

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Benamejí

Núm. 2.531/2017

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2017, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU para el cambio de uso de la parcela ubicada en la calle De los Carpinteros, núm. 31 del Polígono Industrial Fuente Palma, promovida por el Ayuntamiento de Benamejí y redactado por el arquitecto técnico municipal D. Rafael Torres Tenllado, y remitida la documentación pertinente para su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos, según el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, siendo inscrita en dicho Registro por Resolución de 6 de Julio de 2017, se publica la parte dispositiva del Acuerdo de Pleno de 26 de mayo de 2017 y el contenido del articulado de sus normas, insertándose a continuación:

3. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PROPUESTA DE ALCALDÍA SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PARA CAMBIO DE USO EN PARCELA Nº 31 DEL PPI FUENTE PALMA DE BENAMEJÍ.

Obtenida la mayoría legalmente exigida, por la Alcaldía-Presidencia se declaró aprobada la Propuesta quedando en consecuencia adoptados los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial I para cambio de uso en parcela ubicada nº 31 ubicada en la calle De los Carpinteros núm. 31, del PPI Fuente Palma de esta localidad (Ref. Catastral: 4158610UG6245N0001WA), promovida por este Ayuntamiento.

Segundo. Remitir la documentación completa de la modificación del Plan Parcial de Ordenación al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

Tercero. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo".

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.1. Redacción del proyecto.

Este proyecto lo redacta D. Rafael Torres Tenllado, Ingeniero Edificación Municipal, por encargo del Ayuntamiento de Benamejí, Córdoba.

1.2. Objeto y contenido.

El objeto del proyecto consiste en la modificación de la regulación de los usos en el Plan Parcial Industrial "Fuente Palma" de Benamejí (PP-I1), a fin de permitir que en la parcela número 31 de la calle De los Carpinteros (Rf. catastral: 4158610UG6245N0001WA) pueda plantearse, como nuevo uso alternativo, el uso dotacional.

El fin último de la modificación es que, una vez sea aprobada definitivamente, se pueda solicitar la instalación de la actividad dotacional en una edificación propiedad de este Ayuntamiento y apta para el desarrollo de dicha actividad, toda vez que Benamejí carece en la actualidad de dicha instalación para servicio del municipio y que en el Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí vigente (PGOU) no está recogida esta categoría de uso como uso permitido en el ámbito se presenta una oportunidad de

dar cursos formativos específicos para los distintos trabajadores en una zona cercana a los centros de trabajo lo que evita los desplazamiento y favorece que dichos trabajadores puedan asistir a los mismos. Así mismo con esta modificación puntual que se plantea se pretende que se pueda desarrollar dentro de esta parcela otros usos alternativos comprendidos dentro del ámbito dotacional al ser una parcela municipal.

1.3. Antecedentes y origen de la Innovación.

La propuesta de innovación tiene como antecedente una necesidad de encontrar para el municipio, que intenta armar un tejido industrial, dotándolo de las infraestructuras tanto urbanísticas como formativas que le son necesarias para su desarrollo, si bien adolece de falta de las segundas, puesto que en Benamejí no existe ningún ámbito para impartir formación laboral de especialización, siendo la edificación que existe en esta parcela nº 31 del polígono industrial la idónea a dicho efecto.

Tras diversas reuniones con la corporación municipal y el Servicio de Arquitectura y Urbanismo SAU SUR, se llegó a la conclusión que la ubicación más apropiada era el suelo industrial donde se contaba con una parcela de propiedad municipal que facilitaba la implantación de dicho uso.

La Instauración de dicho uso se ha decidido presentar la iniciativa de modificación del PP-I tal y como se contempla a los efectos en el artículo 32.1.b LOUA.

1.4. Planeamiento Urbanístico.

Los instrumentos de planeamiento vigentes, correspondientes al ámbito objeto de análisis, son los siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí aprobado definitivamente con fecha 19 de junio de 2008, con subsanaciones de deficiencias; subsanadas deficiencias el 3 de noviembre de 2008 y publicadas en el BOJA núm. 236, de fecha 3 de diciembre de 2009 para su entrada en vigor).

