

# INDICE NORMAS URBANISTICAS

## TITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

### CAPITULO I: NATURALEZA JURIDICA, AMBITO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS

Artículo 1º: Naturaleza jurídica del documento.

Artículo 2º: Ambito Territorial .

Artículo 3º: Vigencia.

Aprobado *Unánimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*



## TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

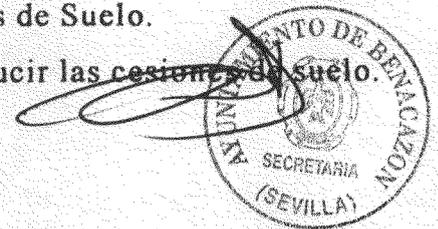
### CAPITULO I: CLASIFICACION DEL SUELO.

#### Sección 1ª: Disposición General.

Artículo 4º: Clases de Suelo.

Aprobado *Unánimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

El Secretario



#### Sección 2ª: Régimen Urbanístico de Suelo Urbano.

Artículo 5º: Cesiones obligatorias y gratuitas de Suelo.

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

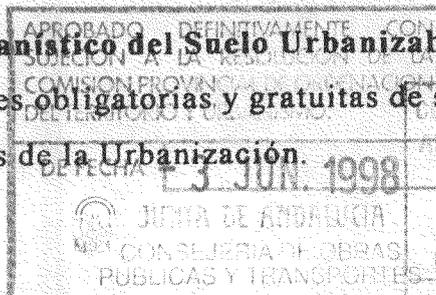
Artículo 7º: Cargas de Urbanización.

Artículo 8º: Reparto de Cargas .

#### Sección 3ª: Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 9º: Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

Artículo 10º: Costes de la Urbanización.



## CAPITULO II: CALIFICACION DEL SUELO.

- Artículo 11º: Alcance de la Calificación del Suelo.
- Artículo 12º: Sistemas .
- Artículo 13º: Zonas.

Aprobado *transaccional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996* Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*



## CAPITULO III: REGULACION DE LOS SISTEMAS.

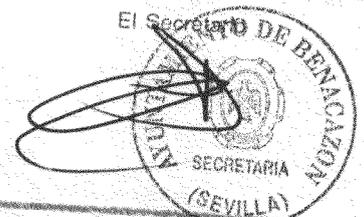
- Artículo 14º: Sistemas Generales.
- Artículo 15º: Sistema General de Comunicaciones: Regulación.
- Artículo 16º: Sistema General de Espacios Libres: Regulación.
- Artículo 17º: Sistema General de Equipamiento Público: Regulación.
- Artículo 18º: Sistema General de Redes de Servicio: Regulación.
- Artículo 19º: Sistemas Locales.

## CAPITULO IV: ZONAS EN SUELO URBANO.

### Sección 1ª: Disposiciones de Carácter General.

- Artículo 20º: Alcance.
- Artículo 21º: Parcelario Existente.
- Artículo 22º: Sótanos.
- Artículo 23º: División en Zonas.

Aprobado *transaccional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997* Benacazón *27* de *Oct.* de *1997*



### Sección 2ª: Normas de Ordenación de la Zona del Casco Tradicional.

- Artículo 24º: Condiciones de Parcelación.
- Artículo 25º: Condiciones de Uso.
- Artículo 26º: Condiciones de Edificación.
- Artículo 27º: Condiciones Estéticas.
- Artículo 28º: Condiciones de los Espacios Libres.

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

3 JUN 1999

JUNTA DE ORDENACION DE PROMOCIONES Y TRANSPORTES

DEMARCACION DE SEVILLA

1 SET 1999

CASABO

Rev. NN.SS. de Benacazon - 2 -

1954/93110

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

Artículo 29º: Condiciones de Parcelación.

Artículo 30º: Condiciones de Uso.

Artículo 31º: Condiciones de Edificación y Estéticas.

Aprobado *Definitivamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*. Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*.

**Sección 4ª: Normas de Ordenación de la zona de Mantenimiento de Uso**

Artículo 32º: Condiciones de Parcelación.

Artículo 33º: Condiciones de Uso.

Artículo 34º: Condiciones de Edificación y Estéticas.



**Sección 5ª: Normas de Ordenación de la Zona de Extensión.**

Artículo 35º: Condiciones de Parcelación.

Artículo 36º: Condiciones de Uso.

