionalidad y naturaleza general del efluente a depurar, permitiendo las nuevas instalaciones minimizar la emisión de olores y ruidos.

D.3. LA REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES PARA RIEGO DE LOS NUEVOS CAMPOS DE GOLF PREVISTOS POR EL PBOM.

De acuerdo con el nuevo modelo de actividades turísticas para Benalup, basado en potenciar el golf como actividad preferente y motor turístico a fomentar, se considera que uno de los pilares que mejor puede contribuir a conseguir este objetivo es el respeto medioambiental y la apuesta por la sostenibilidad de su explotación, vinculado a la reutilización del agua de consumo urbano, una vez tratada en la EDAR.

Por ello, el Plan propone la reutilización y desinfección de las aguas residuales una vez tratadas en la EDAR, para que sirvan de riego para el nuevo campo de golf previsto.

Para garantizar el uso del agua para riego en condiciones sanitarias aceptables, se debe proceder a la instalación de un tratamiento terciario a la salida de las aguas de la depuradora. Este tratamiento permite conseguir que las aguas de riego tengan las condiciones suficientes para ser utilizadas, evitando los siguientes problemas en cuanto a los sólidos en suspensión y respecto a las condiciones sanitarias del efluente:

- Evitar la eutrofización del agua del riego al almacenarla.
- Evitar obstrucciones en los aspersores durante el riego.
- Conseguir una desinfección suficiente para la reutilización sin riesgos sanitarios.

Esta solución supone contemplar de forma integral el ciclo del agua, como medida hacia la reutilización de las aguas urbanas para el riego del campo de golf.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA
El Alcalde
La Secretaria
ALCALDIA
SECRETARIA
Fdo:
Fdo:

El agua tratada se impulsará desde la salida de la EDAR hasta los lagos de almacenamiento mediante una tubería de polietileno de alta densidad.

D.4 LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGIA ELECTRICA

D.4.1. LA RED ELÉCTRICA DE ALIMENTACIÓN PRINCIPAL DE ALTA TENSIÓN.

La red principal de transporte de energía eléctrica de Alta Tensión tiene como función la conexión entre los centros de producción energética de Andalucía. Esta red es competencia directa del estado a través de la empresa Red Eléctrica de España, quien gestiona en el ámbito nacional el transporte de energía en función de la demanda de consumo general.

La zona de La Janda y Costa Suroeste de Cádiz se extiende desde Chiclana hasta Vejer y queda delimitada por la costa atlántica y el parque natural de Los Alcornocales. Se caracteriza por un mercado fundamentalmente de costa, con núcleos de interior como Benalup-Casas Viejas, Medina-Sidonia o Alcalá de los Gazules.

Abarca una extensión de 1.800 km² aproximadamente, 88.591 clientes, 446.990 kW de potencia contratada, y comprende los municipios de Chiclana de la Frontera, Paterna de Rivera, Medina-Sidonia, Alcalá de los Gazules, Conil de la Frontera, Vejer de la Frontera, Benalup-Casas Viejas, Barbate y Tarifa.

La red de AT está compuesta fundamentalmente por 3 líneas de 66 kV de alimentación procedentes de las subestaciones Cartuja 220/66 kV (3x120 MVA) y Puerto Real 220/66 kV (3x120 MVA):

- Puerto Real – Chiclana 66 kV
- Puerto Real – Medina 66 kV
- Cartuja – Chiclana 66 kV

que a su vez conectan con el resto de subestaciones 66/20 kV responsables de la transformación a niveles de tensión inferiores.

La red de 66 kV, por su configuración y distribución de cargas, tiene identificados sus elementos más sensibles en las líneas 66 kV procedentes de las transformaciones 220/66 kV, alguna de las cuales supera ya su capacidad nominal en situación normal de explotación y el resto lo hace ante contingencias en la red de 66 kV, lo cual supone un riesgo inminente para la seguridad del suministro de la zona.

La demanda adicional prevista en la zona la constituyen los convenios firmados, las solicitudes de suministro en AT condicionadas a la puesta en servicio de Parralejo 220/66 kV y las solicitudes de suministro en MT/BT, pudiendo éstas últimas consistir en desarrollos parciales de los convenios suscritos con anterioridad.

APROBADO EN SESION DE
PLENO
DE FECHA
Fdo:
Fdo:

Por otra parte, la potencia prevista en los PGOUs de los municipios de la zona, contemplados tan sólo parcialmente en las peticiones recibidas y/o convenios firmados, se pueden ir traduciendo a medio-largo plazo en potencia adicional en red.

En el término de Benalup - Casas Viejas, la red de alta tensión de transporte de energía consiste en una línea aérea de 220 Kv que discurre al oeste del municipio en dirección a la subestación de Pinar del Rey, situada en término de San Roque. Esta línea sirve de conexión entre los centros de producción eléctrica de la Bahía de Algeciras, a través de

las centrales térmicas de San Roque y de los Barrios, con los centros de consumo de la Bahía de Cádiz, Jerez de la Frontera y Sevilla.

D.4.2. LA ALIMENTACIÓN ELECTRICA A LA POBLACIÓN DE BENALUP EN MEDIA TENSIÓN

Actualmente, el suministro de energía eléctrica al municipio de Benalup - Casas Viejas se realiza mediante una doble alimentación en media tensión desde las subestaciones de Medina, con tensión de 15 Kv y desde la subestación de Vejer de la Frontera, mediante una tensión de alimentación de 20 Kv. Los trazados de ambas líneas se equilibran en los Centros de Seccionamiento existentes de San José de Malcocinado, junto con el existente en Benalup situado en el núcleo urbano próximo a la carretera a Vejer. Este último, sirve de interconexión entre las líneas aéreas de alimentación y el anillo de líneas subterráneas que alimenta a los centros de transformación del interior de la población.

Las líneas a 15 Kv procedentes de la subestación Medina suministran fundamentalmente a las instalaciones agropecuarias e industriales de carácter rural existentes, mientras que las líneas procedentes de Vejer de la Frontera, con tensión de 20 kv, suministran al interior de la población.

La red de media tensión de distribución interior de la población de Benalup es subterránea y su estructura funcional corresponde a un anillo interior que distribuye a los centros de transformación existentes.

Desde estos centros de transformación derivan las redes de baja tensión para alimentación en 220-380 v a las acometidas domiciliarias.

En la actualidad, la calidad del suministro eléctrico en Benalup de baja tensión es deficiente y no cumple los parámetros de calidad del servicio establecidos por la Normativa vigente, Ley 54/97 de Regulación del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000. Las caídas de tensión en el servicio son bastante frecuentes, ocasionando numerosos apagones, produciendo daños en instalaciones domesticas y a los aparatos electrodomésticos y ordenadores.

Por parte de la empresa suministradora Endesa se ha procedido a la construcción de una doble línea de media tensión desde Vejer hasta el centro de seccionamiento de Benalup para mejorar la calidad del suministro al municipio, si bien esta solución sería transitoria hasta la ejecución de la nueva subestación eléctrica, que resolverá definitivamente los problemas de suministro eléctrico en el municipio.

D.4.3. CONCLUSIÓN

La red de AT de La Janda y Costa Suroeste de Cádiz registra actualmente un elevado nivel de carga con riesgo de superar la capacidad nominal de la red 66 kV de alimentación tanto en situación normal de explotación como ante la indisponibilidad de alguno de las líneas de 66 kV de la zona. Como consecuencia de ello debe recurrirse cada vez con mayor frecuencia al cierre Facinas – Atlanterra 66 kV como medida de operación, que a su vez presenta importantes limitaciones.

Por otra parte existe una importante demanda de nuevas solicitudes que no pueden ser atendidas con la red actual acentuando la necesidad del apoyo desde la red de transporte para posibilitar el desarrollo de estas comarcas de la provincia de Cádiz.

En consecuencia, es indispensable disponer de una transformación 220/66 kV en la zona que permita garantizar el suministro y posibilitar su desarrollo, considerando en su configuración inicial los distintos tiempos de cada una de las instalaciones 220 kV previstas:

1. Construcción con carácter de urgencia de la subestación Parralejo 220/66 kV conectada exclusivamente desde Gazules 220 kV como medida paliativa temporal.

2. Construcción de la línea Parralejo – Puerto Real 220 kV para dotar de segunda alimentación 220 kV a la subestación Parralejo.

3. Construcción de la línea D/C 220 kV Parralejo – Facinas que permita el mallado de la subestación Parralejo.

D.5 EL TRAZADO DEL OLEODUCTO DE ROTA A ALGECIRAS.

En la zona nororiental del término de Benalup discurre el trazado del oleoducto para transporte de productos petrolíferos a la base militar de Rota desde la central Térmica de San Roque.

Este trazado no representa una afección condicionante para el desarrollo urbanístico del municipio.

D.6. PROPUESTA PARA MEJORAR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO

Un aspecto fundamental en el aspecto del alumbrado público en general es la necesidad de implantación de un plan estratégico de medidas para mejorar el ahorro y eficiencia energética de las instalaciones. Entre ellas se proponen la mejora de la eficiencia energética y reducción de gastos de conservación y mantenimiento sustituyendo las lámparas de mercurio y de halogenuros por lámparas LED.

Por tanto, se propone destinar recursos para la financiación de las inversiones que permitan conseguir dichos objetivos, así como la elaboración de un Plan Director de mejora del alumbrado público que incluya la programación de los siguientes objetivos:

- Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
- Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.
- Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Centro de Benalup, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales y calles de interés ambiental.
- Elaboración de inventario de edificios de interés para la ciudad por sus valores arquitectónicos, históricos o monumentales que se considere importante incluirlos en programas de iluminación publica desde el exterior.

D.7. LA PROPUESTA PARA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACION.

La ampliación de la red principal de canalizaciones subterráneas de telefonía, a incluir en los correspondientes proyectos de urbanización de las unidades de ejecución del nuevo Plan, será contrastada con los servicios técnicos de Ingeniería de Telefónica para el documento de Aprobación Provisional del PBOM.

D.8. SISTEMA DE RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.

Existe en el P. I. Zahorí un Punto Limpio que se considera suficiente para cubrir las necesidades del municipio.

4.2. LA CLASIFICACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos se articulan a partir de la clasificación del suelo. A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico, se establecen la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, pues conlleva el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

En consecuencia, el nuevo Plan divide el territorio del término municipal de Benalup-Casas Viejas, a efectos de su clasificación, en las siguientes clases:

- **El Suelo Urbano**. Se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, por un lado el núcleo principal y por otro el asentamiento urbano de Las Lagunetas, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual.

- **El Suelo Rústico**. Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.

El nuevo Plan, al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, respeta, básicamente, los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios del nuevo Plan.

A. EL SUELO URBANO

En el presente Plan Básico se propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la regulación autonómica contenida en la LISTA.

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.
b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Como resumen general podemos señalar que el nuevo Plan clasifica como urbano un total de aproximado de 200 Ha de suelo.

1. Directrices para la ordenación del Suelo Urbano.

Las directrices básicas que han orientado las intervenciones en el Suelo Urbano de Benalup han sido, en primer lugar, la disminución de la densidad de la trama urbana; y en segundo lugar, la construcción de una permeabilidad racional y la resolución de los vacíos que están impidiendo que el tejido urbano presente una adecuada continuidad, como garantía básica para el fortalecimiento de las relaciones y las interacciones de las diferentes zonas urbanas.

Esta problemática se acusa de manera especial en el sector suroccidental de la ciudad actual, entre la Barriada del Matadero y la A-2228, y entre ésta y la Barriada del Tajo, ofreciendo actualmente esta zona una imagen disgregada, discontinua y residual respecto a la ciudad consolidada.

En lo que se refiere a los usos globales, el uso principal del Suelo Urbano es el residencial, con predominio del uso pormenorizado de viviendas, sea unifamiliar o plurifamiliar. El Plan se propone mantener el carácter residencial predominante del Suelo Urbano, aunque, se permiten otros usos compatibles con el modelo urbano diseñado, tales como los turísticos, servicios, productivos y dotacionales.

Sólo estarán prohibidas, salvo en los suelos específicamente previsto para ello, las actividades incompatibles con la vivienda.

El Suelo Urbano permanecerá en su configuración actual, bien por su correcta adecuación e integración urbanística, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en otras. Estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías contenidas en la legislación urbanística. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Plan establezca.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

2. Las Zonas de Ordenanza.

Las condiciones particulares de carácter morfo-tipológico a las que deben sujetarse los edificios en función de las áreas o zonas en las que se ubiquen son las denominadas Zonas de Ordenanza, que junto con el uso pormenorizado atribuido, constituyen el contenido de la calificación urbanística. El PBOM, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones en el Suelo Urbano:

- O.1 Casco Antiguo. Esta zona de ordenanza será de aplicación en las parcelas correspondientes al área de suelo urbano consolidado caracterizadas por el significado histórico de su trama. El ámbito de esta zona de ordenanza quedaría enmarcado por las Calles Nueva y Sur, al norte; Tajo, Mirador y Miguel García, al oeste; Conciliar, Adelfa y antigua UE-8, al este; y el actual límite de suelo urbano por su borde sur.

  Se trata de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base a manzanas compactas, de morfología irregular, de calles estrechas, marcadas por la adaptación del espacio edificado a la topografía existente, con predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras, de una y dos plantas de altura, con alineación preferente a vial, generando un sistema de espacios libres privados hacia el interior de las parcelas, con elementos de arbolado en muchos casos, que caracterizan el núcleo histórico de Benalup - Casas Viejas.