- Plan Parcial Industrial PP-I "Fuente Palma" aprobado definitivamente con fecha 23 de junio de 2000.

- Modificación Puntual Plan Parcial Industrial PP-I "Fuente Palma" aprobado definitivamente con fecha 31 de agosto de 2015, publicado en el B.O.P. nº 210, de fecha 30 de octubre de 2015.

El polígono "Fuente Palma" está completamente desarrollado y tiene clasificación de suelo urbano consolidado con uso global industrial.

1.5. Determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de actuación.

1.5.1 Normativa PGOU:

Título V: Condiciones de uso (en concreto, los artículos 58, 59, 60, 62 y 64) y Título VII, Capítulo VIII (artículos 142 y 143).

Artículo 58. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable. Los usos en suelo urbano se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación de las normas del presente Título.

Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE)

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías	
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar y bifamiliar	1ª (libre)	
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)	
INDUSTRIAL	edificios compatibles		
	industria de producción y almacenaje estaciones de servicio		
TERCIARIO	hotelero		
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)	
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical) 3ª (aire libre)	
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local) 3ª (edificios exclusivos)	
	DOTACIONAL	docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
		deportiva	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
		social	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	espacios libres servicios técnicos infraestructuras		

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en el uso más parecido que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 60. Clases de usos pormenorizados

- Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y el efecto de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se distinguen los siguientes tipos de usos pormenorizados:
 - USO CARACTERÍSTICO:** Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es la implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.
 - USO COMPLEMENTARIO:** Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.
 - USO COMPATIBLE:** Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.
 - USO ALTERNATIVO:** Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.
 - USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE:** Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.
- San usos prohibidos en un determinado ámbito:
 - Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
 - Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.
 - Los así conceptualizados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

Artículo 62. Uso industrial

El uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, preparación, empaque y distribución de productos, según las precisiones que se establezcan en la definición de los usos pormenorizados que engloba. (OE)

- TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.**
Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por sus posibles riesgos o incidentes negativos en el entorno residencial.
 - INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO.**
Se incluyen las instalaciones que no sean compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidentes negativos en el entorno residencial.
 - ESTACIONES DE SERVICIO.**
Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
- Los parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio de Vehículos" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
 - En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:
En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:
- Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
 - Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:
Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico industrial.
6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:
- En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
 - En suelo urbanizable podrá darse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

Artículo 64. Uso dotacional

- Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
- El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - DOCENTE.**
Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).
 - DEPORTIVO.**
Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
 - SOCIAL.**
Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades asistenciales (asistencia médica con hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (bibliotecas, museos, teatros) y similares), religiosos, administrativas públicas y de servicios públicos (producción civil, mercado de abastos, cementerios y lavatorios, instalaciones de limpieza y análogos).
 - ESPACIOS LIBRES.**
Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).
- El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:
 - SERVICIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS**
Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí mismos o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogos).

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL I, (PP I)

Artículo 142. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el ámbito delimitado en los planes OS-1- OS-2 y OS-3 del núcleo de Banamej.

Artículo 143. Ordenanzas

Las ordenanzas de aplicación sobre este suelo, se recogen en el planeamiento de desarrollo Plan Parcial PP- I de Banamej.

1.5.2 Normativa PP-I (Modificación puntual 1 aprobada):

Artículos 1 a 19, y concretamente:

Artículo 3. Ámbito y definición:

1. Estas ordenanzas regulan el uso industrial.

2. En el plano de Zonificación del plan Parcial aparecen delimitadas las áreas en que es de aplicación esta ordenanza.

3. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que atiendan a los usos pormenorizados y cumplan lo previsto en estas ordenanzas

Artículo 4. Condiciones de uso:

