

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: NORMAS URBANISTICAS

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO

robado ~~INICIALMENTE~~ por
Ayuntamiento pleno en
sión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
lía ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
acazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~



Sección 1ª. Disposición General

probado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario

DEMARCACION DE SEVILLA
1 SET. 1997
Rev. NN.SS. de Benacazón - 8 -
1954/93710

Artículo 4º.- Clases de Suelo.

El Territorio del Término Municipal de Benacazón se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y suelo No Urbanizable.

El ámbito del suelo urbano y del suelo urbanizable queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a "Clasificación del Suelo". El resto del Término municipal corresponde a suelo No Urbanizable.

Sección 2ª. Régimen Urbanístico de Suelo Urbano.

Artículo 5º.- Cesiones obligatorias y gratuitas de Suelo.

Los propietarios de suelo urbano incluido en el ámbito de una unidad de actuación delimitada en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos que se destinen a viales, aparcamientos y jardines públicos contenidos en la Unidad de Actuación.

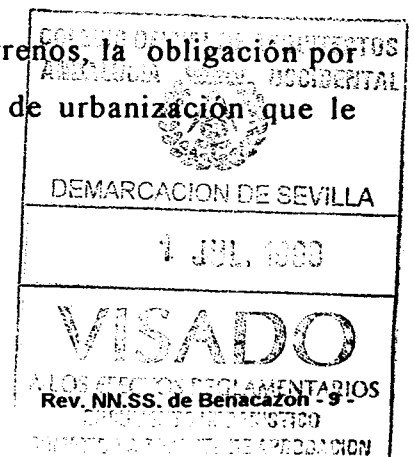
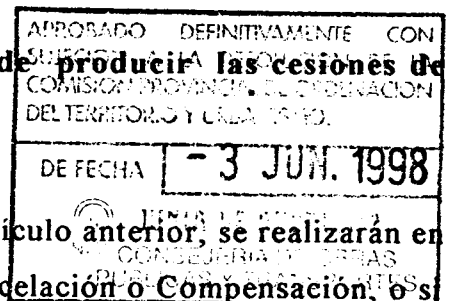
Artículo 6º.- Momento en que se han de producir las cesiones de Suelo.

Las cesiones de Suelo a que se refiere el artículo anterior, se realizarán en el momento de la aprobación del proyecto, de Reparcelación o Compensación, o si estos no fuesen necesarios, en el momento de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Se hará constar en la escritura de cesión de los terrenos, la obligación por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondieran.

Aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 1998 Benacazón 2 de Julio de 1998

El Secretario



1954/93112

Artículo 7º.- Cargas de Urbanización.

1. Los propietarios de suelo urbano costearán las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar.
2. Los propietarios de suelo urbano incluidos en una Unidad de Actuación sufragarán los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, en proporción a la superficie de los respectivos terrenos.

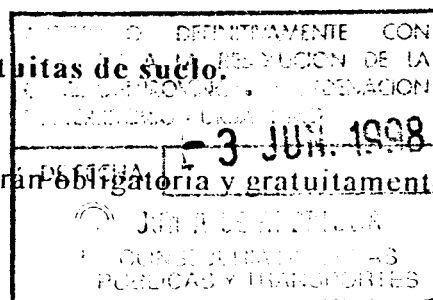
Artículo 8º.- Reparto de Cargas.

El reparto equitativo de las cargas que se derivan de la aplicación de los artículos anteriores se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan.

Sección 3ª.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 9º.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

Los propietarios de suelo urbanizable, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:



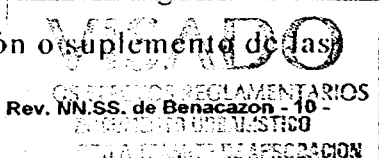
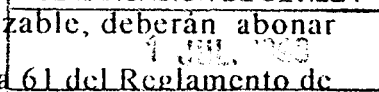
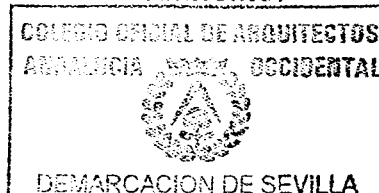
Los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, en disposición del artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 10º.- Costes de la Urbanización.

Los propietarios de suelo situado en suelo urbanizable, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o complemento de las

probado ^{Parcialmente} por
Ayuntamiento pleno en
sesión ^{Extraordinaria} celebrada
día 21 de Mayo de 1998
acabazón 2 de Julio de 1998

El Secretario



1954/93112

obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

CAPITULO II.- CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 11º.- Alcance de la Calificación del Suelo.

Las distintas clases de suelo se califican en zonas y sistemas según su destino, público o privado en la ordenación.

El ámbito de las diferentes zonas y sistemas queda delimitado en los planos de ordenación, correspondientes a "Calificación del Suelo".

Artículo 12º.- Sistemas.

Los Sistemas son los elementos determinantes del desarrollo urbano y configuran la Estructura General y Orgánica del Territorio.

Los Sistemas Generales, son elementos de ámbito general, se complementan a nivel de cada área con organizaciones de menor ámbito denominadas Sistemas

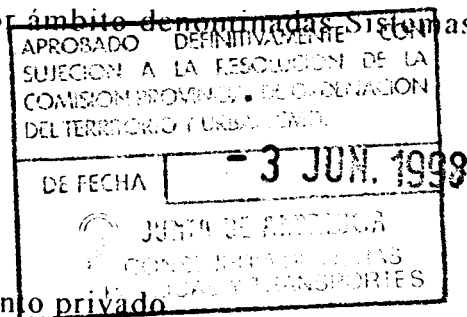
Locales.

aprobado provisionalmente por
Ayuntamiento pleno en
Sesión extraordinaria celebrada
a 21 de Mayo de 1998
ordenación de 2 de Julio de 1998

El Secretario

Artículo 13º.- Zonas.

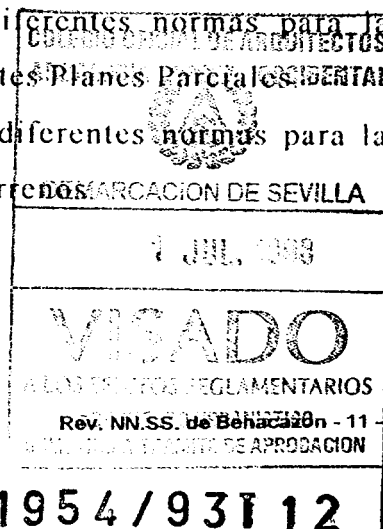
Las zonas son las áreas de aprovechamiento



En suelo urbano, las zonas implican diferentes normas para la edificación y el destino de las edificaciones y terrenos.

En suelo urbanizable las zonas implican diferentes normas para la ordenación de los terrenos mediante los correspondientes Planes Parciales

En suelo no urbanizable las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilización de los terrenos



1954/93112

CAPITULO III.- REGULACION DE LOS SISTEMAS

Artículo 14º.- Sistemas Generales

Las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a los siguientes
Sistemas Generales:

Aprobado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~



2.

Sistema General de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos, Cañadas y Vías Pecuarias, y el Sistema Ferroviario.

Sistema General de Espacios libres, compuesto por las áreas libres de dominio público que conforman el cauce y márgenes del Río Guadiamar y arroyos, y el Parque Municipal.

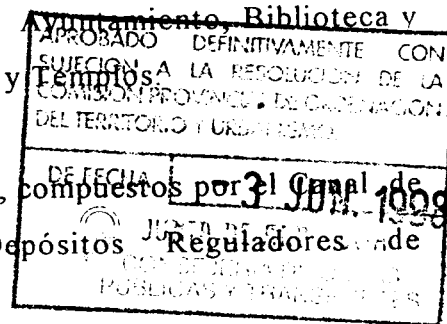
3.

Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Polideportivo Municipal y Campo de Fútbol, los Centros Docentes, Asistencial y Sanitario, Cementerio, Ayuntamiento, Biblioteca y Salón de Actos, Mercado, Matadero y Templos.

Aprobado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~



Sistema General de Redes de Servicio, compuestos por el Canal de Defensa de Inundaciones y los Depósitos Reguladores de Abastecimiento de Agua.



Artículo 15º.- Sistema General de Comunicaciones: Regulación

Se regirán por su legislación específica.

Artículo 16º.- Sistema General de Espacios Libres: Regulación.

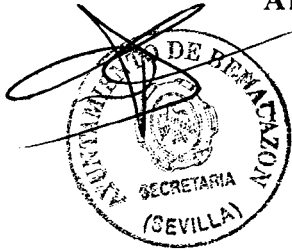
1. Cauces y Márgenes del Río Guadiamar y Arroyos. Se regirán por

Aprobado ~~UNANIMEMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
Benacazón ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

su legislación específica.