- O.2 Ensanche. Engloba esta zona de ordenanza casi la totalidad de los crecimientos que se han producido en continuidad con el casco antiguo de Benalup - Casas Viejas, apoyados en el perímetro que conforman las calles Nueva, Sur y San Juan. Se incluyen los crecimientos lineales en torno a las calles Tajo y Paternilla. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados a imagen y semejanza de los ensanches tradicionales de núcleos urbanos, donde, favorecido por una disminución de las pendientes que caracterizan el soporte físico de la trama urbana del núcleo original, la morfología histórica da paso a una retícula mucho más racional, de manzanas rectangulares de menores dimensiones, conformadas por un sistema de espacios parcelados que se agrupa de manera compacta, con tipología predominante de vivienda unifamiliar entre medianeras, de una y dos plantas de altura, con alineación preferente a vial y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación, en la mayor parte de los casos, trasero, para patio de ventilación y servicio.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
DE FECHA

- O.3 Residencial unifamiliar. Esta zona se circunscribe a los suelos de nuevos crecimientos propuestos en los que se prevé la implantación de la tipología de vivienda unifamiliar, es decir, sólo se admite una vivienda por unidad parcelaria. Se distinguen cuatro categorías:
  - O. 3.1.- Adosada: Edificación adosada a linderos laterales
  - O. 3.2.- Pareada: Edificación adosada a un lindero lateral
  - O. 3.3.- Aislada: Edificación no adosada a ningún lindero
  - O. 3.4.- Lagunetas

- O.4 Residencial plurifamiliar. Se refiere a los suelos donde se prevé la implantación del régimen de propiedad horizontal, admitiéndose más de una vivienda por unidad parcelaria. Se distinguen dos categorías:
  - O. 4.1.- Plurifamiliar bloque vertical: Edificación en altura

- O. 4.2.- Plurifamiliar bloque horizontal: Edificación en extensión

Engloba esta ordenanza las edificaciones existentes en torno a Avda. de la Janda, Calle San Juan y Calle Carretera del Castaño. También se prevé su aplicación a los suelos de nuevos crecimientos.

- **O.5 Hotelero**. Engloba las zonas donde se prevé la implantación de instalaciones hoteleras.

- **O.6 Servicios**. Se refiere a las zonas donde se establece dicho uso como característico, es decir, aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio destinado a las ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados, las oficinas destinadas a la información, asesoramiento, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

- **O.7 Industrial-Almacenaje**. Se recogen en esta zona de ordenanzas las edificaciones de usos productivos propuestas.

- **O.8 Equipamientos.** Se refiere a los suelos destinados a albergar los equipamientos existentes o previstos. Se distinguen los públicos de los privados en función de su titularidad.

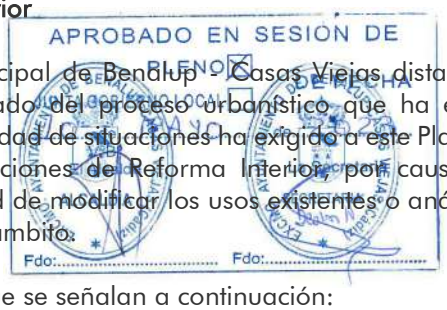
- **O.9 Espacios libres.** Esta ordenanza establece la regulación de los espacios libres de edificación existentes o previstos. Se distinguen los de uso público de los privados

- **O.10 Movilidad**. Se refiere a la regulación del espacio público viario.

- **O.11 Infraestructuras**. Regula los suelos destinados a albergar cualquier tipo de instalación vinculada a las infraestructuras urbanas.

Superficie total de suelo urbano en zonas de ordenanza: 1.509.244 m²

3. Las Actuaciones de Reforma Interior



El Suelo Urbano del término municipal de Benalup - Casas Viejas dista mucho de ser homogéneo, ya que sus condiciones actuales son el resultado del proceso urbanístico que ha experimentado cada área de la ciudad consolidada en el tiempo. Esta variedad de situaciones ha exigido a este Plan, de conformidad con las previsiones de la LISTA, la delimitación de Actuaciones de Reforma Interior, por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Así, se proponen las actuaciones que se señalan a continuación:

- **ARI-01**. Superficie: 3,07 Ha. La ordenación de este sector de la ciudad busca la adecuada compleción de este vacío urbano, relevante y periférico, por una parte, como parte integrante del Polígono Industrial Zahorí actualmente en desarrollo, y, por otro, como parte de la oferta de vivienda aislada propuesta. Se plantea establecer la adecuada articulación viaria con el Polígono existente y el Recinto Ferial.

- **ARI-02**. Superficie: 2,41 Ha. Se trata de un vacío situado entre el polígono industrial Zahorí y el núcleo urbano apoyado en el sistema general viario B2 (travesía urbana de la carretera A-2225), completando los bordes y regularizando las viviendas existentes.

- **ARI-03**. Superficie: 18,5 Ha. Sector situado al norte del casco urbano que fue objeto de innovación con carácter de modificación puntual con ordenación pormenorizada del planeamiento general anterior, aprobada el 04 de agosto de 2008. Los terrenos aún no han sido consolidados por la urbanización. Se propone una ordenación diferente a la contenida en el documento de innovación.

- **ARI-04**. Superficie: 1,15 Ha. La anterior UE-04 "Guardia Civil", que ya cuenta con planeamiento de

desarrollo definitivamente aprobado (Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización), pero que aún no cuenta con urbanización consolidada.

- ARI-05. Superficie: 1,02 Ha. Es la anterior UE-05 "Calle Cañuelo-Prolongación Calle Tenorio". Al igual que la anterior, ya cuenta con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado (Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización), pero aún no cuenta con urbanización consolidada.

- ARI-06. Superficie: 1,42 Ha. El objetivo de ordenación de este sector, de uso global residencial, es la formalización del frente oriental de la ciudad hacia el "Parque Este" y hacia la vega del río Barbate, mediante el remate de las manzanas residenciales del suelo urbano consolidado colindante y las necesarias aperturas de viario de conexión para garantizar la adecuada articulación con la trama histórica. Como pieza fundamental de su ordenación será la conformación de un sistema de espacios libres que se incluyen en el "Parque Este", en el entorno del CEIP Tajo de las Figuras.

- ARI-07. Superficie: 1,10 Ha. Son terrenos de borde del núcleo, situados al sureste, que se han considerado susceptibles de ser incorporados al desarrollo urbanístico al objeto de regularizar el borde urbano.

- ARI-08. Superficie: 0,51 Ha. Pretende aprovechar la localización de un vacío en al casco antiguo de la ciudad para conseguir la recualificación de este sector, incorporando espacios libres, equipamientos y nuevas conexiones viarias, entre las calles Levante y Tarifa, que favorezcan y contribuyan a mejorar la permeabilidad de la trama urbana existente. Ello permitirá la consolidación de un espacio libre coincidente con una importante masa arbolada detectada en la zona, conformando una plaza pública junto a una de las características fuentes (Fuente de la Calcetilla) que singularizan el casco antiguo de Benalup-Casas Viejas. La posición de la parcela destinada a reequipar esta área de ciudad se establecerá en posiciones colindantes al espacio público propuesto generando áreas de actividad y encuentro para la población residente en este ámbito.

- ARI-09. Superficie:1,44 Ha. Son terrenos de borde del núcleo, situados al sur del mismo, que se han considerado susceptibles de ser incorporados al desarrollo urbanístico al objeto de regularizar el borde urbano.

- ARI-10. Superficie: 4,61 Ha. Se trata de parte de los terrenos incluidos en el anterior SAU-03 "Mesa Baja" (Polígonos I y II), que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado en fecha 29 de febrero de 2011. Se propone su segregación del polígono III a causa de las modificaciones introducidas en éste.

- ARI-11. Superficie: 2,36 Ha. Terrenos incluidos en el ámbito del anterior SAU-3 "Mesa Baja" como parte del polígono III. Atendiendo a la estructura de la propiedad de éste y a la existencia de numerosas edificaciones dentro de su delimitación, se considera oportuno proceder a su redelimitación a fin de excluir las parcelas con edificación y urbanización consolidada e independizar su desarrollo, de manera que resultan tres ámbitos de gestión separados.

- ARI-12. Superficie: 1,01 Ha. Resto de los terrenos incluidos en el polígono III del antiguo sector SAU-3.

- ARI-13. Superficie: 2,41 Ha. Es la antigua UE-11 "Lagunetas Centro". Cuenta con Estudio de Detalle aprobado.

Superficie total ARI: 411.808 m²

En las ARI, el PBOM establece su ordenación pormenorizada completa, si bien se permite una ordenación diferida, concretamente remitida a Estudios de Detalle, figura que también se utilizará como instrumento de desarrollo para la efectiva localización de la calificación pormenorizada de viviendas sometidas a algún régimen público de protección.

APROBADO EN SESION DE PLENO
ALCALDIA
SECRETARIA

B. EL SUELO RÚSTICO

La adecuada regulación del Suelo Rústico es la mejor garantía para su protección, además de ser el instrumento para alcanzar dos objetivos que son el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental:

- La utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y restauración, con el requerimiento de que las actividades que se desarrollen en ellos estén dominadas por el concepto de la sostenibilidad.

- La incorporación de los elementos y espacios naturales a la ordenación integral del territorio y, a través de ésta, su interpretación como espacios de la ciudad.

El nuevo Plan incorporara así un concepto positivo del territorio rústico, evitando y superando su tratamiento tradicional de suelo residual como mera negación del urbano. Así, el Suelo Rústico está integrado por aquellas áreas que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

Se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de suelo rústico las siguientes circunstancias:

- Su pertenencia al dominio público natural o, en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y de sus afecciones.

- La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.

- Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo rústico.

- La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural, a las directrices establecidas en la planificación territorial, a la presencia de riesgos y a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

1. Categorías del Suelo Rústico

Teniendo en cuenta los criterios anteriormente señalados, el PBOM de Benalup - Casas Viejas establece tres categorías dentro de la clase de Suelo Rústico:

- **Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial**, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

    - Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

    - Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- **Parque Natural Los Alcornocales**: La declaración como "Espacio Natural Protegido" de este ámbito de alta calidad ambiental, que conforma la mitad oriental del término municipal de Benalup-Casas Viejas, lo incluye en esta categoría de suelo.

  Las especiales características de este espacio natural dan lugar a ecosistemas muy valiosos, singulares y escasos en los que se desarrollan especies raras, amenazadas o en peligro de extinción, que constituyen en algunos casos endemismos locales.

  Estos espacios han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves y ZEC (Decreto 493/2012, de 25 de septiembre), por lo que debe establecerse un grado máximo de protección-conservación, máxime ante la presencia de destacados elementos naturales, históricos y paisajísticos.

- **Sistema de vías pecuarias**: quedaría incluido en esta categoría el Dominio Público Pecuario, en diverso estado de preservación funcional, debido a su carácter de bienes de dominio público natural y a su elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, incluyendo las alternativas de trazado propuestas desde el presente Plan, ante la afección producida por los nuevos crecimientos propuestos. A este respecto cabe señalar que en aplicación del art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias, el Padrón de la Fuente del Alamillo, afectado por los crecimientos propuestos, se integrará en el sistema general de espacios libres, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres.

- **Dominio Público Hidráulico y zonas inundables**: dentro de este ámbito, quedarían incluidos, por un lado, el Embalse del Celemín, que además se encuentra localizado dentro del Espacio Natural Protegido del Parque Natural de los Alcornocales, y por otro, los principales cauces del término municipal de Benalup-Casas Viejas, el del río Barbate y río del Álamo, así como sus márgenes y riberas y las zonas inundables.

- **Patrimonio arqueológico**: El catálogo de Yacimientos de Benalup está compuesto por los bienes declarados, los yacimientos arqueológicos y otros bienes del patrimonio histórico.

- **Infraestructuras y carreteras**: Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal y sus zonas de protección, así como los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras, proyectadas o construidas para la circulación de automóviles, sea cual sea la administración de la que dependan.

- **Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística**. Son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

  - Bien directamente por este Plan Básico por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

  - Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no de desarrollo.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- **Masas vegetales**: Son zonas de interés naturalístico que se deben preservar de la intervención isotrópica por constituir elementos característicos del paisaje y por contener valores naturales y ecológicos.

- **El Turujal:** Se incluye la zona húmeda El Turujal, que por su elevado valor ecológico es de gran interés para los anfibios y reptiles acuáticos y está considerada de interés herpetológico.

- **Suelo Rústico Común**, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal. Se adscriben los siguientes terrenos:

  - **Cultivos de secano**: Se corresponden con las áreas de terreno descubierto de vegetación natural, de parcelario abierto, de explotaciones agrícolas de grandes dimensiones, destinadas de manera uniforme a cultivos de secano dentro del término municipal.

  - **Regadíos**: Cultivos de regadío que ocupan las pendientes llanas y suaves de la vega fluvial del río Barbate

  - **Matorrales**: Áreas de terrenos poblados por especies espontáneas arbustivas, de composición variable, predominando los lentiscos, palmitos, coscojas, jaras, tomillos, romeros, aulagas… etc

2. Los usos del Suelo Rústico

Los usos generales en el Suelo Rústico que el nuevo Plan establece como de aplicación a la realidad territorial del término de Benalup - Casas Viejas son los siguientes:

- **Actividades agrícolas**: Donde se incluyen las actividades las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, distinguiéndose:

  - Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.

  - Instalación o construcción de invernaderos y viveros, cuando se trate de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

  - Actividades forestales, que incluirá aquellas actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

- **Actividades ganaderas**: Se incluye en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos.

- **Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria**:

  - Obras e instalaciones anejas a la explotación, referida a aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

  - Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, que se refiere a las instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como bodegas, almazaras, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos.

  - Infraestructura de servicio a la explotación.

  - Desmontes, aterramientos, rellenos y, en general, todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
DE FECHA
ALCALDÍA
La Secretaria
SECRETARÍA

morfotopográficas.

- Obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales.

- **Actividades medioambientales**. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

  - Actividades cuyo objetivo sea conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales, eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo ésta a través de tareas que la propician.

  - Las actividades de estudio científico y la educación ambiental, así como las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo Rústico, los usos podrán ser:

- **Usos característicos**: Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

- **Usos compatibles**: Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general que se establezcan para cada zona.

- **Usos prohibidos**: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Además de los usos característicos descritos anteriormente el nuevo Plan regula en el Suelo Rústico los siguientes usos compatibles: Actividades económicas, turísticos, dotacionales e infraestructurales, que sólo serán autorizables si se incorporan como actuaciones extraordinarias, según lo dispuesto por el art. 22 LISTA.