1. El uso dominante es el industrial en edificación adosada.
2. El residencial se considera compatible solo con vivienda guardería de la industria y una sola vivienda por nave.
3. Se consideran así mismo usos compatibles el de almacenamiento, restauración, comercial y hotelero así como el terciario.
4. Uso dotacional social como uso alternativo sobre parcelas marcadas en el plano de Ordenación General Zonificación

1.5.3 Conclusiones:

Aunque el artículo 64.2.a contempla el uso de Centro de formación como dotacional docente, las normas particulares remiten a las ordenanzas de desarrollo del Plan Parcial donde sólo se prevé el uso dotacional social en el suelo dotacional público y no se plantean otros usos alternativos.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2.1. Procedencia, conveniencia y oportunidad.

En la actualidad para realizar los cursos de formación que tienen que llevar a cabo los trabajadores, o bien se desplazan a localidades cercanas o bien se realizan en las propias instalaciones de las empresas, con las molestias y pérdidas de tiempo que producen dichas actuaciones. Así mismo en los municipios cercanos no existe dicho uso lo que provocaría que Benamejé se convirtiera en punto de referencia.

Asimismo en dicho plan parcial industrial existe una edificación de propiedad municipal que podría albergar dicho uso dotacional por lo que la actuación se considera muy beneficiosa para el municipio puesto que pone en valor una edificación existente a la que no se le está sacando todo su partido, se generan puestos de trabajo para personas con un perfil cualificado al ser formadores y se cubre una necesidad que cada vez será más importante no solo en el municipio sino en la comarca.

El análisis de la normativa vigente da como resultado que en el polígono industrial "Fuente Palma" (PPI-1) tampoco se encuentra recogido este uso en las ordenanzas, por lo que se entiende pertinente su innovación.

La previsión del Uso Dotacional como uso alternativo en el sector permitirá satisfacer una necesidad real y acuciante en el municipio que carece de este servicio.

2.2. Objetivos de la Innovación.

Incluir un nuevo apartado al artículo 4 de las ordenanzas del plan parcial donde se prevea el uso dotacional como alternativo a la parcela industrial lucrativa.

Siguiendo la sistemática del Plan Parcial (y en concreto, su artículo 3), que remite el régimen de usos a las parcelas señaladas en el "Plano de Ordenación General: Zonificación", se sustituye el plano original del Plan parcial por un Plano Modificado donde se señala la parcela sobre la que se pretende implantar este uso alternativo.

2.3. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas y de ordenación.

La presente modificación Puntual del Plan Parcial Industrial PP-I "Polígono Fuente Palma", solo afecta al uso de la parcela nº 31, no cambia las determinaciones previstas para el sector por el PGOU, ni tampoco implica o supone la alteración de los parámetros de edificabilidad/ ocupación/ otros que caractericen a dicha parcela (los retranqueos a linderos, alturas y ocupación en planta baja se mantienen iguales a los existentes). El sector está completamente desarrollado y se incluye dentro del suelo urbano consolidado, con calificación de Industrial.

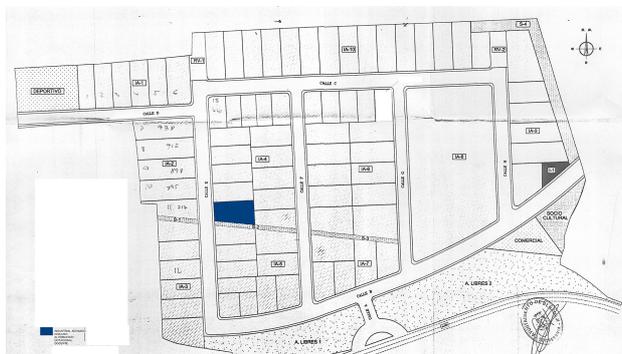
A continuación, incorporamos un cuadro comparativo de características de la parcela según resulta de la aplicación tanto del PGOU como de la presente modificación puntual del Plan Parcial:

	PGOU. PP-I "FUENTE PALMA". MODIF PUNTUAL (1) PP-I (A.D.: 31/8/2015).	MODIF PUNTUAL (2) PP-I "FUENTE PALMA"
Normativa Urbanística:		
Denominación	SUC- PPI(CA)	SUC- PPI(CA)
Definición de parcela:		
Superficie	814 m²	814 m²
Lindero N	Lindero parcela 29	Lindero parcela 29
Lindero S	Lindero parcela 33	Lindero parcela 33
Lindero E	Lindero parcela 32	Lindero parcela 32
Lindero O	Fachada Vía Pública	Fachada Vía Pública
Regimen del suelo		
Clasificación	Urbano	Urbano
Categoría	Consolidado	Consolidado
Calificación del suelo		
Uso	Industrial	Dotacional
Parámetros urbanísticos		
Artículo 3.1 Ordenanza de aplicación	Las recogidas en el planeamiento de desarrollo del Sector PP-I. Titulo V. Capitulo III. Normas Especificas para el Sector P.P.I. manteniendo sin variación alguna el resto de parámetros urbanísticos de las NN.SS. de Benamejé	Las recogidas en la presente modificación puntual de las existentes, que solo modificarán a las anteriores en lo referente al uso, manteniendo sin variación alguna el resto de parámetros urbanísticos restantes.
Artículo 4 Condiciones de Uso	Industrial en edificación adosada. Residencial solo como vivienda guardería de la industria y una sola vivienda por nave. Dotacional social como uso alternativo.	Industrial en edificación adosada. Residencial sólo como vivienda guardería de la industria y una sola vivienda por nave. Dotacional social como uso alternativo. DOTACIONAL COMO USO ALTERNATIVO EN LAS PARCELAS QUE SE INDICAN EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA

No existe variación alguna con respecto a los parámetros urba-

nísticos de la parcela objeto de esta modificación puntual salvo en

lo referente al Uso que pasa a ser industrial adosado con uso alternativo dotacional. Los retranqueos a linderos, edificabilidad, alturas y ocupación en planta baja se mantienen iguales a los existentes. Estas premisas hacen innecesario la aplicación de la suspensión potestativa de licencias en el ámbito objeto de la modificación.



2.4. Alcance de la modificación

Se procede únicamente a alterar la redacción del artículo 4 de las Ordenanzas Particulares mediante la introducción del apartado 5, así como el Plano 01 del Plan Parcial PP-I “Fuente Palma” de Benamejé: “Plano de Ordenación General: Zonificación”. Una copia del plano, en su versión original y modificada, se incluye junto al plano de situación en el apartado correspondiente (“Planos”) de esta modificación.

2.4.1. Texto que se modifica:

Artículo 4. Condiciones de Uso

1. El uso dominante es el industrial en edificación adosada.
2. El residencial se considera compatible solo con vivienda guardería de la industria y una sola vivienda por nave.
3. Se consideran así mismo usos compatibles el de almacenamiento, restauración, comercial y hotelero así como el terciario.
4. Uso dotacional social como uso alternativo sobre parcelas Marcadas en el plano de Ordenación General Zonificación

2.4.2. Texto modificado:

Artículo 4. Condiciones de Uso

1. El uso dominante es el industrial en edificación adosada.
2. El residencial se considera compatible solo con vivienda guardería de la industria y una sola vivienda por nave.
3. Se consideran así mismo usos compatibles el de almacenamiento, restauración, comercial y hotelero así como el terciario.
4. Uso dotacional social como uso alternativo sobre parcelas Marcadas en el plano de Ordenación General Zonificación.
5. Uso dotacional como uso alternativo sobre parcelas Marcadas en el plano de Ordenación General Zonificación.

2.5. Análisis de la legislación sectorial aplicable.

No encontramos ante un suelo urbano consolidado y la innovación únicamente afecta a las condiciones de uso para autorizar el uso alternativo dotacional en una parcela del polígono industrial. No se ve afectada ninguna determinación sectorial ni se considera necesario solicitar informe sectorial alguno.