Aprobado ~~UNANIMEMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



2. Parque Municipal, condiciones de uso y edificación. Se destinará a jardines y a campo de feria. Se autorizará edificaciones complementarias y al servicio del parque de una sola planta, y cuya ocupación no supere el 5% de su superficie.

Artículo 17º.- Sistema General de Equipamiento Público: Regulación.

El uso será el específico de cada equipamiento, no obstante se autorizará en su caso, la edificación complementaria precisa para vivienda de vigilante.

2. Las condiciones de edificación serán en cada caso las siguientes:

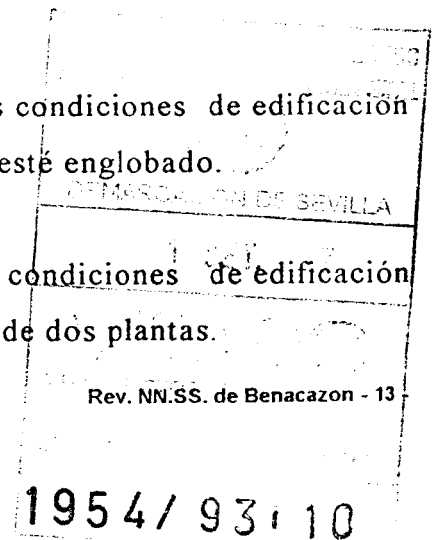
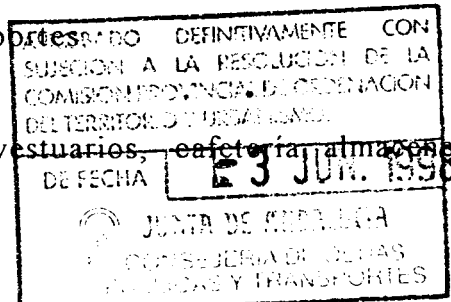
Polideportivo Municipal.- Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes.

Campo de Fútbol.- Se autorizaran vestuarios, cafetería, almacenes y anexos de servicios.

Centros Docentes.- La edificabilidad máxima será de 0,6 m2 de techo por m2. de suelo. La tipología será "edificación aislada", con un número máximo de plantas de dos, baja y primera, por encima de esta última sólo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Sanitario, Ayuntamiento y Biblioteca.- Las condiciones de edificación y estéticas serán las correspondientes a la zona en que esté englobado.

Cementerio, Matadero y Mercado.- Las condiciones de edificación serán las precisas en cada caso, con una altura máxima de dos plantas.



Templos.- Las condiciones de edificación serán las que derivan de la edificación existente, admitiéndose sólo obras complementarias que no supongan aumento de volumen.

Cultural.- Las condiciones serán las precisas para cada caso.

Artículo 18º.- Sistema General de Redes de Servicio: Regulación

probado ~~EL MUNICIPIO~~ por
Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~



Canal de Defensa de Inundaciones.- Se regirá por su legislación específica.

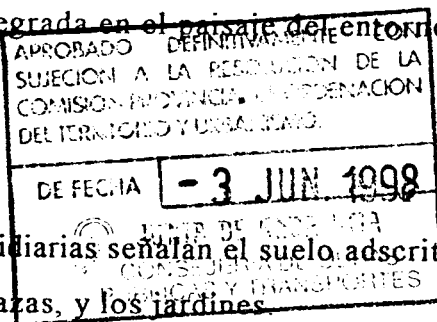
Depósitos Reguladores de Abastecimiento de Agua, condiciones de uso y edificación.- Sólo se admitirá los usos directamente vinculados con el servicio de que se trate. Las condiciones de edificación se regularán de acuerdo con la legislación técnica sobre la materia. Los acabados y las áreas no ocupadas por la edificación o instalaciones, recibirán el tratamiento adecuado para que resulte una propuesta integrada en el paisaje del entorno.

robado ~~EL MUNICIPIO~~ por
Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~



Artículo 19º.- Sistemas Locales

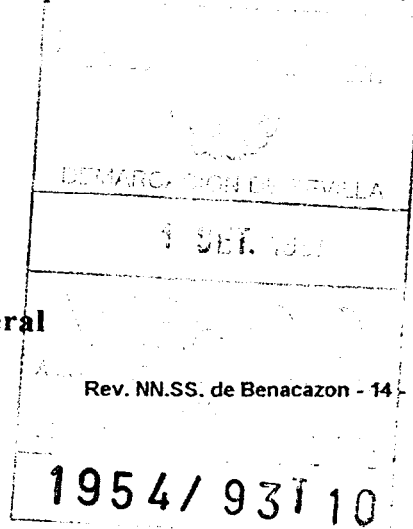
Suelo urbano, las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por los viales, las plazas, y los jardines.



En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en su caso los emplazamientos previstos en estas Normas.

CAPITULO IV.- ZONAS EN SUELO URBANO

Sección 1ª. Disposiciones de Carácter General



Artículo 20°.- Alcance

Las Normas Urbanísticas de Ordenación de las zonas en Suelo Urbano, establecen las condiciones a que debe atenerse la parcelación, el uso el suelo y la edificación, y las condiciones de edificación estéticas de las nuevas edificaciones.

Artículo 21°.- Parcelario Existente

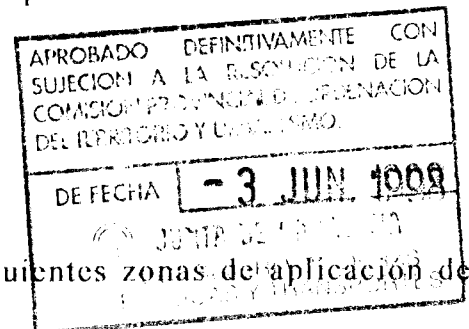
Ninguna parcela catastral o con licencia municipal concedida con anterioridad a la aprobación de estas Normas, se considerará inedificable por razones de su forma o dimensiones.

Artículo 22°.- Sótanos

Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano cuyo techo no supere ⁽⁶⁴⁾ en 1 mt., a la cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de esta, siempre que todas las paredes perimetrales del mismo estén a una distancia no menor de 3 mts. de los linderos de la parcela, no computando éste a efectos de la edificabilidad.

Artículo 23°.- División en Zonas.

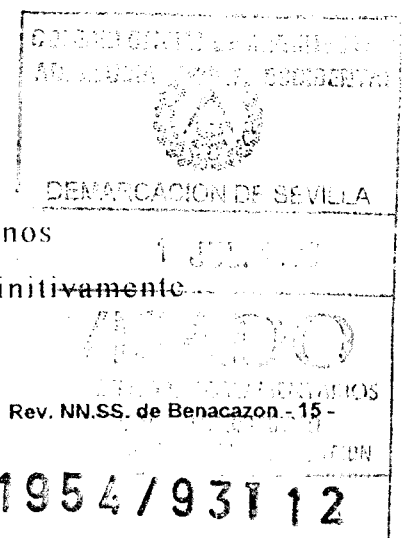
En suelo urbano, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:



Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 1998. Benacazón de 8 Julio de 1998.

El Secretario

- Zona de Casco Tradicional
- Zona de Mantenimiento de la Edificación
- Zona de Mantenimiento del Uso
- Zona de Extensión Urbana
- Zona de Extensión en Borde de Carretera y Caminos
- Zonas provinientes de Plan Parcial aprobado definitivamente



(64) MOD. NSM P.A. 19.12.06

5. PROPUESTA DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 1 6 NOV 2006

Artículo 22°.- Sótanos

INFORMADO

Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano cuyo techo no supere

en 1 mt., a la cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de ésta, no computando éste a efectos de la edificabilidad. Los garajes, dispondrán en sus accesos de un espacio horizontal de al menos 3 m. de anchura y 4 m. de fondo, debiendose ajustar el pavimento de dicho espacio a la rasante de la acera.

Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en el plano de ordenación correspondientes a Calificación del Suelo:

Sección 2ª.- Normas de Ordenación de la Zona de Casco Tradicional.

Artículo 24º.- Condiciones de Parcelación.

a.- Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m²., y presenten anchos de fachada no menores a 7 mts. La densidad máxima será de 45 viviendas, por ha. de terreno bruto.

b.- Se permite la agregación de dos o mas parcelas, siempre que se destine a vivienda familiar, cuando no se supere los 15 metros de fachada, y no se alcance los 1.000 m² de superficie.

Artículo 25º.- Condiciones de Uso.

El uso admitido es el residencial; no obstante se autorizará la localización de actividades correspondientes a usos industriales de bajo grado de compatibilidad con la vivienda; dicha compatibilidad quedará regulada por la legislación específica que le afecte.

Artículo 26º.- Condiciones de Edificación.