APROBADO EN SESION DE
PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
El Alcalde
La Secretaria
Fdo:
Fdo:

3. La potencialidad turística del medio natural: el ecoturismo como actividad innovadora.

La importancia que ha adquirido esta modalidad turística y su relación con determinados principios del sistema social y del sistema productivo en los comienzos del siglo XXI obliga a profundizar en su conocimiento. En la actualidad, según diversos estudios, el segmento que está registrando un mayor crecimiento es el turismo en espacios naturales y, entre ellos, en las áreas protegidas.

Como consecuencia de ello han ido surgiendo denominaciones como turismo natural, turismo ecológico o turismo verde, entre otras para designar todas aquellas modalidades basadas en presentar un contacto más o menos directo con el medio ambiente como punto central de la oferta turística y que se sintetizan en la expresión de "turismo en espacios naturales". Así, se pone de manifiesto la existencia de una demanda cada vez más fuerte de áreas naturales, inalteradas, vírgenes y conservadas, y de la recreación y educación en temas medioambientales.

Benalup no puede quedar ajena a estas oportunidades, y por ello el Plan quiere identificar los elementos que manifiestan un cierto potencial turístico de naturaleza y definir el papel que han de jugar en Benalup también en este aspecto. Esta propuesta del Plan se formula con la finalidad de favorecer la incorporación del turismo no masivo, del Turismo Rural y de Ocio en la Naturaleza en sus diversas modalidades, como una actividad complementaria a las turísticas más urbanas ya enunciadas.

3.1. Los elementos de interés.

Los elementos de Interés son los lugares concretos que en razón de sus notables valores ambientales, paisajísticos, histórico-artísticos, arqueológicos etnográficos, etc. pueden ser objeto de una actuación de puesta en valor para el uso público que los convierta en soporte para la actividad turística.

Estos elementos se relacionan en función del valor que los caracteriza y son los siguientes:

- Elementos de interés naturalístico.

Agrupa un conjunto diverso de elementos, caracterizados por su particularidad, rareza y, en algunos casos, su fragilidad. Para estos últimos la gestión ha de tener como objetivo la preservación y conservación de sus elementos constitutivos, pero dada la naturaleza de los mismos pueden admitir usos complementarios como el turismo.

Estas áreas son susceptibles de ponerse en valor con actividades turístico-recreativas asociadas a las formaciones naturales, tales como senderismo, rutas a caballo, bicicleta, deportes náuticos... etc.

Para la realización de estas actividades se tendrán que habilitar áreas idóneas para tal fin con las infraestructuras dotacionales requeridas, así como la recuperación de las vías pecuarias.

Entre las áreas de interés naturalístico se encuentran:

- La Sierra
- El Embalse del Celemín
- La Red de vías pecuarias

- Elementos de interés histórico-cultural

Partiendo de los orígenes en los primeros moradores de estas tierras, se han preservado, hasta la actualidad, numerosos Yacimientos Arqueológicos, de los cuales muchos de estos son cuevas en las que podemos encontrar pinturas rupestres del Paleolítico. Mediante la creación de rutas controladas, en la que se evite la dispersión del turismo en los interiores del Parque Natural, se podrían dar a conocer incrementando la oferta de turismo cultural del término, para lo que sería necesario el empleo de personal especializado.

De todos los yacimientos el más conocido y destacado es el denominado Tajo de las Figuras.

Benalup ya cuenta con rutas turísticas establecidas y con actividades relacionadas con el sector turístico- recreativo.

Es el caso este de las Ruta del Celemín y Barbate, Ruta por el Parque de los Alcornocales, Ruta de la Gargantillas, Ruta de Benalup-Casas Viejas y Ruta de las Fuentes. Todas estas rutas deberán potenciarse mediante publicidad a fin de consolidar este tipo de turismo.

3.2. Las actividades relacionadas con el turismo, patrimonio cultural, actividad deportiva y medio natural.

Como nuevas actividades relacionadas con el turismo, el patrimonio cultural, actividades deportivas y medio natural se proponen las siguientes:

- La Sierra se caracteriza por presentar una orografía nada despreciable para la práctica de deportes de aventura, caso de la escalada, barranquismo, ascenso en bicicleta de montaña, parapente y ala delta. Estas posibilidades requieren la monitorización y el control de profesionales en las respectivas actividades.

- Un acercamiento de la población a los Parques Naturales se convierte en una opción importante a la hora de su conocimiento y conservación. Con la organización de excursiones con profesionales del medio para dar a conocer la flora y fauna existente, así como las especies endémicas, explicar su papel en el medio y la

importancia de su conservación. Otras actividades tendrían relación con la repoblación/restauración forestal o la prevención de incendios. Los itinerarios dentro del Parque Natural requerirían la colocación de carteles, integrados en el medio, con información sobre la flora y fauna que puede observarse en cada punto y sobre las pautas de comportamiento a seguir.

- Cursos de supervivencia en Sierra Momia. Se diseñarán actuaciones en las que los participantes demuestren sus destrezas y habilidades en contacto pleno con la naturaleza, caso este de la orientación, búsqueda de alimentos y agua, programando estas actividades en momentos y en áreas que no supongan una amenaza para los recursos naturales existentes.

- Creación de Huertos de Ocio en aquellas zonas abandonadas o de dominios públicos bajo previas concesiones, para el desarrollo de actividades agrícolas basadas en el modo tradicional y/ de tipo ecológico, similares a los ya implantados en el entorno de la EDAR municipal.

- El diseño de rutas o itinerarios para visitar cuevas, pinturas rupestres y monumentos etnográficos e histórico-culturales, potenciará el valor artístico e histórico-cultural del término.

- Las vías pecuarias del término municipal deben reactivarse mediante la puesta en práctica de actividades compatibles con los usos permitidos, conforme queda recogida en la legislación específica para estos dominios públicos, tales como la equitación, el senderismo o el ciclismo.

- Potencialidad del Embalse del Celemín. Sus aptitudes para los deportes náutico-deportivos y para la pesca deportiva fluvial deben aprovecharse para generar actividad. A estas puede unírseles el piragüismo y otros deportes náuticos en cauces fluviales, caso del río Barbate.

4. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización

De acuerdo con lo establecido por el art. 31 LISTA, podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

El PBOM de Benalup-Casas Viejas propone la delimitación de cinco actuaciones de nueva urbanización:

- **ANU-01**. Superficie: 94,78 Ha. Situada al norte del núcleo urbano y destinada a albergar usos residenciales en tipología de vivienda aislada en grandes parcelas y usos turísticos relacionados con la actividad ecuestre. Tras acuerdo con la propiedad de los terrenos, se obtiene la superficie necesaria para la formalización del sistema general de espacios libres "SSGG-EL-01" y "SSGG-EL-02"
- **ANU-02**. Superficie: 8,66 Ha. Situada al norte del núcleo urbano, se propone para la regularización de asentamiento histórico con estructura urbana y predominio de la primera residencia, reconociendo y preservando las edificaciones existentes y conformando una morfología adecuada que permita su correcta accesibilidad y articulación con la ciudad consolidada existente.
- **ANU-03.** Superficie: 8,47 Ha. Situada al norte del núcleo urbano, tiene como objetivo el crecimiento residencial que formalice el borde urbano norte, generando nueva fachada a la calle Paternilla y asegurando la articulación de la trama urbana consolidada con la ANU-02.
- **ANU-04**. Superficie: 21,4 Ha. Situada al oeste del núcleo urbano, pretende el fortalecimiento de la directriz norte-sur de la ciudad, formalizando la fachada hacia la Avda. de Cantarranas, y la implantación de una oferta tipológica diversa que enriquezca el tejido urbano, potenciando la formalización de los ejes estructurantes y posibilitando un sistema de ocupación abierto que perpetúe las relaciones visuales entre la

ciudad y el entorno natural colindante.

- **ANU-05**. Superficie: 25 Ha. Situada al sur del núcleo urbano, plantea el crecimiento residencial vinculado al área de oportunidad de dinamización turística "Ampliación Golf" prevista por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, constituido fundamentalmente por vivienda aislada.

Superficie total ANU: 1.583.350 m²

El PBOM establecerá las bases de desarrollo de estas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, que regirán la elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación necesarios para concretar su ordenación detallada.

5. LA INCIDENCIA TERRITORIAL

5.1. ADECUACIÓN DEL PBOM AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA

El objeto principal de la planificación territorial es la coordinación de los aspectos territoriales de las políticas sectoriales y la coordinación de la planificación urbanística municipal. Este carácter básico de marco referencial de políticas, propuestas y planes ha de conducir inevitablemente a un diseño equilibrado de su nivel de determinaciones concibiendo de forma flexible sus contenidos.

El caso de los planes subregionales aparece regulado en el Título III, Capítulo II de la LISTA.

En concreto, el art. 44 regula el contenido básico de este instrumento de planificación.

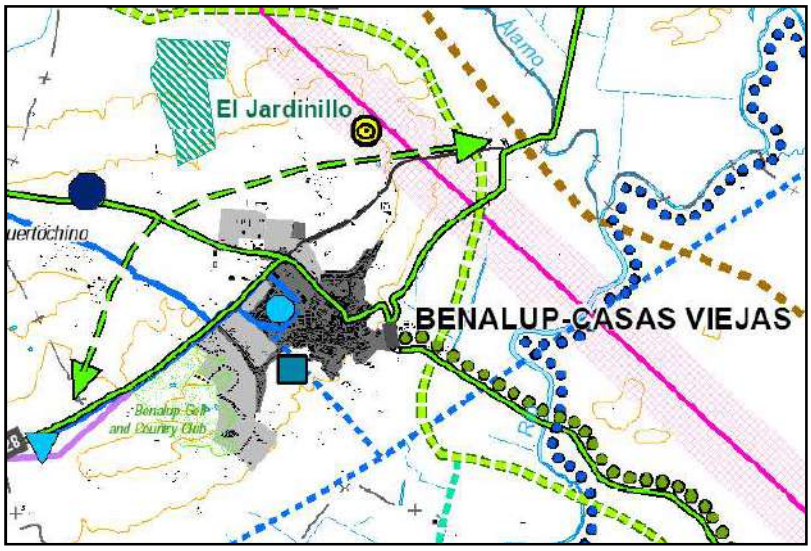
APROBADO EN SESIÓN DE
DE FECHA
Fdo:

Las cuestiones a reflexionar desde esta escala de planificación se corresponden con aspectos de articulación y ordenación del escenario territorial sobre el que estamos interviniendo concebido como una unidad espacio/funcional.

Entre las actuaciones previstas por el Plan de Ordenación Territorial de La Janda, las que van a adquirir un protagonismo esencial en la definición del modelo territorial a establecer por el planeamiento general de Benalup-Casas Viejas son las siguientes:

1.- Respecto a la protección y puesta en valor de los recursos territoriales, se plantea la incorporación al Sistema Comarcal de Espacios Libres el espacio denominado El Jardinillo.

2.- Respecto a la articulación territorial interna de la comarca, se propone la ejecución de una variante para la A-2228 a su paso por el núcleo urbano principal.



3.- En relación con los nuevos desarrollos urbanos, el Plan establece como condicionante de los nuevos desarrollos urbanísticos que éstos contribuyan a mantener las características morfológicas, tipológicas y, en general, paisajísticas que caracterizan a los núcleos de población del ámbito. Para ello, los nuevos desarrollos urbanos residenciales deberán disponerse en contigüidad física a los suelos urbanos ya existentes, evitando vacíos intersticiales y dando continuidad a los viarios estructurantes y otras infraestructuras básicas.

4.- La inclusión de las edificaciones y urbanizaciones irregulares en el proceso urbanístico debe realizarse atendiendo a los intereses generales, garantizando los niveles de dotaciones previstos en la normativa urbanística, de manera que se contribuya a la mejora de la ciudad existente.

5.- Respecto a la necesidad de vivienda para la población de bajos ingresos, se establece un Área de Oportunidad Residencial denominada "Benalup", de 8 Has de superficie para un número de 300 viviendas protegidas.

6.- Respecto al desarrollo turístico, la propuesta del Plan es configurar La Janda como un espacio turístico competitivo apoyado en la singularidad de sus características territoriales. La propuesta esencial es la potenciación de todo el ámbito, de manera que el espacio turístico no se limite a la franja litoral. El POTJ propone el establecimiento de dos Áreas de Oportunidad de Dinamización Turística en Benalup-Casas Viejas: El Jardinillo y la Ampliación del Golf Benalup.

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA

Nombre: El Jardinillo Superficie: 100 ha Municipio: Benalup-Casas Viejas

Justificación

Se localiza colindante a los suelos urbanos y urbanizables del núcleo de Benalup-Casas Viejas y se plantea con el objeto de potenciar el desarrollo turístico del municipio en el marco de una estrategia general de potenciación del turismo de golf en todo el ámbito de La Janda, la cual cuenta ya con varias instalaciones de este tipo.

La localización del municipio en el centro del ámbito, bien conectada por la red viaria con el litoral y restantes municipios y con la autovía A-381 y A-48 favorece la estrategia planteada por el Plan de desarrollar y diversificar las actividades socioeconómicas del interior y propicia la integración turística con el litoral, a la vez que se potencia la opción de turismo de golf que promueve el municipio.

Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, equipamientos turísticos y deportivos). Se considerarán compatibles los usos comercial y terciario ligados a la demanda del turismo. No se considera compatible la gran superficie minorista.
- El número máximo de viviendas será de 300 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a 700.
- La ordenación deberá asegurar la plena conexión con el parque comarcal previsto por este Plan y con los suelos urbanos y urbanizables colindantes.
- Dada la posición elevada del área en relación a su entorno territorial y, en consecuencia su gran intervisibilidad, el planeamiento de desarrollo deberá acompañarse de un estudio paisajístico que asegure la integración paisajística de las edificaciones.
- La ordenación del área de oportunidad asegurará la preservación de las zonas de valor paisajístico y propiciará la interconexión entre los mismos.
- Las condiciones de ordenación del área garantizarán que las parcelas mejor ubicadas se destinen a establecimientos hoteleros.