2.6. Tramitación.

El modificado del instrumento de Plan Parcial se formula por la iniciativa del ayuntamiento en los términos de los artículos 26 y 32.3 LOUA y en desarrollo de las previsiones del planeamiento general del municipio de Benamejé, conforme a lo dispuesto en los artículos 13 y 36 LOUA.

En cuanto a su tramitación, será la correspondiente a un Plan

Parcial (artículo 38.2 LOUA). Una vez se acuerde la aprobación inicial por el Pleno deberá ser sometido a información pública por plazo no inferior a un mes, de conformidad a lo dispuesto en el art. 32.1.2ª LOUA. No es necesaria la aprobación provisional, sin perjuicio de deber producirse ésta en caso de alteraciones no sustanciales en el documento como consecuencia de las alegaciones o informes técnicos recabados, en su caso. Tras la aprobación provisional, o acuerdo municipal que proceda, solicitar de la Delegación Provincial de Urbanismo el informe preceptivo correspondiente previsto en los artículos 31.2.C y 32.1.3ª LOUA y 14 del Decreto 193/2003.

3. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

La propuesta contenida en la presente Innovación-Modificación incluye exclusivamente inversiones públicas a ejecutar conforme a los plazos previstos en la normativa urbanística genérica para la obtención de la oportuna licencia y ejecución de las obras. Se considera que esta modificación, por su propio contenido, no requiere de estudio económico financiero y plan de etapas.

ANEXOS:

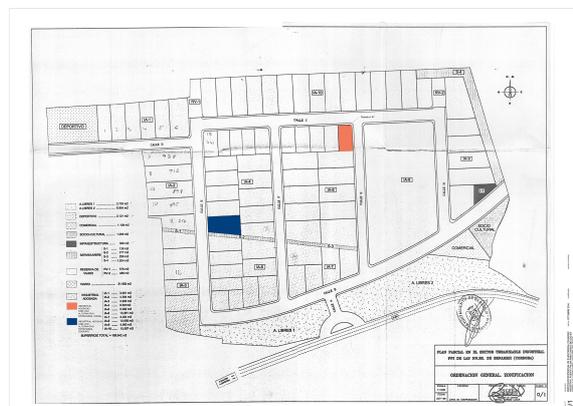
4. RESUMEN EJECUTIVO

Se incluye el presente resumen ejecutivo en cumplimiento del artículo 19,3, de la LOUA, al objeto de extractar de una forma sucinta los objetivos y finalidades perseguidos por la Innovación, en orden a facilitar su comprensión a la ciudadanía y fomentar la transparencia y participación de ésta en el procedimiento de elaboración de la Innovación.

La presente modificación del Plan Parcial PP-I “Fuente Palma” de Benamejé tiene el siguiente objeto: Determinar el uso alternativo dotacional en la parcela 31 del Sector, al amparo de artículo 64.a PGOU.

Para ello:

- Se incluye un nuevo apartado al artículo 4 de las ordenanzas del plan parcial donde se prevea el uso dotacional como alternativo a la parcela industrial lucrativa.
- Siguiendo la sistemática del plan parcial, que remite el régimen de usos a las parcelas señaladas en el “Plano de Ordenación General: Zonificación” se sustituye el plano original del Plan parcial por un Plano Modificado donde se señala la parcela sobre la que se pretende implantar este uso alternativo. Dado que estos usos se grafían igualmente en el “Plano de Parcelación”, se sustituye también este plano por otro modificado a fin de mantener la coherencia del documento.



Teniendo en cuenta la naturaleza y alcance de la Innovación-Modificación propuesta no se prevé la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

ticas en el ámbito por no concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 27.2 de la LOUA

5. ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL MODIFICADAS (refundido):

3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

3.1. Ordenanzas de aplicación

La Ordenación en la zona Industrial se atenderá a lo establecido en el Título V, Capítulo III. Normas específicas para el sector P.P.I. de las NN.SS. de Benamejí.