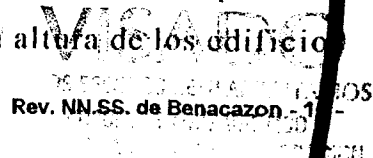
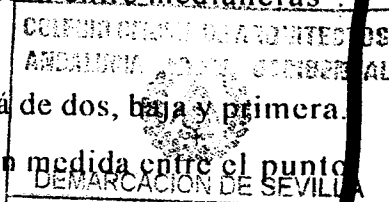
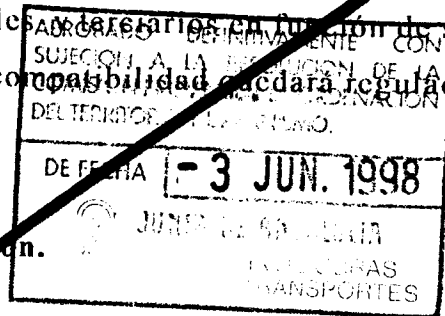
0. Edificabilidad.- Será de 1,5 m² construido por m² de suelo.

Tipología.- La tipología será de "edificación entre medianeras".

Altura de la Edificación.

a) El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

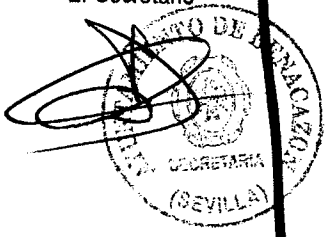
b) La altura máxima de la edificación medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la última planta será de 7 m. podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios.



1954/93112

Aprobado ~~NO~~ ~~VALIDAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~, celebrada
el día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



colindantes.

- c) Por encima de la planta primera, y ocupando un máximo del 20% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y situado al menos a 4 m. de la alineación o alineaciones de fachada.

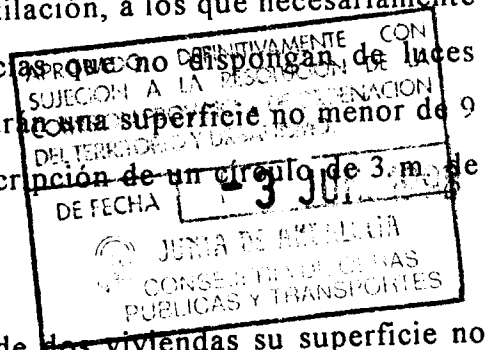
3 Ocupación del Suelo.- la ocupación máxima de la parcela será del 75%, permitiéndose el 100% en planta baja a efectos de locales y sin rebasar la edificabilidad.

4 Condiciones Higiénicas: Patios y Espacios Libres:

- a) No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.

77

- b) Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, tendrán una superficie no menor de 9 m2., y admitirán la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro.

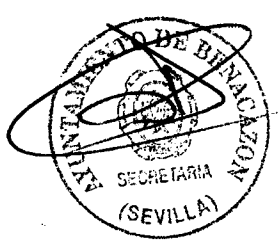


Cuando sirvan a más de dos viviendas su superficie no será menor de 15 m2. y admitirán la inscripción de un círculo de 4 m. de diámetro.

- c) No obstante, lo dispuesto en el apartado a) anterior, podrán autorizarse viviendas sin luces directas a la calle cuando al menos dos de sus estancias den a un Espacio Libre interior de las características contenidas en el

Aprobado ~~NO~~ ~~VALIDAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~, celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



5. PROPUESTA DE REDACCION DE LA MODIFICACION

Artículo 25°.- Condiciones de Uso.

(77) MOD. NSM. PA. 31.05.10

El uso admitido es el residencial; no obstante se autorizará la localización de actividades correspondientes a usos industriales y terciarios en función de su grado de compatibilidad con la vivienda; dicha compatibilidad quedará regulada por la legislación específica que le afecte.

Igualmente, en las parcelas calificadas como uso global residencial se considera uso compatible el referido a los siguientes Equipamientos y Servicios Públicos o Privados:

- Espacios libres
- Deportivo
- Docente
- Servicios de Interés Público y Social
 - Cultural
 - Sanitario
 - Social - Asistencial
 - Religioso
 - Administrativo Público

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada

el día 31 de MAYO de 2010

Generación J. 1 de JUNIO de 2010

El Secretario

APRIL 2010

(77) MOD. NSH. P.D. 31.05.10

Artículo 26º.- Condiciones de Edificación.

0. Edificabilidad.- Será de 1,5 m² construido por m² de suelo.
1. Tipología.- La tipología será de "edificación entre medianeras".
2. Altura de la Edificación.

a) El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.
b) La altura máxima de la edificación medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la última planta será de 7 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios colindantes.

c) Por encima de la planta primera, y ocupando un máximo del 20% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y situado al menos a 4 m. de la alineación o alineaciones de fachada.

3. Ocupación del Suelo.- La ocupación máxima de la parcela será del 75%, permitiéndose el 100% en planta baja a efectos de locales y sin rebasar la edificabilidad.

4. Condiciones Higiénicas: Patios y Espacios Libres:

- a) No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.
- b) Los patios de luz y ventilación, a los que necesariamente deberán dar las estancias que no dispongan de luces directas a la calle, tendrán una superficie no menor de 9 m²., y admitirán la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro.

Cuando sirvan a más de dos viviendas su superficie no será menor de 15 m². y admitirán la inscripción de un círculo de 4 m. de diámetro.

c) No obstante, lo dispuesto en el apartado a) anterior, podrán autorizarse viviendas sin luces directas a la calle cuando al menos dos de sus estancias den a un Espacio Libre interior de las características contenidas en el Artículo 28, y desarrollado urbanísticamente según el procedimiento previsto en el artículo 72 de estas Normas.

5. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos o Privados

a) En el caso de Equipamientos y Servicios de Carácter Públicos o Privados, le serán de aplicación las siguientes determinaciones, con objeto de flexibilizar las condiciones generales de edificación para estos usos, en virtud de su carácter dotacional y representativo:

- Edificabilidad máxima permitida: 2,0 m² construido por m² de suelo.
- Altura de la Edificación:
 - a) El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.
 - b) La altura máxima de la edificación medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la última planta será de 8,50 m.
 - c) Por encima de la planta primera, y ocupando un máximo del 20% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y situado al menos a 4 m. de la alineación o alineaciones de fachada.
- Ocupación máxima permitida: 100%. Se deberá, no obstante, tener en consideración las determinaciones relativas a condiciones higiénicas establecidas en el apartado 4º de este artículo.

No obstante lo anteriormente expresado, la opción arquitectónica adoptada deberá quedar suficientemente justificada, debiendo tener especial consideración en lo referente a su adecuación al entorno.

Aprobado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1998~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



1.

77

Artículo 28, y desarrollado urbanísticamente según el
procedimiento previsto en el artículo 72 de estas Normas.

Artículo 27º.- Condiciones Estéticas.

Alineaciones.- El paramento de fachada se situará sobre la
alineación establecida cerrando todo el frente de la parcela. No
se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma.

2.

Salientes y cuerpos volados a fachada.- Sobre la alineación
establecida se admitirán:

Aprobado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario

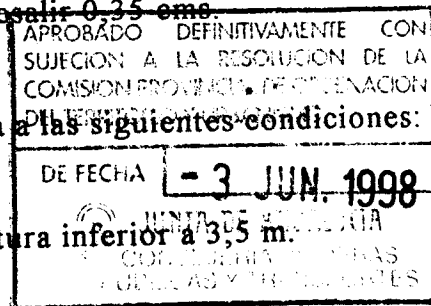


3.

- a) Zócalos que podrán sobresalir a 10 cms. del parámetro de
fachada.
- b) Rejas y elementos ornamentales, que podrán sobresalir 15
cms.
- c) Balcones, que podrán sobresalir ~~0,35 cms.~~

El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) No se autorizarán a una altura inferior a 3,5 m.
- b) Deberán separarse al menos 1m de la medianera.
- c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.
- d) Su protección será de elementos de cerrajería, no
admitiéndose balcones con elementos de fábrica o
cualquier otro material en el frente o laterales.



4.

Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas:

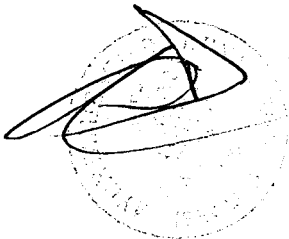
Aprobado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~



- a) El color general predominante de la fachada será blanco.
- b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.
- c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.
- d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Aprobado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

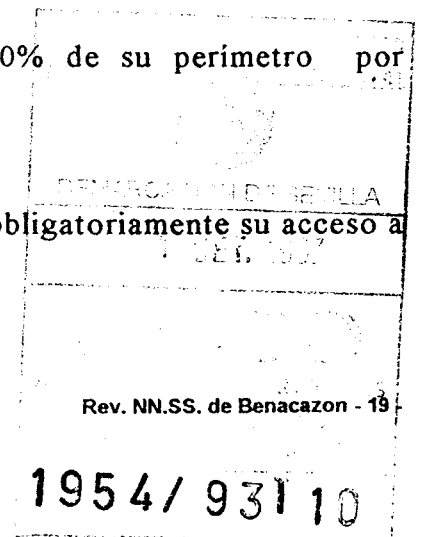
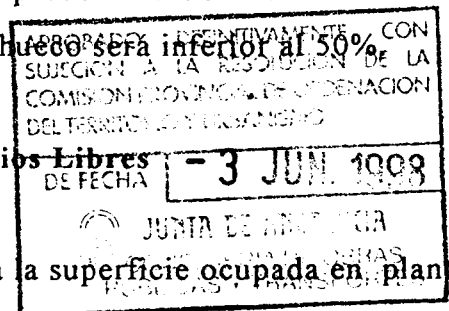
El Secretario



Huecos de Fachada: los huecos de fachada adoptarán un ritmo y técnica compositiva de muro. Por consiguiente, en cualquier sección horizontal de la fachada, predominará al macizo sobre el hueco, es decir, el porcentaje de hueco será inferior al 50%.

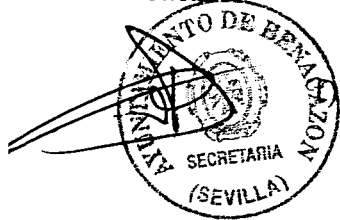
Artículo 28º.- Condiciones de los Espacios Libres

- a) Su superficie mínima será igual a la superficie ocupada en planta por las viviendas con luces a él, y nunca inferior a 70 m2.
- b) Podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor de 7m.
- c) Estará rodeado al menos en un 50% de su perímetro por edificación.
- d) Las viviendas con luces a él tendrán obligatoriamente su acceso a través del mismo.



probado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
Ayuntamiento pleno en
sión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
nacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



Estará comunicado directamente con la calle a través de galería, cubiertas o no, de ancho mínimo 3m.

En cualquier caso, el encuentro de la galería con la calle se resolverá en forma de fachada.

Sección 3ª. Normas de Ordenación de la Zona de Mantenimiento de la Edificación.

Artículo 29º.- Condiciones de Parcelación.

Las parcelas catastrales existentes se consideran indivisibles, por lo que no se autorizarán actos de segregación del Suelo.

Artículo 30º.- Condiciones de Uso.

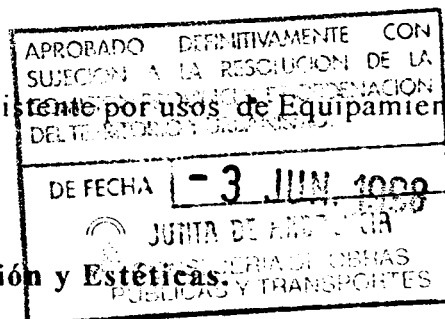
probado ~~PROVISIONALMENTE~~ por
Ayuntamiento pleno en
sión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
enacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



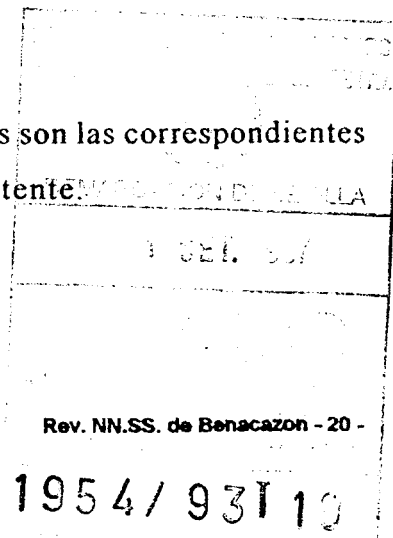
El uso autorizado será el existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Se autorizará el cambio de uso existente por usos de Equipamiento Público.



Artículo 31º.- Condiciones de Edificación y Estéticas.

1. El aprovechamiento urbanístico en esta zona es el que deriva de la edificación existente.
2. Las condiciones de edificación y estéticas son las correspondientes al mantenimiento de la edificación existente.



Aprobado ~~EL CONCEJO~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada

el día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



Artículo 32º.- Condiciones de Parcelación.

Las parcelas catastrales existentes se considerarán indivisibles, por lo que no se autorizarán actos de segregación del Suelo.

Artículo 33º.- Condiciones del Uso.

El uso admitido es el industrial. Queda expresamente prohibido el uso residencial salvo que esté vinculado a la vigilancia y mantenimiento de las instalaciones industriales.

Artículo 34º.- Condiciones de Edificación y Estéticas.

Las condiciones de edificación y estéticas son las establecidas en los artículos 26 y 27 de estas Normas, salvo en lo relativo a ocupación de suelo, cuya ocupación máxima se fija en el 50%, y Materiales de cubiertas, en los que se autorizarán cubiertas ligeras siempre que no sean visibles desde la calle.

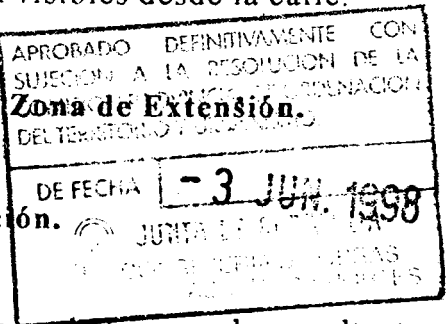
Aprobado ~~EL CONCEJO~~ por

el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada

el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

Benacazón ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

Sección 5ª. Normas Urbanísticas de la



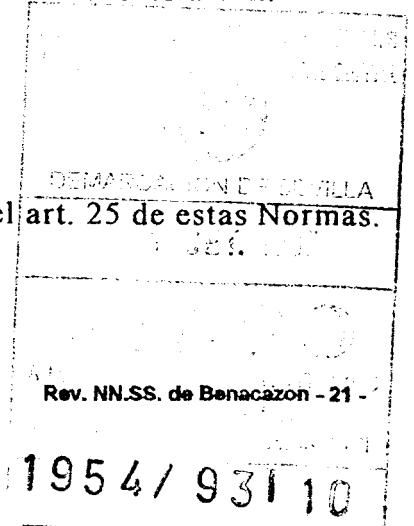
Artículo 35º.- Condiciones de Parcelación.



Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m2 y presenten anchos en fachadas no menores a 6 m.

Artículo 36º.- Condiciones de Uso.

Las condiciones de uso son las establecidas en el art. 25 de estas Normas.



Artículo 37°. Condiciones de Edificación.

1. Tipología: la tipología será de "Edificación entre medianeras".

Altura de Edificación:

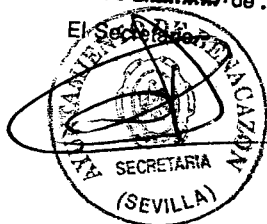
- El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.
- La altura máxima de edificación medida entre el punto medio de la rasante de la calle y el techo de la última planta será de 7 m.
- Por encima de la planta primera, y ocupando un máximo del 20% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y situado al menos a 4 m. de la alineación o alineaciones de fachada.

Ocupación del Suelo: la ocupación máxima de la parcela será del 75%, pudiéndose ocupar el 100% a efectos de locales y sin rebasar la edificabilidad.

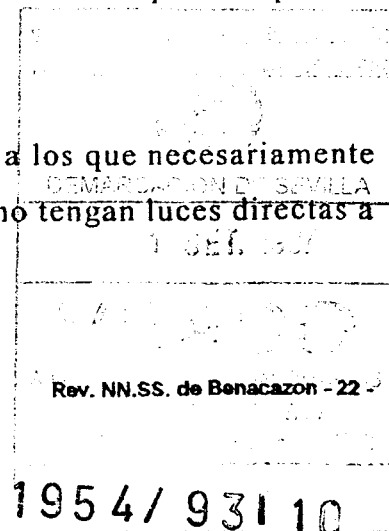
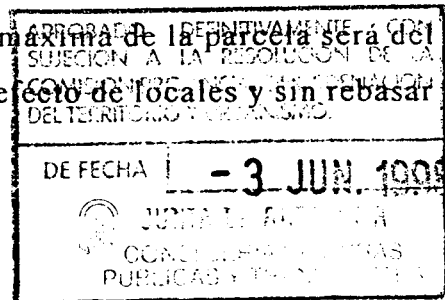
Condiciones Higiénicas: Patios.

- No se autorizarán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.
- Los patios de luz y ventilación a los que necesariamente deberán dar las estancias que no tengan luces directas a

Aprobado ~~ILICITAMENTE~~² por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~² celebrada
el día ~~11~~² de ~~JULIO~~² de ~~1996~~²
Benacazón ~~28~~² de ~~OCTUBRE~~² de ~~1997~~²



Aprobado ~~PROSOLAMENTE~~² por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~² celebrada
el día ~~27~~² de ~~OCTUBRE~~² de ~~1997~~²
Benacazón ~~28~~² de ~~OCTUBRE~~² de ~~1997~~²



Aprobado ~~ILICITAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~11~~ de ~~JULIO~~ de ~~1996~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

El Secretario



calle, tendrán una superficie no menor de 9 m². y admitirán la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro.