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA

Nombre: Ampliación golf Superficie: 40 ha Municipio: Benalup-Casas Viejas

Justificación

Se localiza colindante al actual campo de golf y se plantea con el objeto de ampliar el mismo en el marco de una estrategia general de potenciación del turismo de golf en el ámbito y de mejora de la calidad de las instalaciones.

Criterios de actuación

- El campo de golf será colindante con el existente.
- No se incluirá uso residencial y estarán permitidos los usos hoteleros, club social y equipamiento deportivo al servicio de la actividad de golf.

7.- Respecto a las infraestructuras del ciclo del agua, se recoge la necesidad de incorporar el municipio al sistema de la Zona Gaditana. En relación con la red de distribución de energía eléctrica, el POTJ considera necesaria la construcción de una subestación de 66 KV en Benalup.

Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación del POTJ y las especiales circunstancias económicas y sociales del momento actual, el nuevo PBOM da respuesta a las propuestas del Plan Territorial de la forma que se señala a continuación:

1.- La ANU-1 contemplará la cesión de un espacio libre de uso público denominado "Parque Jardinillo" que tendrá la consideración de Sistema General de Espacios Libres y que cuenta con una superficie de unas 13,8 Ha. Dicho espacio formará parte del Sistema Comarcal de Espacios Libres. Además, se prevé la implantación de un Parque Periurbano de 250.000 m² de superficie situado al norte de dicha área, cuya cesión se realizará en virtud del acuerdo alcanzado con la propiedad de los terrenos.

APROBADO EN SESION DE PLENO
El Alcalde
La Secretaria
Fdo:
Fdo:

2.- El trazado de la variante de la carretera A-2228 se ciñe a la propuesta realizada por la Consejería de Fomento y Vivienda basada en el Estudio Informativo "Ensanche y acondicionamiento de la Carretera A-2228 PK 0.000 al PK 32.500 y Variante de Benalup-Casas Viejas", realizado por la UTE M&K Ingeniería Civil-Atecsur Ingeniería en noviembre de 2012.

3.- Los desarrollos urbanos previstos por el nuevo PBOM tienen carácter residencial. En todos los casos se trata de actuaciones emplazadas en continuidad con el actual núcleo urbano apoyadas en los ejes vertebradores de las comunicaciones de la ciudad.

No se incluyen en esta relación las actuaciones de menor entidad de regeneración de vacíos urbanos o de compleción de sus bordes sobre las que ha recaído la consideración de suelo urbano no consolidado.

4.- Se ha incorporado como Actuación de Nueva Urbanización una zona de edificaciones irregulares actualmente situada en suelo clasificado como no de desarrollo: El Padrón del Alamillo. Está considerada por el planeamiento anterior como "Parcelación Urbanística Existente".

Si bien no se han considerado asentamientos urbanísticos conforme a las determinaciones del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha estimado que dicho ámbito debe incorporarse al desarrollo urbanístico, fundamentalmente por su carácter histórico y por el grado de consolidación que presenta, a fin de solucionar las carencias infraestructurales que se da en él.

5.- El Área de Oportunidad Residencial prevista por el POTJ para albergar 300 viviendas de protección pública se desestima al considerarse que la reserva de vivienda protegida establecida en las ARI-03 y ARI-12 (muy superior a los estándares mínimos), más la resultante de aplicar las determinaciones legales al respecto en el resto de actuaciones de transformación urbanística, colman sobradamente las necesidades municipales para el horizonte de vigencia del Plan.

La ampliación del actual golf (Área de Oportunidad de Dinamización Turística " Ampliación Golf") se prevé desde una actuación de interés público en suelo rústico, sin la posibilidad de construcción de viviendas. La superficie prevista es de unas 70 Ha. El desarrollo de esta área más el campo de golf "Humeruelos" y el hotel Fair Play se consideran suficientes para la absorber la demanda a corto y medio plazo en el sector turístico, por lo que se desestima la incorporación del Área de Oportunidad de Dinamización Turística "El Jardinillo".

6.- Respecto a las actuaciones de carácter infraestructural, se prevé la construcción de la subestación eléctrica Parralejo 220/66 kV, y ya se ha realizado la conexión al sistema de la Zona Gaditana.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
Fdo:
Fdo:

5.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

A.- EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

El POTA defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje hasta la cultura, la economía y política, dado que es el territorio el que aporta relieves sociales. Su finalidad general es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global, para garantizar el fin de los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con el entorno europeo y el Magreb.

Para ello, el Plan define el Modelo Territorial de Andalucía, que se constituye en la referencia básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto un espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

Este Modelo se sustenta en los siguientes principios:

a. El reconocimiento de la diversidad natural y cultural de Andalucía.
b. El uso más sostenible de los recursos.
c. La cohesión social y el equilibrio territorial.

Y está constituido por los siguientes referentes territoriales:

a. El Sistema de Ciudades.

b. El Esquema Básico de Articulación Regional.
c. Los Dominios Territoriales.
d. Las Unidades Territoriales.

Benalup-Casas Viejas, como ámbito territorial integrante de la red de Ciudades Medias, se encuentra incluido en la Jerarquía de Ciudades como Centro Rural o Pequeña Ciudad 2. Los objetivos que se establecen para ellos son (Norma 35):

1. Consolidar las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales como referentes para la ordenación territorial de los espacios rurales.
2. Mejorar los niveles de calidad de vida de la población rural para frenar los procesos de despoblamiento.
3. Favorecer el desarrollo territorial de las áreas rurales de forma compatible con la preservación y puesta en valor de sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

A tal efecto la Norma 36 del POTA avanza las líneas estratégicas para la consecución de dichos objetivos:

1. Potenciar las perspectivas supramunicipales en la ordenación y gestión de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.
2. Garantizar unos adecuados niveles de accesibilidad a las Áreas Rurales y su conexión con los principales Ejes de Articulación Regional, así como el acceso a las infraestructuras y servicios de la sociedad de la información.
3. Potenciar la localización de equipamientos y servicios adaptados a las características territoriales de los ámbitos rurales y de acuerdo con las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía.
4. Adoptar estrategias territoriales favorecedoras de los procesos de desarrollo rural.
5. Apoyar los procesos de integración y cooperación dentro de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.
6. Incluir las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales en el Programa Andaluz de Ciudades con el objetivo de conectar estos ámbitos en los Ejes de Articulación Regional, asegurar un acceso equivalente a equipamientos y servicios, y potenciar el desarrollo de los sectores productivos, de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan.

B.- EL MODELO DE CIUDAD INDUCIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Consideraciones Generales

El núcleo central y más desarrollado de las propuestas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en la medida que contiene las líneas de actuación necesarias para la consecución del Modelo Territorial de Andalucía son, sin duda, las Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación, las cuales se agrupan en cuatro capítulos: Sistema de Ciudades, Sistemas de Articulación Regional, Sistema Regional de Protección del Territorio e Integración Exterior.

Especial relevancia adquieren las determinaciones establecidas sobre la Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, ya que van a tener una vital incidencia en los procesos de Revisión de Planeamiento General.

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA

El Plan establece cuatro dimensiones básicas de orientación y control:

• En relación con las dinámicas de urbanización que comprometan o alteren el orden territorial regional, los procesos de urbanización a impulsar deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades equilibrado y coherente.
• En relación con las dinámicas de urbanización que repercuten en la pérdida de cohesión social, las medidas a impulsar tienen que ver con la exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados y de dotaciones de servicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
• En relación con la competitividad de las ciudades, las condiciones actuales de desarrollo de las actividades económicas sólo pueden sostenerse en un marco urbanístico de sólidas bases infraestructurales y de ordenación física adecuada.
• En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización, la base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la

conservación del capital natural (agua, energía y materiales y espacios rurales y naturales) y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.

En relación con el contenido de las determinaciones relativas al Modelo de Ciudad se destacan las siguientes, dada su significativa incidencia en el planeamiento urbanístico y subregional:

1. El POTA considera necesaria la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

3. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

4. Para el caso de los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de la ciudad preexistente.

5. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los siguientes:

a. La dimensión del crecimiento propuesto en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.

b. El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención en la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c. La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.

d. Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e. La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de estos.

Dada la especificidad turística que se pretende asignar al territorio benalupense, tendrá una incidencia notable la reglamentación que efectúa el POTA sobre la ordenación del espacio turístico en el apartado 3 de la Norma 53, estableciendo los siguientes criterios básicos a desarrollar por el planeamiento urbanístico y territorial:

1. Dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente.

2. Establecer medidas de reconversión y recualificación de las áreas turísticas existentes, dirigidas a lograr mayores niveles de diversificación de usos y una mejora sustancial de las condiciones urbanas y ambientales de estos espacios.

3. Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística) frente a modelos basados en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.

4. Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística.

5. Proteger y regular la utilización del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre e influencia de acuerdo con la legislación de costas.

6. Compatibilizar el desarrollo turístico con el mantenimiento de actividades primarias del territorio como la agricultura o la pesca.

7. Dimensionar la oferta y el uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga de los territorios y a las posibilidades reales de acceso a recursos naturales escasos, particularmente hídricos.

8. Considerar las instalaciones turísticas singulares destinados al ocio, deporte y espacios libres (campos de golf, parques temáticos) desde su propio valor añadido en cuanto que instalaciones especializadas de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas.

APROBADO EN SESION DE
JUNTA GOBIERNO LOCAL
DE FECHA

La incidencia de las directrices del POTA sobre la ordenación del territorio de Benalup-Casas Viejas

La incidencia de la aplicación de la regulación del POTA expuesta en los párrafos anteriores en la instrumentación del modelo territorial del PBOM de Benalup-Casas Viejas permite desarrollar tres grandes escenarios de reflexión: la aplicación del concepto de compacidad urbana a la realidad de Benalup, la cuantificación de la dimensión del crecimiento propuesto y, por último, cuestiones relativas a la aplicación de los principios de ordenación del espacio turístico en el desarrollo de las actuaciones propuestas y las normas de preservación del suelo no de desarrollo, así como las directrices a desarrollar en los crecimientos que se hayan de proponer.

a. Sobre el principio de compacidad urbana, atendiendo a la idea de que la compacidad significa una estrategia de ocupación del territorio que conlleve una continuidad del sentido de lo urbano, para promover la compacidad urbana en Benalup incidiremos en:

• La diversificación funcional de los nuevos crecimientos.

• Promover la proximidad de las dotaciones y servicios a los ciudadanos de la periferia mitigando los desequilibrios territoriales existentes.

• Adoptar nuevos parámetros y criterios de urbanización para los espacios libres ajustados a las condiciones paisajísticas, edáficas y de vegetación autóctona de la zona.

• Promover el mantenimiento de áreas forestales preexistentes integrándolas en el proceso urbanizador a partir de

un empleo inteligente de la densidad urbana propuesta.

• Desarrollar modelos urbanos incentivadores de los desplazamientos a pie o en bicicleta como un argumento que, además incidir en la reducción de los consumos energéticos, favorece la capacidad de apropiación de la ciudad por parte de sus habitantes.

b. Sobre la contextualización de los criterios y objetivos de ordenación del espacio turístico regulados en la Norma 53 del POTA:

1. El principio de la reconversión y recualificación de las áreas turísticas existentes debe aplicarse al actual complejo constituido por el campo de golf existente y el Hotel FairPlay con la finalidad de conseguir una optimización de sus recursos y una estabilidad en su gestión.

2. El fomento de modelos menos consultivos de suelo debe matizarse en virtud del concepto de compacidad urbana definido anteriormente. Teniendo en cuenta la inclusión de la zona destinada a "Parque Forestal", siempre que la capacidad de carga del territorio lo admita, las condiciones ambientales sean adecuadas a la promoción de desarrollos urbanos y se garantice la combinación de bajas densidades globales con altas densidades netas-promoviendo con ello la liberación de espacio libre-, su integración en el proceso urbanizador es una solución paisajística y ambientalmente viable.

3. Por último, en relación con la regulación establecida en el Plan de Ordenación del Territorio, en el apartado 3. h) de la Norma 53, donde se propone la desvinculación espacial de las promociones inmobiliarias asociadas a infraestructuras turísticas de altas prestaciones, nos remitimos a las condiciones de desarrollo establecidas por el plan de Ordenación del Territorio de la Janda respecto al área de oportunidad de dinamización turística que ampara la actuación prevista.

c. Sobre la preservación del suelo rústico común hay que señalar que la regulación de esta categoría de suelo se prevé en el capítulo correspondiente de la Normativa Urbanística del documento de PBOM.

Se adscriben a la categoría de suelo rústico común aquellos ámbitos para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que, al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.

Es objetivo del Plan el mantenimiento y potenciación de la producción y el uso agropecuario, sin perjuicio de posibilitar la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Igualmente, se establece que estos suelos se mantendrán al margen de los procesos de urbanización, preservando la explotación primaria y la organización rural preexistente, quedando prohibida la urbanización, así como la edificación que no tenga por finalidad la utilidad pública o la explotación primaria con los usos tradicionales del territorio.

6. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

6.1. INTRODUCCIÓN

El Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, tiene como finalidad adaptar dicha Ley a la normativa básica estatal, es decir, a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El art. 38 establece el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica. Incluye los aspectos que debe contener el documento inicial estratégico que se ha de acompañar a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Los potenciales impactos ambientales.
e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el art. 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Por otra parte, el art. 62 LISTA contempla la necesidad de incorporar a la Memoria de Ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4

A continuación se analizan las diferentes alternativas urbanísticas a los efectos de su valoración por el documento inicial estratégico.

6.2. ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
El Alcalde
ALCALDIA
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo:
Fdo:

El documento de planeamiento actualmente vigente en Benalup-Casas Viejas es el PGOU aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 10 de junio de 1998 y las innovaciones con carácter de modificación puntual definitivamente aprobadas. El documento de adaptación parcial a la LOUA fue aprobado en fecha 30 de julio de 2009.