Artículo 37º: Condiciones de Edificación.

Artículo 38º: Condiciones Estéticas.

Aprobado *Provisional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997*. Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*.

**Sección 6ª: Normas de Ordenación de la Zona de Extensión en Carreteras.**

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

Artículo 40º: Condiciones Estéticas.

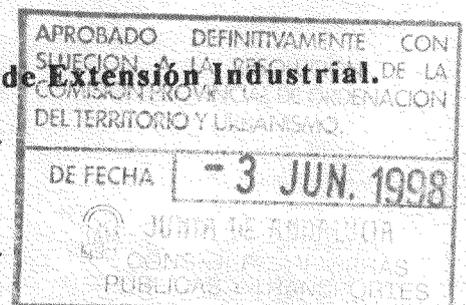


**Sección 7ª: Normas de Ordenación de la Zona de Extensión Industrial.**

Artículo 41º: Condiciones de Parcelación.

Artículo 42º: Condiciones de Uso.

Artículo 43º: Condiciones de Edificación.



**CAPITULO V: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.**

Artículo 44º: Alcance.

Artículo 45º: Uso Global y Nivel de intensidad.

Artículo 46º: Condiciones de la Ordenación.



**CAPITULO VI: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Aprobado *Unanimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

**Sección 1ª: Disposiciones de Carácter General.**

- Artículo 47º: Alcance.
- Artículo 48º: Condiciones Generales de Uso del Suelo y **Edificación.**
- Artículo 49º: Condiciones de Adaptación al Paisaje.
- Artículo 50º: Definición de Núcleo de Población.
- Artículo 51º: Normas relativas a las Parcelaciones Urbanísticas del Suelo
- Artículo 52º: División en Zonas.



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

- Artículo 53º: Definición y Usos específicamente prohibidos.
- Artículo 54º: Construcciones Autorizadas.
- Artículo 55º: Condiciones de Edificación.

**Sección 3ª: Normas Urbanísticas de la Zona de Escarpe del Guadiamar.**

- Artículo 56º: Definición y Usos específicamente Prohibidos.
- Artículo 57º: Construcciones Autorizadas.

**Sección 4ª: Normas Urbanísticas de la Zona del Aljarafe**

- Artículo 58º: Definición.
- Artículo 59º: Construcciones autorizadas.
- Artículo 60º: Condiciones de Edificación.

APROBADO *Unanimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

El Secretario

**Sección 5ª: Normas Urbanísticas de la Zona de Acuífero del Aljarafe**

- Artículo 61º: Definición.
- Artículo 62º: Construcciones autorizadas.
- Artículo 63º: Condiciones de Edificación.

**Sección 6ª: Normas Urbanísticas de la Zona Forestal.**

- Artículo 64º: Definición y Usos específicamente prohibidos.
- Artículo 65º: Construcciones autorizadas.

SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN  
ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
DEMARCACION DE SEVILLA

1 SET. 1997

APROBADO

Rev. NN.SS. de Benacazón - 4 -

1954/93110

**Sección 7ª: Normas de Regulación del Régimen excepcional de construcción en suelo No Urbanizable.**

Aprobado *Provisional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor* celebrada el día *11* de *Sept* de *1996* Benacazón *28* de *Oct* de *1997*  
Artículo 66º: Definición.  
Artículo 67º: Normas de Regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.  
Artículo 68º: Normas de Regulación de los edificios aislados destinados a vivienda familiar.  
El Secretario

**TITULO III: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

**CAPITULO I: DESARROLLO DEL SUELO URBANO.**

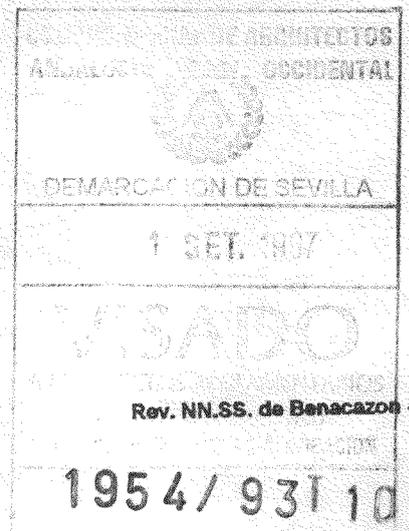
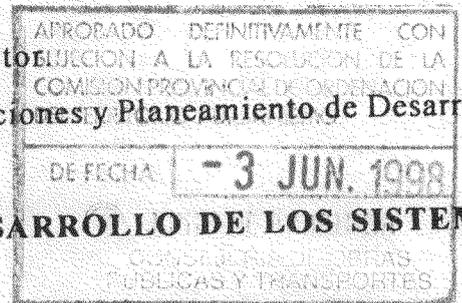
Artículo 69º: Alcance.  
Artículo 70º: Suelos incluidos en Unidades de Actuación.  
Artículo 71º: Características y determinaciones de las Unidades de actuación.  
Artículo 72º: Desarrollo Urbanístico de los Espacios Libres Interiores.