Quando sirvan a más de 1 vivienda su superficie mínima será igual o superior y admitirá la inscripción de un círculo de diámetro 4 m.

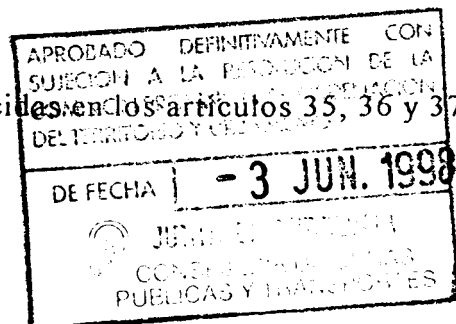
Artículo 38º.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones establecidas en el artículo 27.

Sección 6ª. Normas Urbanísticas de Ordenación a la Zona de Extensión en Borde de Carretera y Caminos.

Artículo 39º.- Condiciones de Parcelación, Condiciones de Uso, y Condiciones de Edificación.

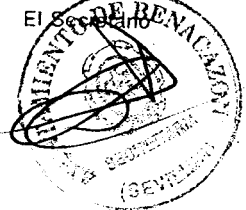
Regirán las condiciones respectivas establecidas en los artículos 35, 36 y 37 de estas Normas.



Artículo 40º.- Condiciones estéticas.

Aprobado ~~ILICITAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día ~~27~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~
Benacazón ~~28~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~1997~~

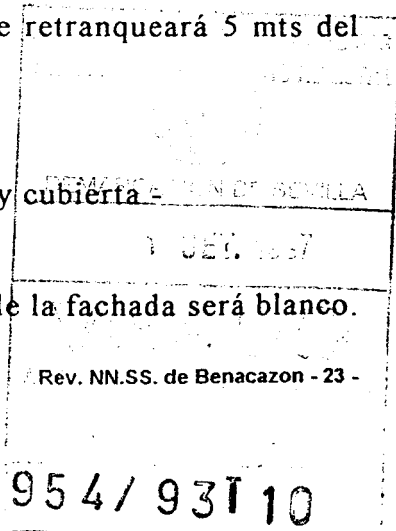
El Secretario



Alineación.- El paramento de fachada se situará a una distancia no inferior de 3 m. de la alineación de la calle establecida, dicha alineación, se materializará mediante el correspondiente cerramiento de parcela, que no podrá ser opaco por encima de los 1,25 m; en carreteras el cerramiento se retranqueará 5 mts del borde exterior de la calzada.

2. Materiales de Revestimiento de fachada y cubierta

a) El color general predominante de la fachada será blanco.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 1998. Benacazón 2 de Julio de 1998.



- b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.
- c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejados de tejas planas o curvas cerámicas.
- d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Sección 7ª. Normas Urbanísticas de Ordenación de la Zona incorporada al Suelo Urbano proveniente de Plan Parcial Ejecutado.

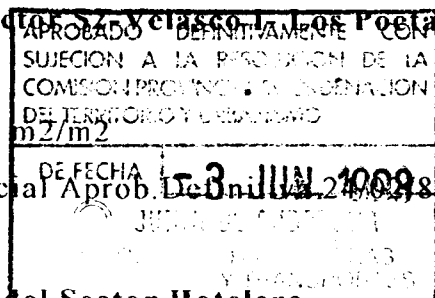
Artículo 41º.- Condiciones de Generales de las Urbanizaciones.

Serán de aplicación todas las Condiciones de Ordenación de cada Sector, y las Ordenanzas Particulares de cada Plan Parcial aprobado definitivamente por la COT y MA.de la J.deA.(antes CPU de la J.deA.).

Artículo 42.- Condiciones Particulares Sector S2 y el casco I Los Postas

Superficie 15.800 m²; Edificabilidad 0,60 m²/m²

(Las ordenanzas específicas serán las del Plan Parcial Aprob. Definitiva 24/04/98.

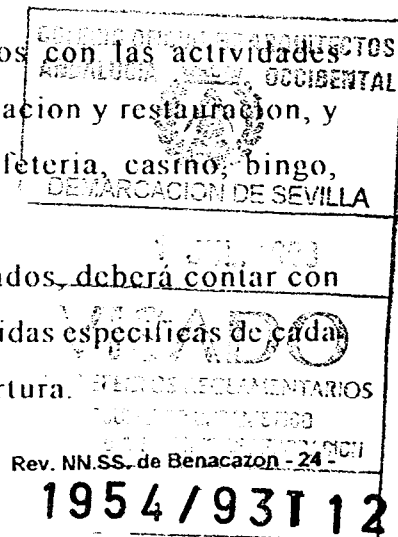


Artículo 43.- Condiciones Particulares del Sector Hotelero

a) Las características específicas serán las aprobadas por el ayuntamiento, por lo que se considera legalizada la edificación actual con el número de plantas existentes en cada zona..

Se consideran usos compatibles, los relacionados con las actividades hoteleras, que contribuyan a reactivar las propias de la habitación y restauración, y que sirvan al tiempo libre: discoteca, sala de fiestas, cafetería, casino, bingo, espectáculos, etc..

Cualquier cambio de uso de los actualmente aprobados, deberá contar con la correspondiente Licencia Municipal, y adecuarse a las medidas específicas de cada actividad, lo que se reflejará en el trámite del permiso apertura.



Artículo 43.- Condiciones Especificas de la Zona Hotelera

b) Las características fundamentales de la zona hotelera serán...

Superficie de la Zona.....	22.000 m2
Edificabilidad.....	0,7 m2 / m2
Areas Libres.....	2.200 m2
Servicios de Interes Publico y Social.....	1.880 m2
Viario.....	2.200 m2
Aparcamientos.....	1.450 m2
Sistemas Generales y Parque Urbano.....	1.848 m2
Cesiones del Aprovechamiento.....	2.200 m2

Alturas Máximas.-

Fase I. Plantas Sotano, Baja y Tres

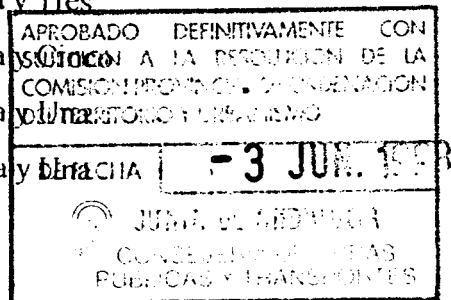
Fase II. Plantas Sotano, Baja y Sótano

Fase III Plantas Sotano, Baja y Sótano

Fase IV Plantas Sotano, Baja y Sótano

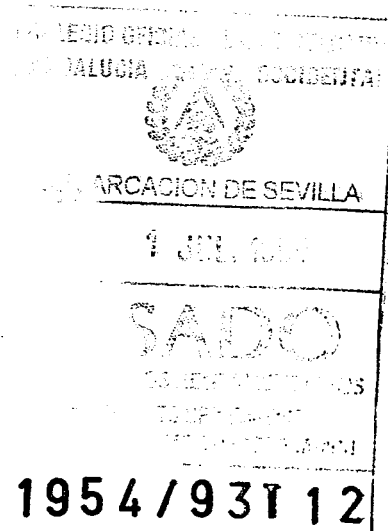
Fase V Planta Baja

Fase VI Planta Baja



Las Ordenanzas y demas especificaciones serán las aprobadas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente por la COT y MA de la J de A. en fecha 20/12/90

Aprobado ~~Provisionalmente~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~Extraordinaria~~ celebrada
el día 21 de Mayo de 1998
Benacazón 2 de Julio de 1998



38

MOD. P. NSM. CPTU 8.02.02

Artículo 45°. Uso Global y Nivel de Intensidad.

El uso global asignado a esta zona es el de Residencial, para los Sectores 1°, 1b; 3; 4; 5; 6; 8; y 9; e Industrial para el Sector 7; con una densidad de viviendas aproximada de 35 viviendas por hectárea; el Plan Parcial señalará los usos complementarios.

La Edificabilidad Máxima será la reflejada en la página 53 de la Memoria de Ordenación, y para las posibles Modificaciones Puntuales, será de 0,70 m² de techo edificable por m² de superficie de la zona.

Para el Sector S9, se establece tipología de viviendas adosadas, con una edificabilidad global de 0,70 m²/m², una ocupación máxima del 75% sobre parcela neta y una altura máxima de 2 plantas.

Las condiciones mínimas de parcela para este Sector S9 serán: longitud de fachada mínima de 6 metros, fondo superior a 14,50 metros y superficie superior a 90 m².

Artículo 46°. Condiciones de la Ordenación.