La clasificación de suelo responde a las distintas clases posibles de conformidad con la legislación aplicable en su promulgación.

A. Suelo urbano

1. Suelo Urbano de Ordenación Directa: Las Áreas de Ordenanza.

La regulación de los suelos urbanos de ordenación directa se efectúa, principalmente, mediante la definición de las condiciones particulares (de parcelación, edificación y uso) de cada una de las áreas morfo-tipológicamente diferenciadas que presenta la ciudad. El nivel básico de aplicación de estas determinaciones ha de ser la parcela, entendida ésta como la unidad mínima edificable y, por consiguiente, el ámbito espacial donde pueden materializarse aquéllas. Las ordenanzas hay que entenderlas como un instrumento de formalización urbana donde deben quedar recogidos los parámetros básicos que definen la gramática de la forma construida de cada una de las áreas en que hayamos desagregado la ciudad.

Las diferentes Zonas de Ordenanza que se contemplan son:

• Zona de Ordenanza Casco (grado 1 y 2).
• Zona de Ordenanza Vivienda Unifamiliar (grados 1, 2 y 3).
• Zona de Ordenanzas de Promociones Unitarias.
• Zona de Ordenanza Industrial.
• Zona de Ordenanza Comercial Carretera.
• Zona de Ordenanza Equipamiento.
• Zona de Ordenanza Espacios Libres.

2. Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

En el núcleo principal se delimitan un total de 10 Unidades de Ejecución. El contenido urbanístico general propuesto es:

• Superficie total. 136.655 m².
• Edificabilidad media. 0,62 m²/m².
• Superficie máxima edificable. 85.358 m².
• Densidad media. 51 viv/Ha.
• Número máximo de viviendas. 696.
• Relación m² techo/vivienda. 122,6 m².

Los parámetros que se deducen de las condiciones de ordenación establecidas para las unidades de ejecución responden a edificabilidades netas en el entorno de 1,2 m²/m² y conducen a la implantación de una tipología predominante de vivienda unifamiliar entre medianeras (superficies de parcela sobre los 100 m²). La ordenanza de aplicación en la mayor parte de los suelos netos edificables que resultan de las ordenaciones propuestas es la del Casco (Grado 1) y la de vivienda unifamiliar (Grado 2). La morfología prevista para la mayor parte de la unidades (excepto la UE-2) es la manzana cerrada con edificación alineada a vial. Las condiciones generales de edificación dominante en la ciudad consolidada (zona de ordenanza de Casco (Grado 2) y los distintos grados de la vivienda unifamiliar) determinan la separación a linderos.

Con relación a su posición en la ciudad podemos identificar cuatro situaciones:

APROBADO EN SESION DE PLENO DE FECHA
JUNTA GOBIERNO LOCAL
El Alcalde
La Secretaria
ALCALDIA
SECRETARIA
Fdo:
Fdo:

• Unidades de Ejecución localizadas en el interior del tejido consolidado, bien sobre vacíos urbanos relevantes (UE-4 Guardia Civil y UE-7 Estación de autobuses) bien suelos sin colmatar sobre los que se actúa con el objetivo de aportar ciertas permeabilidad en la trama urbana donde se insertan (UE-3, UE-6, UE-10).
• Unidad de Ejecución UE-9, que adquiere un cierto protagonismo al construir la transición hacia el suelo de desarrollo SAU-3.
• Unidades de Ejecución sobre la que recae la responsabilidad de construir bordes urbanos (UE-2, UE-5, UE-8).
• Por último, el caso singular de la Unidad de Ejecución UE-1 Las Canteras, localizada en el encuentro entre la carretera de Vejer de La Frontera (CA-2111) y la travesía de CA-211.

El suelo incluido en Unidades de Ejecución representa un 17% de la totalidad del suelo clasificado como urbano (796.300 m²). No obstante este dato puede dar lugar a una lectura distorsionada, dado que solamente la Unidad de Ejecución UE-1 representa un 57% del total (77.800 m²). Con ello queremos manifestar que, en realidad el grado de transformación que opera en la ciudad consolidada es sustancialmente menor al que en un principio pudiera parecer (si excluimos la UE-1, cuya clasificación como suelo urbano responde a la existencia de un convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad del suelo, la superficie incluida en Unidades de Ejecución supone un 7,4%). En cualquier caso, a estas intervenciones cabría añadir -para poder ejercer una valoración real la variedad de actuaciones aisladas (aperturas de viario, nuevos espacios libres y equipamientos) que las Normas proponen. Así, por ejemplo, la acción más determinante para la recualificación espacial de la ciudad y la mejora en la dotación de nuevos espacios libres, se encuentra localizada como actuación aislada en el suelo urbano consolidado (Parque Álamos Blancos, con una superficie de 29.165 m²)

En relación a la valoración de la ordenación propuesta en estos ámbitos, parece que cumple con los objetivos básicos

de permeabilizar la trama urbana y desdensificar el tejido consolidado (por ejemplo la superficie de sistemas locales de espacios libres que se adicionan a la ciudad en desarrollo de las unidades de ejecución es de 11.180 m2, es decir un 8% del total, y en materia de equipamientos comunitarios 10.335 m2, un 7,5%).

En el núcleo de Las Lagunetas se proponen tres unidades de ejecución.

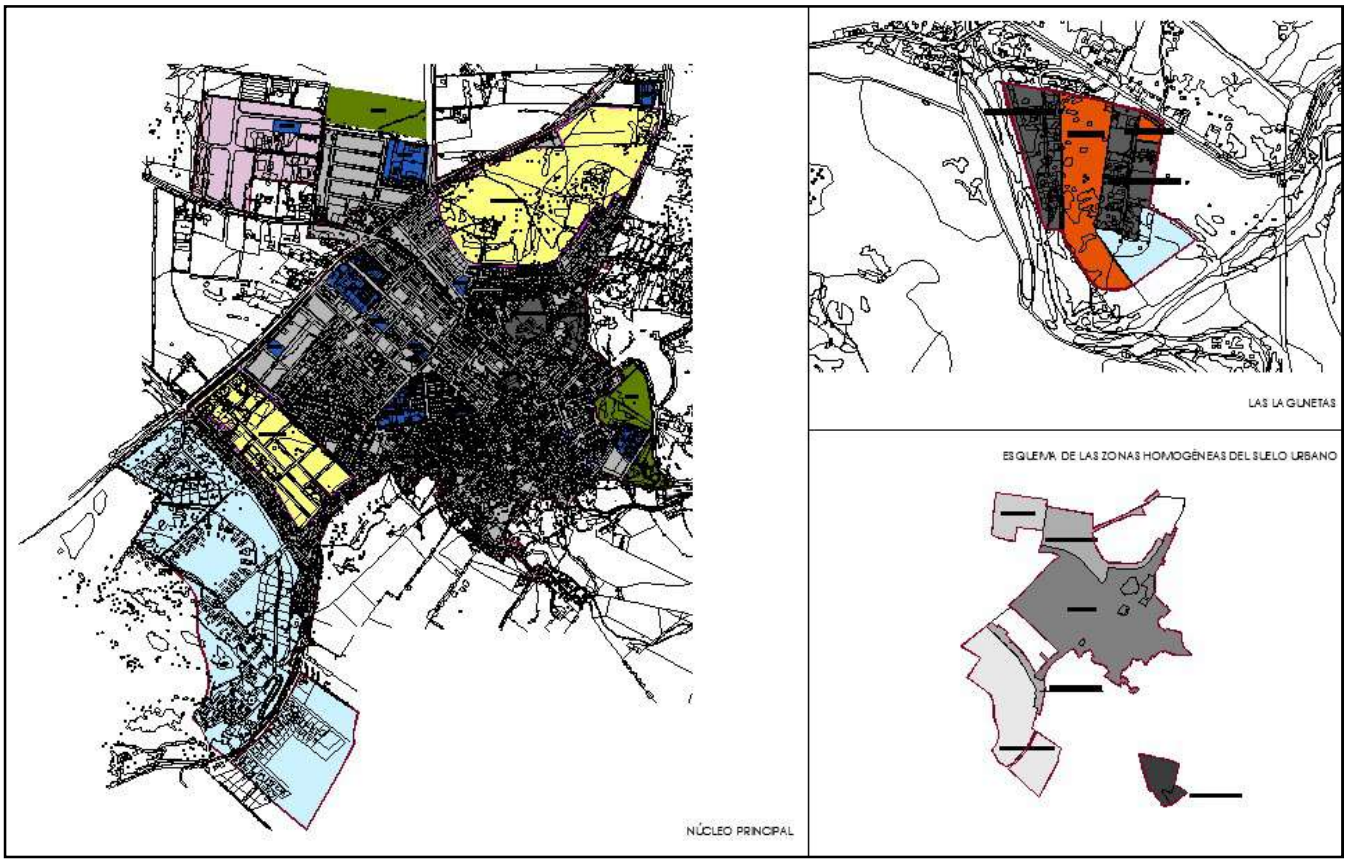
B. Suelo Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias delimitan 5 sectores de suelo Urbanizable, de los cuales tres (SAU-1, SAU-2 y SAU-3) presentan uso global residencial, uno (SAU-4) uso global industrial y uno (SAU-5) uso global turístico-residencial-recreativo. En virtud de la Modificación Puntual nº 5 se delimita un sexto sector (SAU-6) con uso global residencial.

APROBADO EN SESION DE PLENO
JUNTA GOBIERNO LOCAL
ALCALDIA
El Alcalde
Fdo:
SECRETARIA
La Secretaria
Fdo:

• Los sectores residenciales se localizan en continuidad con la ciudad consolidada, vinculados a los ejes de penetración viaria más importantes (travesía de la CA-211 carretera a Vejer de la Frontera y calle de El Tajo), sobre vacíos urbanos relevantes que el de crecimiento urbano ha ido definiendo.

• El suelo industrial se localiza dando frente a la carretera CA-211 en posición cercana al borde septentrional del núcleo de población, introduciendo notables tensiones tanto sobre los suelos intersticiales adyacentes posicionados junto al Campo de Fútbol como sobre la cuña delimitada por los trazados de la carretera CA-211 y la CA-2111.



• El suelo de mayor contenido estratégico de los contemplados en las Normas vigentes es el sector turístico-residencial SAU-5, íntimamente vinculado con la actuación recreativa (Campo de Golf) SNUP-3 prevista en el suelo no de desarrollo colindante en su extremo occidental.

Las densidades de los sectores residenciales resultan eficientes para proporcionar tejidos urbanos razonablemente texturados y la relación techo/vivienda (128,5 m²), ajustada a las condiciones del mercado existente en el núcleo de

población. Asimismo, la edificabilidad bruta del polígono industrial induce a la materialización de una oferta tipológica donde la parcela mediana y pequeña (entre 250 m² y 1.000 m²) va a ser dominante, generando unas edificabilidades netas en el entorno de 1,3 m²/m² que van a permitir la materialización de las, cada vez más, demandadas entreplantas que permiten la implantación de actividades complementarias terciarias y administrativas vinculadas con el volumen principal de la nave donde se desarrolla la actividad productiva. Por último, las densidades e índices de edificabilidad asignados al sector turístico-residencial inducen materializaciones de modelos urbanos de baja densidad, abiertos, donde el dominio de tipologías aisladas y del espacio libre (público y privado) va a posibilitar la implantación de productos de excelencia paisajística.

La superficie bruta total de suelo apto para urbanizar asciende a la cantidad de 690.745 m² y se prevén un total de 906 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 216.380 m² de techo, de los cuales 71.750 m² se destinan a uso industrial y el resto al uso residencial y compatibles.

No existe previsión de sistemas generales en suelo Urbanizable.

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Urbanizable relativas a Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto se establecen una por cada Sector para todos los sectores, por lo que se deduce que el aprovechamiento medio de cada una de ellas es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación relativa distinta de la unidad, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

C. Suelo no urbanizable.

Dada la clara orientación medioambientalista que presentan las Normas Subsidiarias, el cuerpo normativo de mayor peso específico lo constituyen las determinaciones que regulan el régimen del Suelo No Urbanizable.

Las categorías que se definen en esta clase de suelo son:

Suelo No Urbanizable Común.

- De régimen general.
- Con tolerancia de usos relacionados con servicios de carreteras.
- De Reserva para el Patrimonio Municipal del Suelo.

Suelo No Urbanizable Protegido.

- Por vegetación y arbolado.
- Por alto valor agrícola.
- Vías pecuarias.
- Yacimientos Arqueológicos.
- Cauces y márgenes de embalses, ríos y arroyos.
- Carreteras.
- Infraestructuras.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- Parque Natural de Los Alcornocales

Áreas de Intervención.

- SNUP-1. Ampliación del Parque Alamos Blancos.
- SNUP-2. Area Recreativa del Embalse del Celemín.
- SNUP-3. Los Humeruelos.

• SNUP-4. Las Lagunetas

Se reconocen dos parcelaciones urbanísticas existentes:

- Puerto de los Chinos
- Padrón del Alamillo

Para ellas se establecen unas condiciones de desarrollo que pasan por:

- Constitución de comunidad de propietarios
- Delimitación precisa del ámbito e información sobre parcelación, estructura de propiedad e infraestructuras existentes
- Acuerdo municipal para establecer figura de planeamiento de desarrollo adecuada, régimen urbanístico transitorio, normas de ordenación, edificación y cesiones a realizar, condiciones para el desarrollo de infraestructuras y plazos para su ejecución e inventario de edificación sin licencia
- Modificación puntual del documento de NN.SS.