**CAPITULO II: DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.**

Aprobado *Provisional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor* celebrada el día *27* de *Oct* de *1997* Benacazón *28* de *Oct* de *1997*  
Artículo 73º: Alcance.  
Artículo 74º: Suelos incluidos en el Sector *Urbanizables*  
Artículo 75º: Características, Determinaciones y Planeamiento de Desarrollo.  
El Secretario

**CAPITULO III: NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Artículo 76º: Alcance.  
Artículo 77º: Gestión del Suelo.



**TITULO IV: NORMAS SOBRE INFORMACION URBANISTICA INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION, CONTROL E INSPECCION DE OBRAS Y RECEPCION DE URBANIZACIONES.**

**CAPITULO I: NORMAS SOBRE INFORMACION URBANISTICA.**

Artículo 78º: Publicidad de los documentos.

Artículo 79º: Información escrita.

Artículo 80º: Certificado de Servicios e Infraestructura.

**CAPITULO II: NORMAS DE INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.**

Artículo 81º: Actos sometidos a licencia.

Artículo 82º: Caducidad y prórroga de las licencias.

Artículo 83º: Requisitos Generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

Artículo 84º: Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.

Artículo 85º: Licencias en Suelo No Urbanizable.

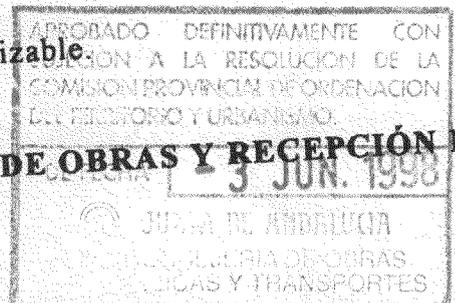
**CAPITULO III: CONTROL E INSPECCION DE OBRAS Y RECEPCION DE URBANIZACIONES.**

Artículo 86º: Inspección de las obras.

Artículo 87º: Inspecciones preceptivas.

Artículo 88º: Cesión de terrenos y obras de urbanización:

Conservación de la urbanización.



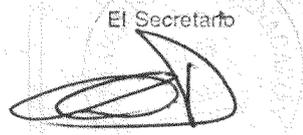
Aprobado *Juan Luis* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraord* celebrada el día *11* de *Sept* de *1996*  
Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

El Secretario



Aprobado *Rosario* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraord* celebrada el día *27* de *Oct* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

El Secretario



ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
1 SET 1997
APROBADO
Rev. NN.SS. de Benacazon - 6 -
1954/93110

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de mayo de 1998.  
22 Mayo 98  
El Secretario

## TITULO V: NORMAS DE PROTECCION DEL CARACTER DEL PAISAJE URBANO Y RURAL, Y PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

### CAPITULO I: NORMAS DE PROTECCION DEL CARACTER DEL PAISAJE URBANO Y RURAL.

Artículo 89º: Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 90º: Publicidad en Suelo No Urbanizable.

### CAPITULO II: NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 91º: Catálogo de Edificios.

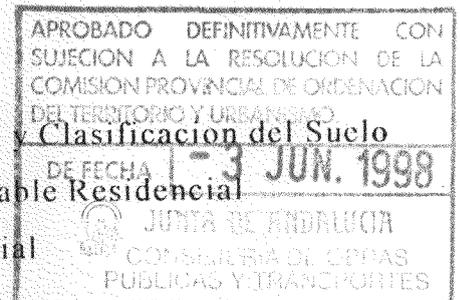
Artículo 92º: Obras permitidas.