Las condiciones de los Sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente (S1a, S1b, S3, S4, S5 y S7), serán las específicas de dichos documentos y de sus modificaciones aprobadas definitivamente.

Se modifica la alineación de la línea de fachada del Sector nº 3 en c/ La Fuente, antigua carretera secundaria de acceso a la población, y carretera de Sanlúcar, estableciéndose un retranqueo de 3,00 mts, en donde sólo podría instalarse en un 50% de la longitud elementos como pérgolas, etc., siempre sin cerramiento opaco; en las demás parcelas la alineación será a fachada.

Las condiciones de los Sectores S6 y S8, serán las especificadas en la Memoria General, Páginas 47 a 53.

Las condiciones del Sector S9 serán las siguientes:

- Sistema de actuación: Compensación.
- La superficie de suelo destinada a Servicios de Interés Público y Social se incrementará con respecto a lo establecido para los Planes Parciales en el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, hasta llegar a una superficie mínima de suelo de 4.194 m².
- Preferentemente se localizarán la reserva docente y los terrenos destinados a S.I.P.S. en la zona lindante al Sur con el suelo urbano.
- El camino de La Calera se ensanchará por su linde Oeste hasta conseguir la una sección de 17,50 m, formada por 1 m de acera por la linde Este, calzada de 8 m, acera de 2 m por la linde Oeste, franja destinada a plantación de setos de aislamiento acústico efectivo de 2 m de anchura, vía de servicio para acceso ocasional de vehículos a los aparcamientos en el interior de las parcelas de 3 m de anchura y acera de 1,5 m en la linde con las parcelas. Esta vía de servicio se conectará con el viario interior de la urbanización, no interfiriéndose con el camino.

Habrán de respetarse los accesos a las fincas situadas al Este del camino, por lo que sólo podrá modificarse la rasante ligeramente a efectos de pavimentación. Esta condición de rasantes del camino obligará a efectuar la red de alcantarillado a un nivel superior, ya que esta rasante es más baja que las posibles conexiones al alcantarillado general de la población, con lo que habrá de habilitarse rasante suficiente para el alcantarillado en la vía de servicio de acceso ocasional de vehículos, elevando la rasante sobre el camino y ataluzando, donde ello sea necesario, la zona destinada a seto de aislamiento acústico.

Donde no sea necesario el acceso ocasional de vehículos podrá prescindirse de la banda de 3 m de anchura destinada a ello, resultando por tanto en este caso una sección de 14,50 m, que conservará el seto de aislamiento acústico. La calzada del Camino de la Calera tendrá tratamiento para tráfico de tipo medio.

- Se preverá la vía de comunicación entre c/ La Fuente y camino de La Calera, con una sección mínima total de 10 metros.
- Las zonas verdes se ajardinarán y equiparán con juegos infantiles.
- El equipamiento urbano mínimo estará compuesto por señales de tráfico, contenedores de basuras, papeleras, bancos y farolas.
- En los accesos se preverá parada de autobús.
- Las calidades y características de estos equipamientos se consensuarán con el Ayuntamiento, para su inclusión en el Proyecto de Urbanización.

CAPITULO V.- ZONA EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 44º.- Alcance.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación en suelo Urbanizable ~~establecen~~ las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad, y las condiciones de la ordenación de la Zona de Suelo Urbanizable.

Artículo 45º.- Uso Global y Nivel de intensidad.

El uso Global asignado a esta zona es el Residencial, para los Sectores 1a; 1b; 3; 4; 5; 6; y 8; e Industrial para el Sectos 7; con una densidad de viviendas máxima de 35 viviendas por hectárea; el Plan Parcial señalará los usos complementarios.

La Edificabilidad Máxima será la reflejada en la pagina 53 de la Memoria de Ordenacion, y para las posibles Modificaciones Puntuales será de 0,70 m2.de techo edificable por m2 de superficie de la zona.

Artículo 46º.- Condiciones de la Ordenación.

Las Condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial son:
Tipología unifamiliar adosada o aislada, con altura máxima 2 plantas, parcela mínima 120 m2, ancho mínimo de la parcela de fachada 8 m.

Las Condiciones de los Sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente por COTyMA son:

S1a (20/12/90), S1b (8/5/97), S3 (21/12/92), S4 (18/5/94), S5 (30/11/94), y S7 (20/9/93), serán las específicas de dichos documentos, reflejadas en las paginas " 47 a 53" de la Memoria General de la presente Revision.

Se modifica la alineacion de la linea de fachada del Sector nº3 en c/ La Fuente, antigua carretera secundaria de acceso a la poblacion, y carretera de Sanlúcar, estableciendose un retranqueo de 3,00 mts, en donde solo podra instalarse en un 50% de la longitud elementos tales como pergolas, etc. siempre sin cerramiento opaco. en las demas parcelas la alineacion será a fachada.

Las Condiciones de los Sectores sin Plan Parcial aprobado, S6 y S8, serán las especificadas en la Memoria General. Paginas "47 a 53".

Provisionalmente por
ordenanza plene en
Excepcionalmente celebrada
21 de Mayo de 1998
2 de Julio de 1998
El Secretario

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSCRIPCION A LA LEY DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA
DE FECHA - 3 JUN. 1998
Y COPIA AL AYUNTAMIENTO

69 MOD. NSM. CFOTU 4.04.08. Nuevo Sector XVIII

46 MOD. NSM CFOTU 9.12.04

Condiciones de desarrollo del nuevo Sector Residencial S15

Los artículos que se modifican de las NNSS quedan de la forma siguiente:

Artículo 45. Uso Global y nivel de Intensidad

Se mantiene en su totalidad, desde:

El uso global asignado a esta zona es el de Residencial, para los sectores 1A, 1B, 3, 4, 5, 6, 8, y 9; e Industrial para el Sector 7; con una densidad

hasta:

..... parcela para este Sector 9 serán: longitud de fachada mínima de 6 metros, fondo superior a 13,50 metros y superficie superior a 90 m².

A lo que se añade:

Para el Sector S15 el uso global es el de Residencial con una densidad de viviendas de 35 viviendas por hectárea.

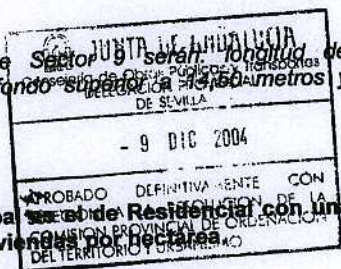
El Plan Parcial señalará los usos complementarios.

Para el Sector PR-S 15 se establece una tipología de viviendas adosadas y o pareadas, con una edificabilidad global de 0,556 m²/m², una ocupación máxima del 75% sobre parcela neta y una altura máxima de dos plantas con posible ocupación en un tercer nivel, bajo cubierta inclinada.

Se permite en el Sector PR-S 15 el uso complementario comercial, en manzanas independientes con una ocupación del 100%, superficie máxima de techo del 12,5% de la edificabilidad total y dos plantas de altura.

Las condiciones mínimas de parcela residencial para este Sector PR-S 15 serán: longitud de fachada mínima de 6 metros y superficie igual o superior a 120 m².

por Aprobado



Artículo 46 Condiciones de la Ordenación

Se mantiene en su totalidad, desde:

"Las condiciones de los sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente (S1A, S1B, S3, S4, S5, S7), serán las específicas de dichos documentos

hasta:

..... características de estos equipamientos se consensuarán con el Ayuntamiento, para su inclusión en el Proyecto de Urbanización".

A lo que se añade:

Las condiciones del Sector PR-S 15 serán las siguientes:

... Sistema de Actuación: **Compensación** DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

... Preferentemente se localizará el equipamiento de reserva docente y los terrenos destinados a SIPS unidos y próximos al centro escolar existente (al norte de la calle Vicente Aleixandre)

... El suelo correspondiente a áreas libres se situará al menos parcialmente en zona central del sector.

... El actual camino de Malpartido, prolongación de la calle Vicente Aleixandre, que delimita el Sector por el Norte, se ampliará con terrenos del Sector, configurándose una vía de 14,50 m. de ancho, que conectará, el núcleo urbano con la vía de servicio de la nueva variante de circunvalación Oeste.

... Las zonas verdes se ajardinarán y equiparán con juegos infantiles.

... El equipamiento urbano mínimo estará compuesto por señales de tráfico, contenedores de basura, papeleras, bancos y farolas.