En relación con las actividades reguladas en esta clase de suelo, nos encontramos con:

a. Infraestructuras: Las categorías en la que se permite la implantación de infraestructuras son:

• Suelo No Urbanizable Común. Regimen General.
• Suelo No Urbanizable Protegido por Vegetación y Arbolado (impacto ambiental mínimo).
• Suelo No Urbanizable Protegido de Alto Valor Agrícola.
• Suelo No Urbanizable Protegido de Carreteras.
• Suelo No Urbanizable Protegido de Infraestructuras.

b. Actividades Extractivas: La categorías en la que se permite la implantación de estas actividades es en el Suelo No Urbanizable Común. Régimen general.

c. Actividades Industriales: La categorías en la que se permite la implantación de estas actividades es en el Suelo No Urbanizable Común.

d. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos, en:

• Suelo No Urbanizable Común.
• Suelo No Urbanizable Protegido, compatible con legislación sectorial, en su caso.
• Suelo No Urbanizable de Especial Protección, compatible con las determinaciones del PORN y el PRUG del Parque Natural de Los Alcornocales.

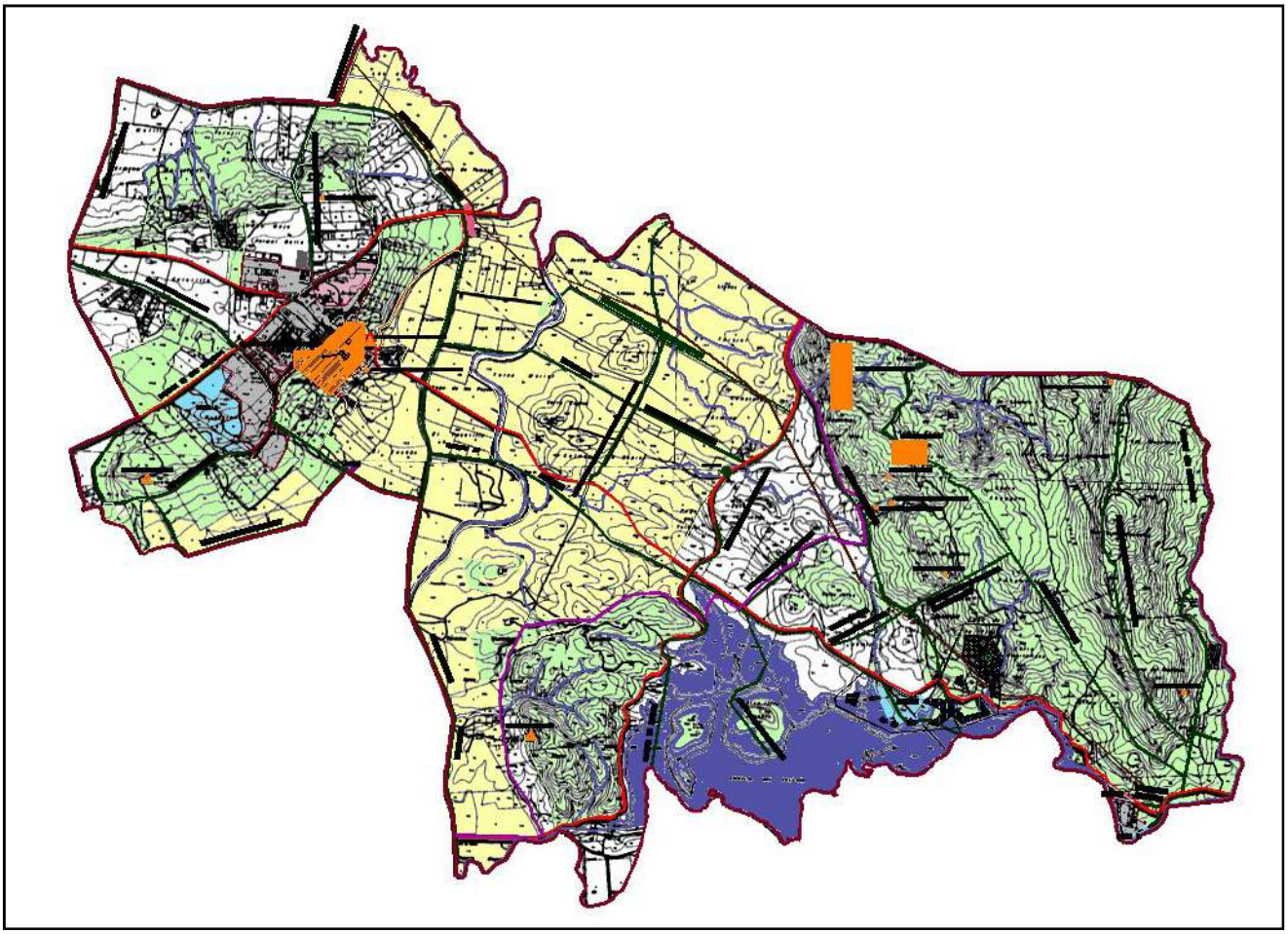
e. Actividades turísticas y recreativas: Se permite su instalación en cualquier categoría.

f. Vertederos y escombreras: Solo se permiten en el Suelo no Urbanizable común.

g. Usos residenciales: Sólo se permiten en suelo no Urbanizable común, a excepción del suelo no Urbanizable protegido por alto valor agrícola donde se permiten las viviendas ligadas a la explotación.

h. Actividades de utilidad pública e interés social, en

• Suelo no Urbanizable común.
• Suelo no Urbanizable protegido por vegetación y arbolado (sólo las tendentes a fortalecer el aprovechamiento y disfrute del medio natural).



D. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

Los sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica

integran la estructura del término municipal en su conjunto conforman los Sistemas Generales.

Ellos comprenden los terrenos y construcciones destinados a:

1. Espacios libres públicos:

- Parque de Las Canteras. Junto al Ayuntamiento, es el espacio libre público del municipio con más arraigo entre la población. Tiene una superficie de 5.490 m².
- Parque Álamos Blancos. Cuenta con una superficie de 10.500 m²
- SNUP-1 "Ampliación del Parque Álamos Blancos", aún no ejecutado. Cuenta con 22.200 m² de superficie.
- Parque La Orativa. Proviene del desarrollo de los terrenos de la finca La Orativa, clasificados como suelo urbanizable ordenado situado al norte del núcleo urbano. Cuenta con una superficie de 21.400 m².

Este conjunto de espacios libres tiene una superficie de **59.590 m²**.

2. Equipamientos:

- Recinto ferial: 30.000 m²
- Punto limpio: 1.500 m²
- Tanatorio municipal: 1.250 m²
- Parque de bomberos: 1.250 m²
- Geriátrico municipal: 1.100 m²
- Campos de fútbol y fútbol 7: 14.760 m²
- Pabellón e instalaciones deportivas: 22.800 m²
- Centro servicios sociales: 800 m²
- Piscina municipal: 6.150 m²
- I.E.S. Casas Viejas: 12.600 m²
- polideportivo 28 de febrero: 1.800 m²
- C.I. Cádiz Prehistórico: 450 m²
- Mercado de abastos 1: 375 m²
- Centro de salud: 530 m²
- Ayuntamiento: 235 m²
- Formación adultos: 917 m²
- Guardia civil: 3.750 m²
- Teatro municipal: 1.440 m²
- Correos: 130 m²
- Guardería infantil: 1.680 m²
- Hogar del pensionista: 100 m²
- Policía local: 200 m²
- Protección civil y otros: 1.868 m²
- INEM: 180 m²
- C.P. Padre Muriel: 9.960 m²
- Pistas Polideportivas: 2.820 m²
- Mercado de Abastos 2: 160 m²
- Casa de la Cultura: 350 m²
- Edificio Multifuncional: 927 m²
- C.P. Tajo de las Figuras: 6.850 m²

Superficie total sistema general de equipamientos: 126.932 m²

E. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el periodo de vigencia del planeamiento general han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas

efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo de desarrollo, las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano y las distintas áreas de intervención en Suelo No De desarrollo. También se incluyen las distintas innovaciones con carácter de modificación puntual que se han tramitado.

Actuaciones en suelo urbano

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN	ÓRGANO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN REAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
UE1 "Las Canteras"	Convenio Urbanístico	26.04.1990	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE2 "Calles Pinto y Almendro"	Convenio Urbanístico	03.11.1988	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE3 "Esquinas calles Cañuelo y San Agustín"	Proyecto de edificación	L.O.16.11.2000	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE4 "Guardia Civil"	Estudio de Detalle	12.11.2008	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE5 "c/ Cañuelo prolongación c/ Tenorio"	Estudio de Detalle	01.07.2005	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE6 "c/ Don Manuel Sánchez"	Estudio de Detalle			Unidad consolidada
UE7 "c/ San Juan-Estación de Autobuses"	Estudio de Detalle			Unidad no consolidada
UE8 "San Francisco-Álamos Blancos"	Estudio de Detalle	28.04.2003	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE9 "Traseras Avenida de Andalucía"	Estudio de Detalle	12.02.2004	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE10 "Enlaces calles Medina y Benalup"	Estudio de Detalle			Unidad no consolidada
UE11 "Lagunetas Centro"	Estudio de Detalle			Unidad no consolidada
UE12 "Lagunetas Sur"	Estudio de Detalle	10.12.2004	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE13 "Lagunetas Norte"	Proyecto de edificación	L.O. 28.05.2004	Ayuntamiento	Unidad no consolidada

Actuaciones en suelo apto para urbanizar

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	ÓRGANO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN REAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
SAU 1 "Orativa"	Plan Parcial	10.09.2002	Ayuntamiento	Sector consolidado
SAU2 "c/ Jacaranda-Ctra de Vejer"	Plan Parcial	24.02.2004	Ayuntamiento	Sector consolidado
SAU3 "Mesa Baja"	Plan Parcial	30.09.2004	Ayuntamiento	Sector no consolidado
SAU4 "Zahorí"	Plan Parcial	26.06.2003	Ayuntamiento	Sector consolidado
SAU5 "Humeruelos"	Plan Parcial	28.04.1999	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU6 "c/ Paternilla"	Plan Parcial	29.07.2005	Ayuntamiento	Sector consolidado

Actuaciones en suelo no de desarrollo

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	ÓRGANO
SNUP 1 "Ampliación del Parque Álamos Blancos"	Plan Especial		
SNUP 2 "Área Recreativa del Emblase del Celemín"	Plan Especial		
SNUP 3 "Los Humeruelos"	Plan Especial	28.04.1999	C.P.O.T.U.
SNUP 4 "Las Lagunetas"	Plan Especial		

En relación con el parque residencial cabe señalar que, del número de nuevas viviendas previstas por el Plan (2.572) se han construido un total aproximado de 850. El número de viviendas protegidas previsto asciende a 728.

6.3. ALTERNATIVA 1: MODELO CRECIMIENTO SURESTE

La alternativa 1 consiste en un modelo de crecimiento en los suelos situados al este y sur del núcleo urbano, basado en el documento redactado por Territorio y Ciudad que fue inicialmente aprobado por el Ayuntamiento el 30 de diciembre de 2004.

Los planos OGP-1-A1 y OGP-2-A1 recogen las determinaciones de esta alternativa respecto del suelo urbano y el suelo rústico.

A. Suelo urbano

1. Suelo Urbano de Ordenación Directa: Las Áreas de Ordenanza.

Las condiciones particulares de carácter morfo-tipológico a las que deben sujetarse los edificios en función de las áreas o zonas en las que se ubiquen son las denominadas Zonas de Ordenanza, y que, junto con el uso pormenorizado atribuido constituye el contenido de la calificación urbanística. La presente propuesta, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenanzas en el Suelo Urbano:

- O.1 Casco Antiguo.
- O.2 Ensanche.
- O.3 Residencial unifamiliar. Se distinguen cuatro categorías:
  - O. 3.1.- Adosada
  - O. 3.2.- Pareada
  - O. 3.3.- Aislada
  - O. 3.4.- Lagunetas
- O.4 Residencial plurifamiliar. Se distinguen dos categorías:
  - O. 4.1.- Plurifamiliar bloque vertical
  - O. 4.2.- Plurifamiliar bloque horizontal
- O.5 Hotelero.
- O.6 Servicios.
- O.7 Industrial-Almacenaje.
- O.8 Equipamientos.
- O.9 Espacios libres.
- O.10 Movilidad.
- O.11 Infraestructuras.

Superficie total de suelo urbano en zonas de ordenanza: 1.509.244 m²

2. Actuaciones de reforma interior

Se delimitan las señaladas a continuación:

- ARI-01. La ordenación de este sector de la ciudad busca la adecuada compleción de este vacío urbano, relevante y periférico, por una parte, como parte integrante del Polígono Industrial Zahorí actualmente en desarrollo, y, por otro, como parte de la oferta de vivienda aislada propuesta. Se plantea establecer la adecuada articulación viaria con el Polígono existente y el Recinto Ferial.

- ARI-02. Se trata de un vacío situado entre el polígono industrial Zahorí y el núcleo urbano apoyado en el sistema general viario B2 (travesía urbana de la carretera A-2225), completando los bordes y regularizando las viviendas existentes.

- ARI-03. Sector situado al norte del casco urbano que fue objeto de innovación con carácter de modificación puntual con ordenación pormenorizada del planeamiento general anterior, aprobada el 04 de agosto de 2008. Los terrenos aún no han sido consolidados por la urbanización. Se propone una ordenación diferente a la contenida en el documento de innovación.

- ARI-04. La anterior UE-04 "Guardia Civil", que ya cuenta con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado (Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización), pero que aún no cuenta con urbanización consolidada.

- ARI-05. Es la anterior UE-05 "Calle Cañuelo-Prolongación Calle Tenorio". Al igual que la anterior, ya cuenta con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado (Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización), pero aún no cuenta con urbanización consolidada.

- ARI-06. Es la anterior UE-07 "Estación de Autobuses", si bien se extraen las zonas que se han consolidado por la urbanización como consecuencia de actuaciones aisladas al margen del desarrollo urbanístico. Se mantiene el área de reforma a fin de regenerar un vacío urbano de borde del casco antiguo con obtención de viario necesario para dotar al terreno edificable resultante de la condición de solar.