Artículo 93º: Intervencion en Edificios Catalogados

Artículo 94º: Yacimientos Arqueologicos

### CAPITULO III MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS, Y DE CONTROL DEL MEDIOAMBIENTE

- Artículo 95º.- Medidas Relativas a la Calificacion y Clasificacion del Suelo Residencial
- Artículo 96º.- Medidas Relativas al Suelo Urbanizable Residencial
- Artículo 97º.- Medidas Relativas a la Zona Industrial
- Artículo 98º.- Medidas Relativas al Medio Rural
- Artículo 99º.- Medidas Relativas al Medio Ambiente
- Artículo 100º.- Medidas Relativas al Sistema General Viario: Circunvalacion
- Artículo 101º.- Medidas Relativas a la Limpieza Publica y Recogida de Residuos
- Artículo 102º.- Medidas Relativas a Actuaciones Forestales
- Artículo 103º.- Medidas Relativas a la Hidrologia
- Artículo 104º.- Medidas Relativas a las Grandes Redes de Infraestructuras Tecnicas



### DISPOSICION FINAL: DEROGACION DE PLANEAMIENTO.

### CATALOGO: LISTADO.

# ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: NORMAS URBANISTICAS

## TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### CAPITULO I.- NATURALEZA JURIDICA, AMBITO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### Artículo 1º.- Naturaleza jurídica del documento.

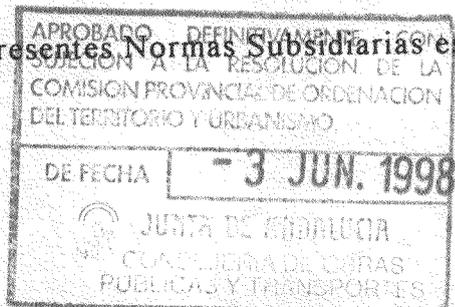
Aprobado *Finalmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraord* celebrada el día *27* de *Oct* de *1997* Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

El presente documento constituye las Normas Subsidiarias del Plan General Municipal de Ordenación.



#### Artículo 2º.- Ambito Territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias es el término Municipal de Benacazón.



#### Artículo 3º.- Vigencia.

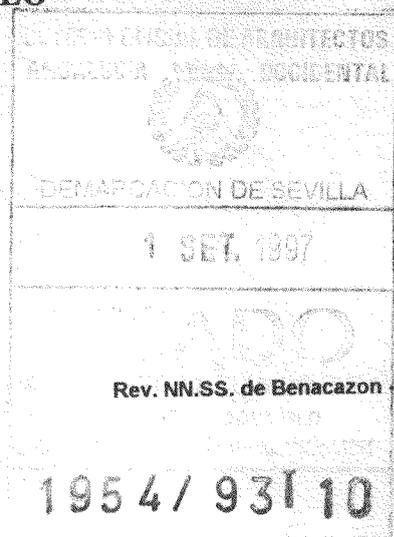
Las Normas Subsidiarias estarán en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo, hasta su revisión o sustitución por el Plan General Municipal de Ordenación.

## TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO

#### Sección 1ª. Disposición General

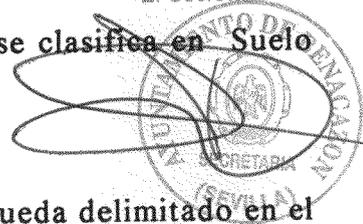
Aprobado *Finalmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraord* celebrada el día *27* de *Oct* de *1997* Benacazón *28* de *Oct* de *1997*



Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORD. celebrada el día 22 de Mayo de 98 Benacazón 22 de Mayo de 98

**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.

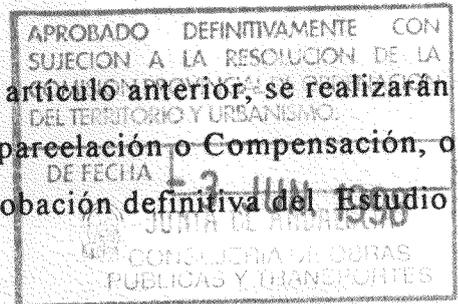
**Sección 2ª. Régimen Urbanístico de Suelo Urbano.**

**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.**

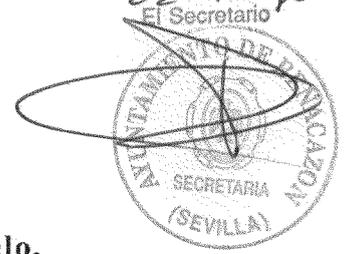
Las cesiones de Suelo a que se refiere el artículo anterior, se realizarán en el momento de la aprobación del proyecto, de Reparcelación o Compensación, o si estos no fuesen necesarios, en el momento de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.