Artículo 3. Ámbito y definición

1. Estas ordenanzas regulan el uso industrial.
2. En el plano de zonificación del Plan Parcial aparecen delimitadas las áreas en que es de aplicación esta Ordenanza.
3. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que atiendan a los usos pormenorizados y cumplan estas Ordenanzas.

Artículo 4. Condiciones de uso

1. El uso dominante es el industrial en edificación adosada.
2. El residencial se considera compatible solo con vivienda guardería de la industria y una sola vivienda por nave.
3. Se consideran así mismo usos compatibles el de almacenamiento, restauración, comercial y hotelero así como el terciario.
4. Uso dotacional social como uso alternativo sobre parcelas Marcadas en el plano de Ordenación General Zonificación.
5. Uso dotacional como uso alternativo sobre parcelas Marcadas en el plano de Ordenación General Zonificación

Artículo 5. Tipología edificatoria permitida

1. Nave adosada con una altura máxima de 10 mts. Se permiten entreplantas en una superficie hasta agotar la edificabilidad neta permitida por parcela. La vivienda no se permitirá en planta baja.

Artículo 6. Parcela mínima edificable

1. La superficie mínima de parcela será de 500 m². Podrán establecerse de 300 m² en un porcentaje no superior al 40%.
2. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse un círculo de 10 mts. De diámetro y con frente mínimo de parcela de 12 mts.

Artículo 7. Condiciones de edificación.

1. La ocupación máxima de la parcela vendrá definida por la aplicación de retranqueos a linderos públicos y privados y la materialización de la edificabilidad neta por parcela permitida.
2. Bajo rasante o sótano, se podrá ocupar la parcela hasta linderos públicos o privados hasta el 100% de ocupación.
3. La edificabilidad máxima sobre parcela será: 1,2693 m²/m²s.

4. La superficie construida máxima por vivienda será de 150 m².

5. En ningún caso la superficie ocupada por la vivienda será mayor que la superficie ocupada por la nave.

Artículo 8. Alturas máxima y mínima de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en nave será de una planta más entreplanta, medida de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas generales de edificación, con un máximo de 10 mts. Se permite la entreplanta según lo especificado en el artículo 5.

Artículo 9. Separación a linderos

1. La separación mínima y máxima de la edificación a linderos públicos y privados queda establecida en el plano de alineaciones N° O-5.

Artículo 10. Aparcamientos

1. Se establece un mínimo de un aparcamiento por cada 100 m² construidos, que se podrá localizar en la planta baja o planta sótano de la edificación, o en el interior de la parcela. De estos aparcamientos al menos el 50% se ubicarán en las vías públicas.

Artículo 11. Cerramiento de parcela

Los cerramientos de parcela en la alineación a vial, se realizarán mediante elementos macizos hasta una altura máxima de 1 m., que podrá rebasarse hasta una altura de 2,20 mts. Mediante valla diáfana o de elementos vegetales. Dicho cerramiento habrá de venir contemplado en el Proyecto de edificación.

Artículo 12. Acceso a las parcelas

Cada comprador construirá a su cargo el acceso a la parcela si fuese distinto al ejecutado por la entidad urbanizadora con las características siguientes: La zona de paso de Iso vehículos se pavimentará con una capa de 30 cm. De espesor de hormigón HM-20. Este pavimento tendrá una pendiente hacia la calzada de la calle, desde la que arrancará hasta absolver los 15 cm. de altura de la acera en el límite de la parcela. Los bordillos curvos que limitan la acera con esta zona de paso de vehículos, serán del mismo tipo y características de los de la calle del polígono. Su curvatura en planta será circular con radio 1,50 m.

Artículo 13.

El asiento de los muros o zapatas, en suma, la cimentación que linde con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad y no sobresalir de la vertical del lindero público.

Artículo 14.

Todos los espacios libres de las parcelas se tratarán con arena, gravilla u otro procedimiento que no genere barro.

En Benamejí a 6 de julio de 2017. Firmado electrónicamente: La Alcadesa, Carmen Lara Estepa.