- ARI-07. El objetivo de ordenación de este sector, de uso global residencial, es la formalización del frente oriental de la ciudad hacia el "Parque Este" y hacia la vega del río Barbate, mediante el remate de las manzanas residenciales del suelo urbano consolidado colindante y las necesarias aperturas de viario de conexión para garantizar la adecuada articulación con la trama histórica. Como pieza fundamental de su ordenación será la conformación de un sistema de espacios libres que se incluyen en el "Parque Este", en el entorno del CEIP Tajo de las Figuras.

- ARI-08. Es una actuación asistemática contemplada por el anterior planeamiento para la apertura de viario que posibilite la conexión entre dos áreas de ciudad y mejore la permeabilidad hacia el casco antiguo, consolidando, con edificación residencial, la fachada urbana resultante.

- ARI-09. Son terrenos de borde del núcleo, situados al sureste, que se han considerado susceptibles de ser incorporados al desarrollo urbanístico al objeto de regularizar el borde urbano.

- ARI-10. Pretende aprovechar la localización de un vacío en al casco antiguo de la ciudad para conseguir la recualificación de este sector, incorporando espacios libres, equipamientos y nuevas conexiones viarias, entre las calles Levante y Tarifa, que favorezcan y contribuyan a mejorar la permeabilidad de la trama urbana existente. Ello permitirá la consolidación de un espacio libre coincidente con una importante masa arbolada detectada en la zona, conformando una plaza pública junto a una de las características fuentes (Fuente de la Calcetilla) que singularizan el casco antiguo de Benalup-Casas Viejas. La posición de la parcela destinada a reequipar esta área de ciudad se establecerá en posiciones colindantes al espacio público propuesto generando áreas de actividad y encuentro para la población residente en este ámbito.

- ARI-11. Son terrenos de borde del núcleo, situados al sur del mismo, que se han considerado susceptibles de ser incorporados al desarrollo urbanístico al objeto de regularizar el borde urbano.

- ARI-12. Se trata de parte de los terrenos incluidos en el anterior SAU-03 "Mesa Baja" (Polígonos I y II), que

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO

cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado en fecha 29 de febrero de 2011. Se propone su segregación del polígono III a causa de las modificaciones introducidas en éste.

- **ARI-13**. Terrenos incluidos en el ámbito del anterior SAU-3 "Mesa Baja" como parte del polígono III. Atendiendo a la estructura de la propiedad de éste y a la existencia de numerosas edificaciones dentro de su delimitación, se considera oportuno proceder a su redelimitación a fin de excluir las parcelas con edificación y urbanización consolidada e independizar su desarrollo, de manera que resultan tres ámbitos de gestión separados.

- **ARI-14**. Resto de los terrenos incluidos en el polígono III del antiguo sector SAU-3.

- **ARI-15**. Es la antigua UE-11 "Lagunetas Centro". Cuenta con Estudio de Detalle aprobado.

Superficie total ARI: 411.808 m²

B. Suelo Rústico

Se establecen tres categorías dentro de la clase de Suelo Rústico:

- **Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial**

  Se incorporan los siguientes ámbitos:

  - Parque Natural Los Alcornocales
  - Sistema de vías pecuarias
  - Dominio Público Hidráulico y zonas inundables
  - Patrimonio arqueológico
  - Infraestructuras y carreteras

- **Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística**.

  Se incorporan los siguientes ámbitos:

  - Masas vegetales
  - El Turujal

- **Suelo Rústico Común**

C. Actuaciones de nueva urbanización

- **ANU-01.** Situada al sur del núcleo urbano, en el espacio comprendido entre la c/ La Torre y la Colada de los Pinos. Constituye el único sector destinado a absorber los crecimientos vegetativos de la población.

- **ANU-02.** Situada al sur del núcleo urbano, plantea el crecimiento residencial vinculado al área de oportunidad de dinamización turística "Ampliación Golf" prevista por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, constituido fundamentalmente por vivienda aislada.

Superficie total ANU: 602.318 m²

D. Sistemas Generales y número de nuevas viviendas

1. Sistema de Espacios Libres

Se identifican los siguientes:

1. Parque Sur (SSGG-EL-01). Proviene del desarrollo de la ANU-01 y contará con una superficie de unos 50.000 m²

2. Parque La Orativa (SSGG-EL-02). Proviene del desarrollo de los terrenos de la finca La Orativa, clasificados como suelo urbanizable ordenado por el anterior planeamiento y situados al norte del núcleo urbano. Cuenta con una superficie de 21.400 m².

3. Parque Las Canteras (SSGG-EL-03). Ya existente, constituye el espacio libre de referencia para la zona de nuevos crecimientos al norte del casco antiguo. Se trata de un pequeño parque de topografía plana con zonas ajardinadas, juegos de niños y zonas de estancia. Su superficie es de 5.490 m²

4. Parque Este (SSGG-EL-04). El actual parque Álamos Blancos, que ya forma parte de la red del sistema general de espacios libres, constituye la principal reserva verde del casco antiguo. Se propone la ampliación de su superficie a los terrenos situados al norte del CP Tajo de las Figuras, parte de los cuales incluidos en el ámbito de la ARI-07. Su superficie es de 23.500 m².

Superficie total del Sistema General de Espacios Libres: 100.390 m²

2. Equipamientos

- Recinto ferial: 30.000 m²
- Punto limpio: 1.500 m²
- Tanatorio municipal: 1.250 m²
- Parque de bomberos: 1.250 m²
- Geriátrico municipal: 1.100 m²
- Campos de fútbol y fútbol 7: 14.760 m²
- Pabellón e instalaciones deportivas: 22.800 m²
- Centro servicios sociales: 800 m²
- Piscina municipal: 6.150 m²
- I.E.S. Casas Viejas: 12.600 m²
- polideportivo 28 de febrero: 1.800 m²
- C.I. Cádiz Prehistórico: 450 m²
- Mercado de abastos 1: 375 m²
- Centro de salud: 530 m²
- Ayuntamiento: 235 m²
- Formación adultos: 917 m²
- Guardia civil: 3.750 m²
- Teatro municipal: 1.440 m²
- Correos: 130 m²
- Guardería infantil: 1.680 m²
- Hogar del pensionista: 100 m²
- Policía local: 200 m²
- Protección civil y otros: 1.868 m²
- INEM: 180 m²
- C.P. Padre Muriel: 9.960 m²

- Pistas Polideportivas: 2.820 m²
- Mercado de Abastos 2: 160 m²
- Casa de la Cultura: 350 m²
- Edificio Multifuncional: 927 m²
- C.P. Tajo de las Figuras: 6.850 m²

Superficie total Sistema General de Equipamientos: 126.932 m²

3. **Viviendas**

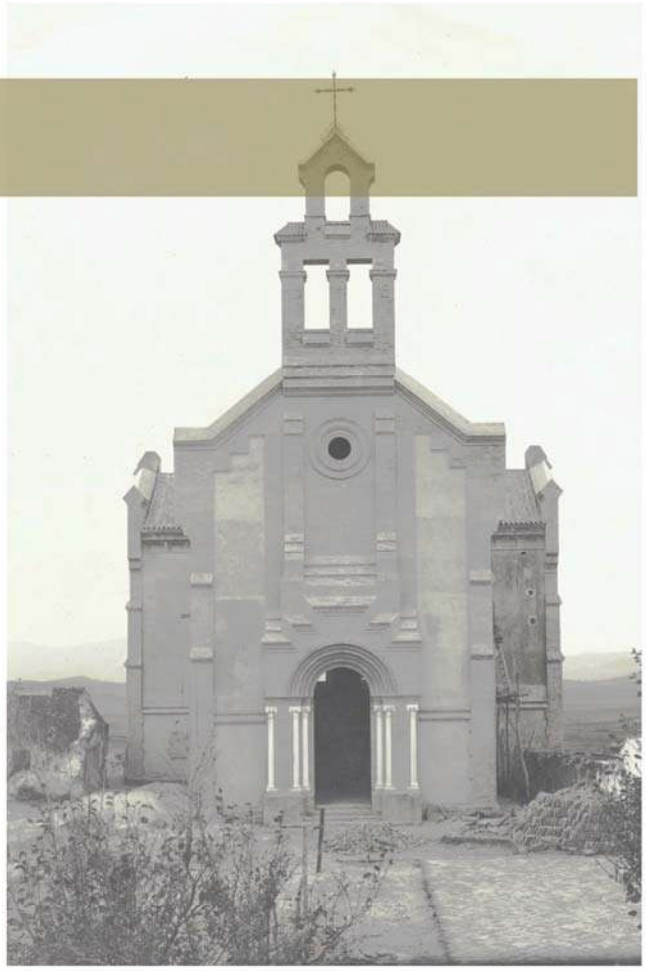
El número de nuevas viviendas previsto por esta alternativa asciende a la cantidad de 2.450, de las cuales, 875 serán protegidas.

6.4. ALTERNATIVA 2: MODELO PROPUESTO POR EL PRESENTE BORRADOR

La alternativa 2 consiste en el modelo propuesto por el presente documento urbanístico, ya descrito en anteriores apartados.

2.- PLANOS

APROBADO EN SESIÓN DE
PLENO ☒
JUNTA GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA
10 de MAYO de 2022
Vº Bº
El Alcalde
ALCALDIA
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo:.....
Fdo:.....



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

avance

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO			
SUELO URBANO			
SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
SUELO NO URBANIZABLE	DOTACIÓN ESTRUCTURAL		
	DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	DE RÉGIMEN GENERAL	
		ÁREA DE SERVICIO A CARRETERAS	
		RESERVA PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	VEGETACIÓN Y ARBOLADO	
		ALTO VALOR AGRÍCOLA	
		ÁREA DE INTERVENCIÓN	
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA		

PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES (Delimitación según Ley 2/1989)			
INFRAESTRUCTURAS			
CAUCES Y MÁRGENES DE EMBALSE, RÍOS Y ARROYOS			
CARRETERAS (Área de afección: 25 m)			
VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS			
CAÑADA REAL DE ALGECIRAS	60,000 m	CAÑADA DE LA JAULA	50,150 m
PADRÓN DE LAS TORRECILLAS	30,000 m	COLADA DEL CERMEÑO	16,720 m
COLADA BETAS DE SANTILLANA	20,890 m	PADRÓN DE LOS ARRIEROS	30,093 m
PADRÓN DE PEÑAHINCADA	30,930 m	CAÑADA DE LAS MESAS	50,154 m
BIENES INMUEBLES REGISTRADOS (Fuentes: SIPHA, DPCA)			

BIENES REGISTRADOS EN SIPHA	
BIC SITIO RUTA DE LOS ANARQUISTAS	
DOLMEN	
TUMBA ANTROPOMORFA	
TÚMULO	
TAJO DE LAS FIGURAS	ENTORNO
	ÁREA A
	ÁREA A LADERA SUR
	ÁREA B
	ÁREA C