... Las calidades y características de estos equipamientos se consensuarán con el Ayuntamiento, para su inclusión en el Proyecto de Urbanización.

por Aprobado

74 MOD. NSM. CFOTU 26.09.08. Nuevo Sector XVI

7. PARÁMETROS URBANÍSTICOS CONTENIDOS EN LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, propone los parámetros urbanísticos que definen al Sector XVI respetando en todo caso las premisas recogidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias y posteriores Modificaciones. Pasamos a enumerarlos:

- | | |
|------------------------------------|--|
| • Superficie total del Sector XVI: | 13.780 m ² |
| • Uso global: | Residencial |
| • Aprovechamiento Tipo: | 0.54465892 U.A./ m ² |
| • Densidad máxima de viviendas: | 35 viv/ Ha |
| • Nº máximo de viviendas: | 48 |
| • Edificabilidad bruta: | 0.60 m ² t/m ² s |
| • Edificabilidad máxima | 8.268 m ² |

CAPITULO VI.- ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Disposiciones de carácter general.

Artículo 47º.- Alcance.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación de las zonas en suelo no urbanizable, establecen las medidas de protección del suelo, del agua y del paisaje, así como las medidas para preservar el territorio del desarrollo urbano, y las condiciones de regulación del Régimen excepcional de construcción en suelo no urbanizable.

Artículo 48º.- Condiciones Generales de Uso del Suelo y la Edificación.

Los usos del Suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio, y edificaciones que tengan por objeto específico construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias.

Artículo 49º.- Condiciones de Adaptación al Paisaje.

La nueva edificación tendrá especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales del Aljarafe.

Artículo 50º.- Definición de Núcleo de población:

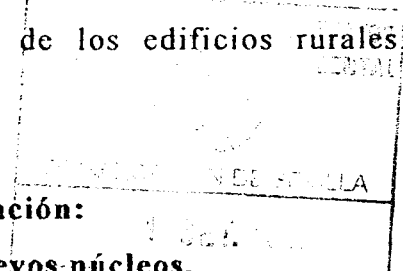
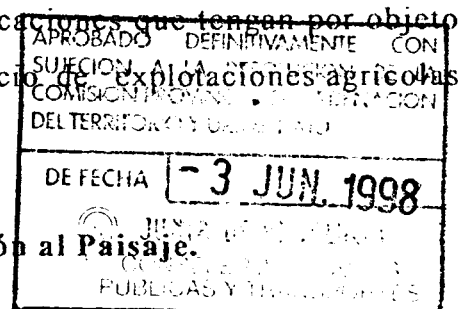
Condiciones de peligro de formación de nuevos núcleos.

probado ~~PROVISIONAL~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día 27 de ~~AGOSTO~~ de 1997
Benacazón 28 de ~~OCTUBRE~~ de 1997

El Secretario

Aprobado ~~PROVISIONAL~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día 11 de ~~JULIO~~ de 1996
Benacazón 28 de ~~OCTUBRE~~ de 1997

El Secretario



79 MOD. PGOU. CPOTU 16.06.11

el día 30 de Noviembre de 2011
Benacazón a 9 de Diciembre de 2011
El Secretario

5. PROPUESTA DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Artículo 50º.- Definición de Núcleo de población:

Condiciones de peligro de formación de nuevos núcleos.



1.- En el territorio municipal de Benacazón se considera, que un conjunto de edificaciones sobre un área determinada, con una relación interfuncional e histórica entre ellos, forma núcleo de población; así, se define como núcleo de población a:

- La población de Benacazón.
- La entidad tradicional de Gelo.
- La entidad tradicional de Castilleja de Talhara.

2.- Se considerará que hay peligro de formación de nuevos núcleos cuando:

a) Se realizan parcelaciones urbanísticas en la forma en que estas se definen en el Art. 51 de estas Normas.

b) Se construyen edificaciones no ligadas a actividades agropecuarias a distancias inferiores a 200 m. de otras existentes, salvo para el caso de actuaciones de utilidad pública e interés social, reguladas en el art. 67 de estas Normas.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~EXTRAORDINARIA~~ celebrada
el día 11 de JULIO de 1996
Benacazón 28 de OCTUBRE de 1997

El Secretario



En el territorio municipal de Benacazón se considera, que un conjunto de edificaciones sobre un área determinada, con una relación interfuncional e histórica entre ellos, forma núcleo de población; así, se define como núcleo de población a:

- La ciudad de Benacazón.
- La entidad tradicional de Gelo.
- La entidad tradicional de Castilleja de Talhara.

2.- Se considerará que hay peligro de formación de nuevos núcleos cuando.

79

- a) Se realizan parcelaciones urbanísticas en la forma en que estas se definen en el Art. 51 de estas Normas.
- b) Se construyen edificaciones no ligadas a actividades agropecuarias a distancias inferiores a 200 m. de otras existentes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE LA
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

3 JUN 1998
JUNTA DE BENACAZON
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION
PUBLICA Y TERRITORIO

Artículo 51º.- Normas relativas a las Parcelaciones de Suelo. Parcelaciones urbanísticas.

1. No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas.
2. Se considerará que la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes puede dar lugar a peligro de constitución de un núcleo de población, y por tanto se considera parcelación urbanística cuando las parcelas resultantes sean inferiores a 2,5 Has en terrenos de secano y 1,0 Ha en terrenos de regadío; y la segregación no sea por alguna de las causas siguientes:
 - Para agregar a finca colindante o anexionar a explotación

... por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~Extraordinaria~~ celebrada
el día 21 de Mayo de 1998.
Benacazón ... de ... de 1998.

El Secretario



agraria existente.

Por transmisión por herencia.

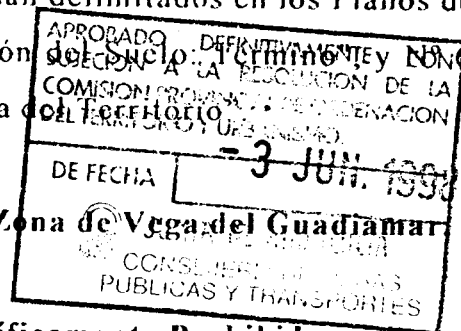
Para ubicar edificaciones o instalación de utilidad pública o interés social con autorización concedida.

Artículo 52º.- División en Zonas.

En suelo no urbanizable se establecen las siguientes zonas de aplicación de Normativa Homogénea:

- Zona de Vega del Rio Guadiamar.
- Zona de la Cornisa del Aljarafe y Escarpe al Guadiamar.
- Zona de Plataforma de la Meseta del Aljarafe.
- Zona de Acuífero del Aljarafe.
- Zona Forestal de Gelo.

Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en los Planos de Ordenación: N° 4 correspondientes a "Calificación del Suelo" y N° 5 correspondiente a "Estructura General y Organica del Territorio".



Sección 2ª. Normas Urbanísticas de la Zona de Vega del Guadiamar

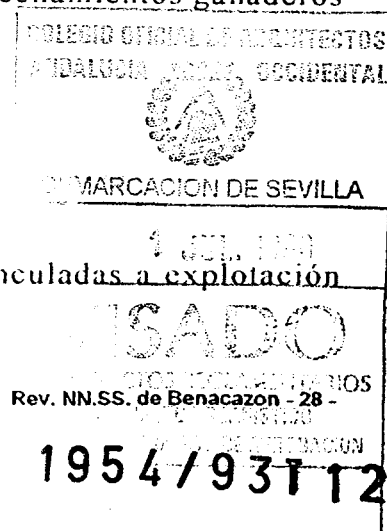
Artículo 53º.- Definición y Usos específicamente Prohibidos.

Corresponde al área formado por la llanura de inundación del Guadiamar.

Los suelos de formación aluvial, son muy vulnerables a la contaminación del acuífero, por lo que específicamente se prohíben aprovechamientos ganaderos que supongan estabulación permanente o semipermanente.

Artículo 54º.- Construcciones Autorizadas.

Se autorizarán construcciones e instalaciones vinculadas a explotación agrícola.



Artículo 55º.- Condiciones de Edificación.

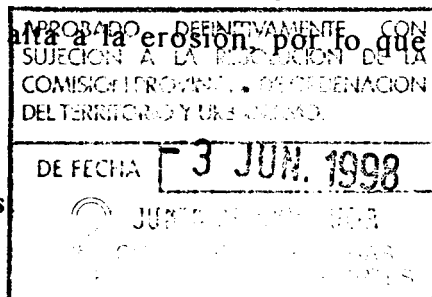
La construcción será adecuada a las características y dimensiones de la explotación a la que este afecta. El Ayuntamiento, denegará la licencia de construcción solicitada, si previo los informes que considere pertinentes, estima que no se justifica la vinculación de la edificación a la explotación a la que sirve.

Se considerara cuarto de aperos de labranza, a la construcción de menos de 20 m2 de superficie, no habitable, y sin huecos de ventilación con vistas, destinado exclusivamente para almacen de utensilios.

Sección 3ª. Normas Urbanísticas de Ordenación de la Zona de Escarpe del Guadiamar y segunda Cornisa del Aljarafe.

Artículo 56º.- Definición y Usos específicamente Prohibidos.