NORTE

documento de **avance**

NOVIEMBRE 2022

PBOM

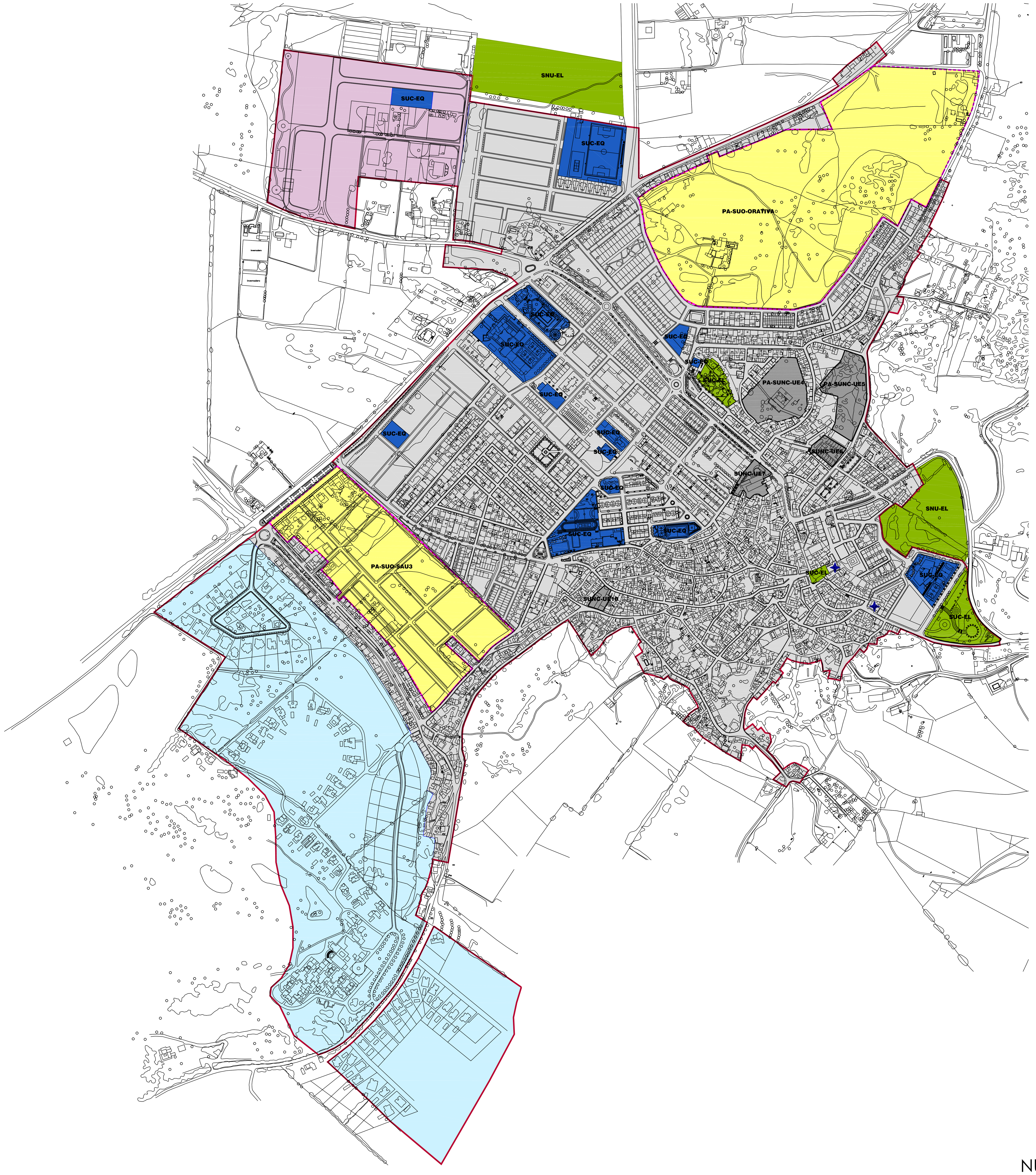
BENALUP-CASAS VIEJAS

ORDENACIÓN PGOU 98

ESCALA 1/20.000

SUELO NO URBANIZABLE

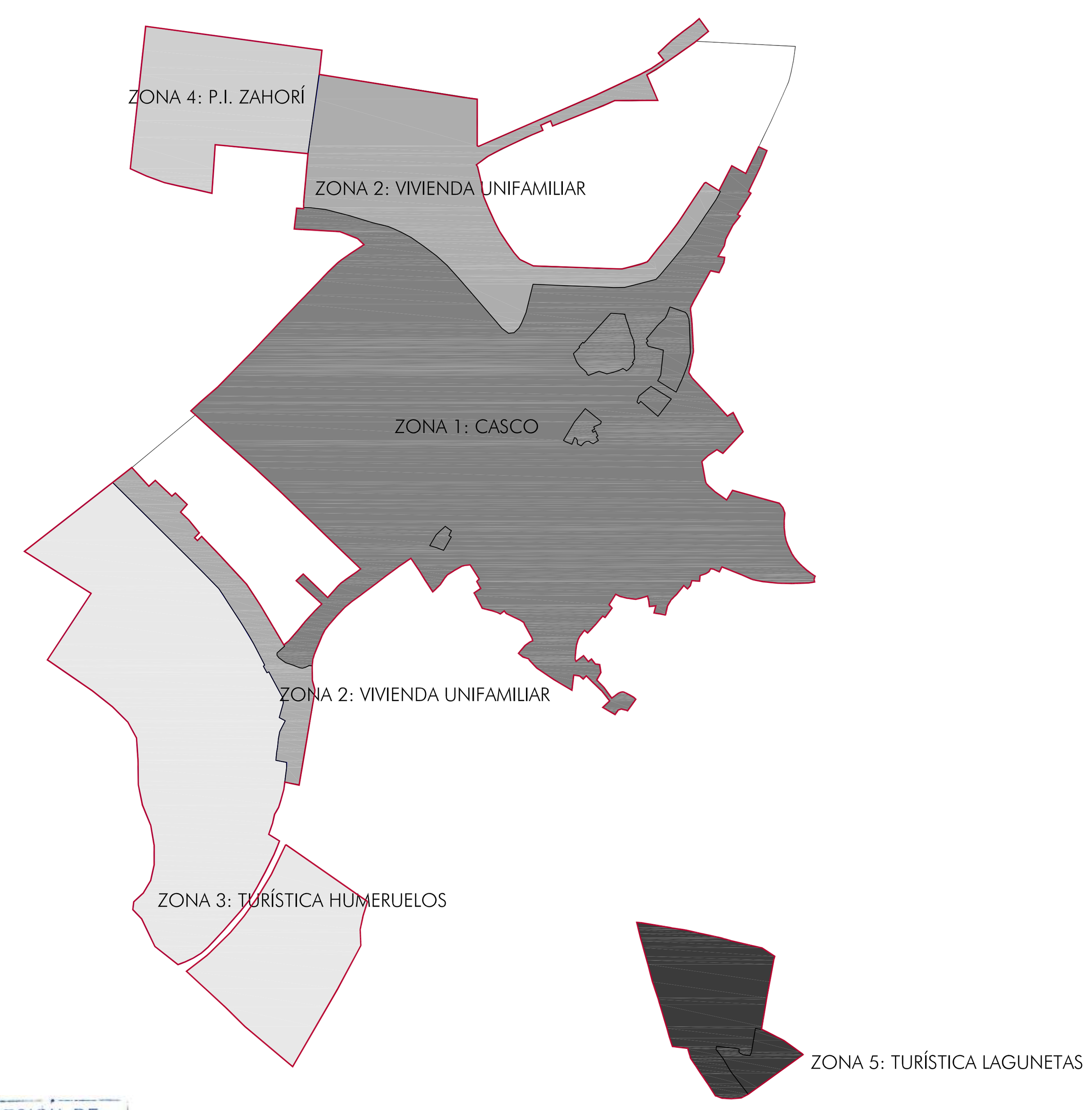
OPGOU98.1



NÚCLEO PRINCIPAL

LAS LAGUNETAS

ESQUEMA DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS DEL SUELO URBANO



APROBADO EN SESION DE PLENO

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS DE SUELO URBANO

ZONA	SUPERFICIE (M²)	TECHO ESTIMADO (M²T)	VIVIENDAS (Nº)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL(M²T/M²S)	DENSIDAD GLOBAL (VIV/HA)
CASCO	633.921	527.354	4.386	RES	0,83	69
VIVIENDA UNIFAMILIAR	204.926	90.786	621	RES	0,45	31
TURÍSTICA HUMERUELOS	362.400	43.000	115	TUR	0,118	3,17
P. I. ZAHORÍ	102.500	71.750	-	IND	0,70	-
TURÍSTICA LAGUNETAS	75.596	16.642	-	TUR	0,22	-

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

ÁMBITO	SUPERFICIE (M²)	APROVECHAMIENTO (M²/M²)	APROV. MÍNIMO DESTINADO A VPO (M²)	DENSIDAD (VIV/HA)	NÚMERO VIVIENDAS	MÁXIMO Nº VIENDAS RENTA LIBRE
PA-SUO-SAU3	92.500	0,45	-	48,54	449	149
PA-SOU-ORATIVA	184.922	0,6489	63.000	50	925	341

CLASE DE SUELO	DELIMITACIÓN	USO GLOBAL RESIDENCIAL	USO GLOBAL INDUSTRIAL	USO GLOBAL TURÍSTICO	DOTACIÓN ESTRUCTURAL	ESPACIO LIBRE ESTRUCTURAL	IDENTIFICACIÓN	EDIFICIO CATALOGADO
URBANO CONSOLIDADO					SUC-EQ	SUC-EL	ZONA X	✦
URBANO NO CONSOLIDADO					SUNC-EQ	SUNC-EL	SUNC-UE X	
URBANIZABLE ORDENADO					SUO-EQ	SUO-EL	SUO-SAU X	
URBANIZABLE SECTORIZADO					SUS-EQ	SUS-EL	SUS-SAU X	
URBANIZABLE NO SECTORIZADO							SUNS X	
NO URBANIZABLE					SNU-EQ	SNU-EL		✦

NORTE

documento de **avance**

NOVIEMBRE 2022

PBOM BENALUP-CASAS VIEJAS

ORDENACIÓN PGOU 98

ESCALA 1/5.000; 1/3.000

NÚCLEOS URBANOS

OPGOU98.2

COMÚN
RÉGIMEN GENERAL
COMPATIBILIDAD USO TURÍSTICO
ANU

PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA
MASAS VEGETALES
EL TURUJAL
S.S. GG. E L

ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
PARQUE NATURAL LOS ALCORNOCALES
COMPATIBILIDAD USO SERVICIOS (ÁREAS RECREATIVAS)
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
ZONAS INUNDABLES
CARRETERAS (Zona de afección 25 m) A-Nº

INFRAESTRUCTURAS
OLEODUCTO
LÍNEA A.T.
EDAR

VÍAS PECUARIAS
EXISTENTES
A DESAFECTAR
TRAZADO ALTERNATIVO

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
BIENES REGISTRADOS EN SIPHA
TÚMULO
DÓLMEN
TUMBA ANTROPOMORFA

BIC SITIO RUTA DE LOS ANARQUISTAS
TAJO DE LAS FIGURAS
ENTORNO
ÁREA A
ÁREA A (SUR)
ÁREA B
ÁREA C

NORTE

documento de **avance**
NOVIEMBRE 2022
PBOM
BENALUP-CASAS VIEJAS
ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA
ESCALA 1/20.000
SUELO RÚSTICO
OGP.1

SSGG-EL-01
ANU-01
ANU-02
ANU-03
SSGG-EL-02
ARI-01
SSGG-EQ-01
SSGG-EQ-02
SSGG-EQ-03
SSGG-EQ-04
SSGG-EQ-05
SSGG-EQ-06
ARI-02
SSGG-V-B1
SSGG-EL-03
SSGG-EQ-07
SSGG-EQ-08
ARI-03
SSGG-V-B2
SSGG-EQ-09
SSGG-EQ-10
SSGG-EQ-11
SSGG-EQ-12
SSGG-EQ-13
SSGG-EQ-14
SSGG-EQ-15
SSGG-EQ-16
SSGG-EQ-17
SSGG-EL-04
ARI-04
ARI-05
ANU-04
SSGG-V-B1
SSGG-EQ-18
SSGG-EQ-19
SSGG-EQ-20
SSGG-I-01
SSGG-V-B2
SSGG-EQ-21
SSGG-EQ-22
SSGG-EQ-23
SSGG-EQ-24
SSGG-V-B2
SSGG-I-01
ARI-06
SSGG-EQ-27
SSGG-EQ-28
SSGG-EQ-29
SSGG-EL-05
SSGG-EQ-30
SSGG-EL-05
ARI-12
SSGG-EQ-25
SSGG-EQ-26
ARI-11
ARI-10
ARI-07
ARI-09
ARI-08
ANU-05

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ JUNTA DE GOBIERNO LOCAL ☐
DE FECHA 24-5-22
El Alcalde
ALCALDIA
La Secretaria
SECRETARIA
Fdo:
Fdo:

NÚCLEO PRINCIPAL

ARI-13

LAS LAGUNETAS

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO		ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA		SISTEMAS GENERALES	
RESIDENCIAL		REFORMA INTERIOR		ESPACIO LIBRE	SSGG-EL-Nº
PRODUCTIVO		NUEVA URBANIZACIÓN		EQUIPAMIENTO	SSGG-EQ-Nº
TURÍSTICO				INFRAESTRUCTURAS	SSGG-I-Nº
				VIARIO	SSGG-V-Nº

NORTE

documento de **avance**

NOVIEMBRE 2022

PBOM BENALUP-CASAS VIEJAS

ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA

NÚCLEOS URBANOS

ESCALAS 1/5.000 1/4.000

OGP.2

COMÚN		PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	
RÉGIMEN GENERAL		MASAS VEGETALES		PARQUE NATURAL LOS ALCORNOCALES	
COMPATIBILIDAD USO TURÍSTICO		EL TURUJAL		COMPATIBILIDAD USO SERVICIOS (ÁREAS RECREATIVAS)	
ANU				DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	
				ZONAS INUNDABLES	
				CARRETERAS (Zona de afección 25 m)	A-Nº

INFRAESTRUCTURAS		VÍAS PECUARIAS	
OLEODUCTO		EXISTENTES	
LÍNEA A.T.		A DESAFECTAR	
EDAR		TRAZADO ALTERNATIVO	

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO					
BIENES REGISTRADOS EN SIPHA		BIC SITIO RUTA DE LOS ANARQUISTAS			
TÚMULO		TAJO DE LAS FIGURAS	ENTORNO		ÁREA B
DÓLMEN			ÁREA A		ÁREA C
TUMBA ANTROPOMORFA			ÁREA A (SUR)		

NORTE

documento de **avance**

NOVIEMBRE 2022

PBOM

BENALUP-CASAS VIEJAS

ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA. ALTERNATIVA 1

ESCALA 1/20.000

SUELO RÚSTICO

OGP.1-A1

ARI-01
ARI-02
ARI-03
ARI-04
ARI-05
ARI-06
ARI-07
ARI-08
ARI-09
ARI-10
ARI-11
ARI-12
ARI-13
ARI-14
ARI-15
ANU-01
ANU-02
SSGG-EQ-01
SSGG-EQ-02
SSGG-EQ-03
SSGG-EQ-04
SSGG-EQ-05
SSGG-EQ-06
SSGG-EQ-07
SSGG-EQ-08
SSGG-EQ-09
SSGG-EQ-10
SSGG-EQ-11
SSGG-EQ-12
SSGG-EQ-13
SSGG-EQ-14
SSGG-EQ-15
SSGG-EQ-16
SSGG-EQ-17
SSGG-EQ-18
SSGG-EQ-19
SSGG-EQ-20
SSGG-EQ-21
SSGG-EQ-22
SSGG-EQ-23
SSGG-EQ-24
SSGG-EQ-25
SSGG-EQ-26
SSGG-EQ-27
SSGG-EQ-28
SSGG-EQ-29
SSGG-EQ-30
SSGG-EL-01
SSGG-EL-02
SSGG-EL-03
SSGG-EL-04
SSGG-I-01
SSGG-V-B1
SSGG-V-B2

APROBADO EN SESION DE PLENO ☒ JUNTA DE GOBIERNO LOCAL ☐ DE FECHA 7 DE MAYO DE 2024
El Secretario ALCALDIA Fdo:
La Secretaria SECRETARIA Fdo:

NÚCLEO PRINCIPAL

LAS LAGUNETAS

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO		ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA		SISTEMAS GENERALES	
RESIDENCIAL		REFORMA INTERIOR		ESPACIO LIBRE	SSGG-EL-Nº
PRODUCTIVO		NUEVA URBANIZACIÓN		EQUIPAMIENTO	SSGG-EQ-Nº
TURÍSTICO				INFRAESTRUCTURAS	SSGG-I-Nº
				VIARIO	SSGG-V-Nº

NORTE

documento de **avance**

NOVIEMBRE 2022

PBOM BENALUP-CASAS VIEJAS

ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA. ALTERNATIVA 1 | ESCALA 1/4.000

NÚCLEOS URBANOS | **OGP.2-A1**