Corresponde al área formado por el corte del Guadiamar sobre la plataforma del Aljarafe. Sus suelos son de una susceptibilidad alta a la erosión, por lo que específicamente se prohíbe las roturaciones de suelo.



Artículo 57º.- Construcciones Autorizables

No se autorizará ningún tipo de construcción.

Sección 4ª. Normas Urbanísticas de la Zona de la Plataforma de la Meseta del Aljarafe.

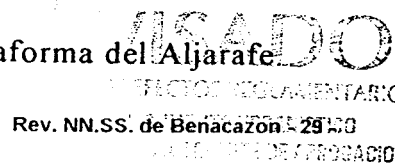
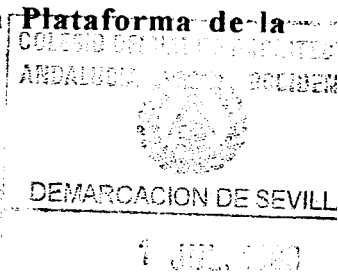
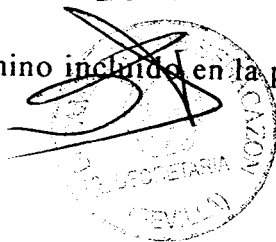
Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 1998

Artículo 58º.- Definición

Benacazón 2 de Julio de 1998

El Secretario

Corresponde al área del término incluido en la plataforma del Aljarafe.



1954/93112

Artículo 59°.- Construcciones Autorizables.

Se autorizarán las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas.

Artículo 60°.- Condiciones de Edificación.

1. Construcciones e instalaciones ligadas a explotaciones agrícolas.- les será de aplicación lo establecido en el artículo 55 de estas Normas.
2. Construcciones e instalaciones ligadas a explotaciones ganaderas:
 - a) No se autorizarán a distancias inferiores a 1.000 m. del suelo urbano o urbanizable.
 - b) La finca afecta a la explotación ganadera no podrá ser inferior a 1 Ha.
 - c) No se autorizarán a distancias a carretera inferiores a 100 mts.

Sección 5ª. Normas Urbanísticas de la Zona de Acuífero del Aljarafe.

Artículo 61°.- Definición.

Corresponde al área del término situado en la plataforma del Aljarafe más favorecida por el denominado "Acuífero de Espartinas", y donde el tamaño de la parcelación agraria es más menuda.

Artículo 62°.- Construcciones Autorizables.

37

MOD. P. NSM.

COTU 5.10.01.

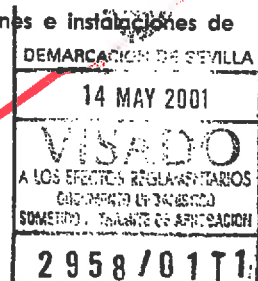
Artículo 67.- Normas de regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. En ningún caso podrán ser autorizadas en las:

- Zonas de Escarpe del Guadiamar.
- Segunda cornisa del Aljarafe.
- Zona Forestal.

2. Podrán ser autorizadas cuando:

- a) No exista ningún tipo de edificaciones, salvo las ligadas a actividades agropecuarias, en el interior de un círculo de radio 200 m y centro en el lugar donde se pretende la ubicación.
- b) La distancia de la edificación a los linderos de la parcela sea no menor de 30 m. Esta limitación podrá verse reducida hasta 9 metros cuando la actuación se produzca sobre edificaciones existentes de especial interés en suelo no urbanizable, y en el caso exclusivo de rehabilitación o acondicionamiento de las mismas.
- c) La edificación se desarrolle en un máximo de dos plantas y con una altura hasta el alero de cubierta no mayor de 7 m.



71

71

MOD. P. GOU.

COTU 16.06.11

Artículo 67.- Normas de regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. En ningún caso podrán ser autorizadas en las:

- Zonas de Escarpe del Guadiamar.
- Segunda Cornisa del Aljarafe
- Zona Forestal de Gelo.

2. Podrán ser autorizadas cuando:

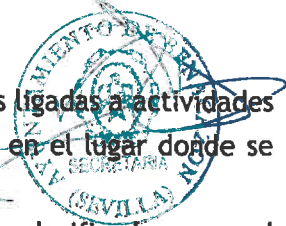
a) No exista ningún tipo de edificaciones, salvo las ligadas a actividades agropecuarias, en el interior de un círculo de radio 75 m. y centro en el lugar donde se pretende la ubicación.

b) La distancia de la edificación al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano o urbanizable será de, al menos, 200 m.

c) La distancia de la edificación a los linderos de la parcela sea no menor de una vez y media la altura de la edificación, con un mínimo de 5 m.

d) La edificación se desarrolle en un máximo de dos plantas y con una altura hasta el alero de cubierta no mayor de 7 m.

Aprobado provisionalmente por
el Ayuntamiento pleno en
sesión extraordinaria celebrada
el día 25 de Abril de 2011
Benacazón a 26 de Abril de 2011
El Secretario



Junta de Andalucía
Consejería de Obras Públicas y Vivienda
Delegación Provincial de Sevilla

37

79

Artículo 67º.- Normas de regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

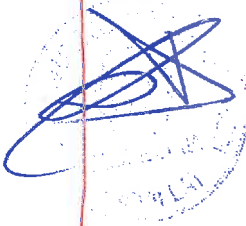
1. En ningún caso podrán ser autorizadas en las:

- Zonas de Escarpe del Guadamar.
- Segunda Cornisa del Aljarafe
- Zona Forestal.

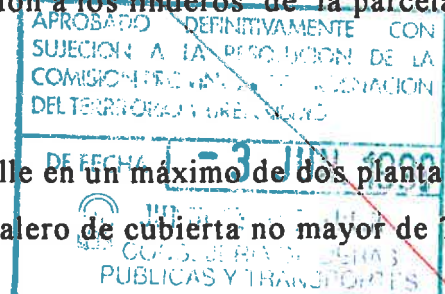
2. Podrán ser autorizadas cuando:

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 1998 Benacazón 2 de Julio de 1998

El Secretario

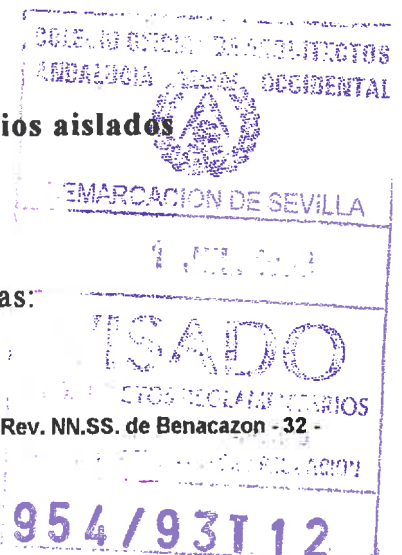


- a) No exista ningún tipo de edificaciones, salvo las ligadas a actividades agropecuarias, en el interior de un círculo de radio 200 m. y centro en el lugar donde se pretende la ubicación.
- b) La distancia de la edificación a los linderos de la parcela sea no menor de 30 m.
- c) La edificación se desarrolle en un máximo de dos plantas y con una altura hasta el alero de cubierta no mayor de 7 m.



Artículo 68º.- Normas de Regulación de los edificios aislados destinados a vivienda familiar.

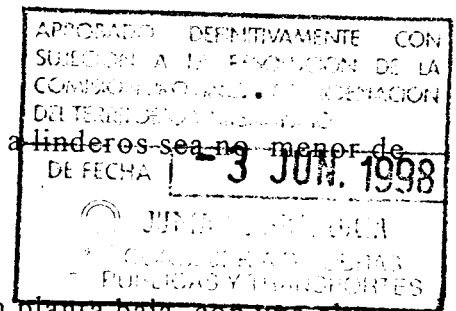
1. En ningún caso podrán ser autorizados en las:



- Zonas de Vega del Guadamar.
- Zona de Escarpe del Guadamar y Segunda Cornisa del Aljarafe.
- Zona Forestal de Gelo.

2. Podrán ser autorizados cuando:

- No exista ningún tipo de edificación, salvo las ligadas a actividades agropecuarias en el interior de un círculo de radio 200 m., y centro en el lugar donde se pretende la ubicación.
- No comparta acceso, o servicios de agua, luz o saneamiento, privados con edificaciones del mismo tipo.
- La parcela adscrita a la vivienda sea no menor de 10.000 m².
- La distancia de la edificación a linderos sea no menor de 30 m.
- La edificación se desarrolle en planta baja con una altura hasta el alero de cubierta no mayor de 3,50 m.
- La superficie construida no supere los 200 m².



Aprobado Provisionalmente por
el Ayuntamiento pleno en
sesión extraordinaria celebrada
el día 21 de Mayo de 1998
Benacazón 2 de Julio de 1998.

El Secretario

[Handwritten signature]

El color de la edificación sea blanco y la cubierta de teja
vieja.