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 98 en la forma de Benacazon de 98.  
El Secretario



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

## CAPITULO II.- CALIFICACION DEL SUELO

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

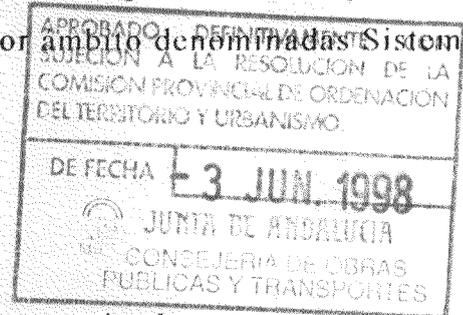
Las distintas clases de suelo se califican en zonas y sistemas según su destino, público o privado en la ordenación.

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.



### Artículo 13º.- Zonas.

Las zonas son las áreas de aprovechamiento privado.

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.

### CAPITULO III.- REGULACION DE LOS SISTEMAS

Aprobado Finalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraor. celebrada el día 11 de Julio del 1995 Benacazón 28 de Oct. de 1997

#### Artículo 14º.- Sistemas Generales



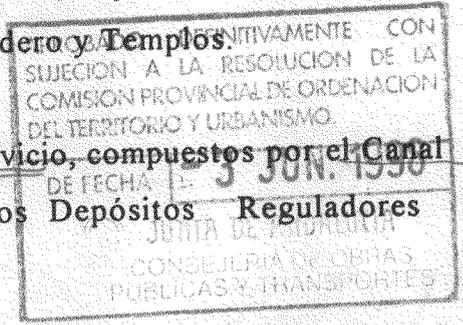
Las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales:

1. 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.

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.

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

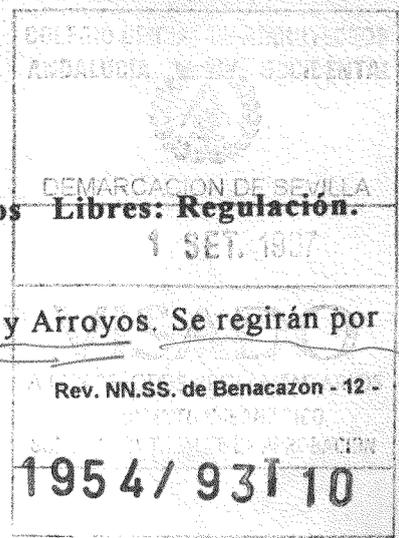


#### Artículo 15º.- Sistema General de Comunicaciones: Regulación

Se regirán por su legislación específica.

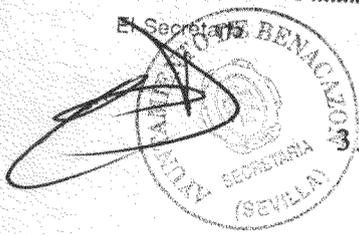
#### Artículo 16º.- Sistema General de Espacios Libres: Regulación.

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



1954/93110

Aprobado Provisional por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraor. celebrada el día 27 de Oct. de 1997 Benacazón 28 de Oct. de 1997



Aprobado Unánimemente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraor celebrada  
el día 11 de Julio de 1996  
Benacazón 28 de Oct de 1997

El Secretario 2.



su legislación específica.

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.

Aprobado Unánimemente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraor celebrada  
el día 27 de Oct de 1997  
Benacazón 28 de Oct de 1997

El Secretario



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

Las condiciones de edificación serán en cada caso las siguientes:

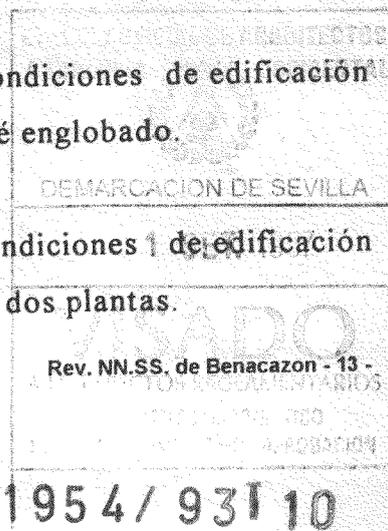
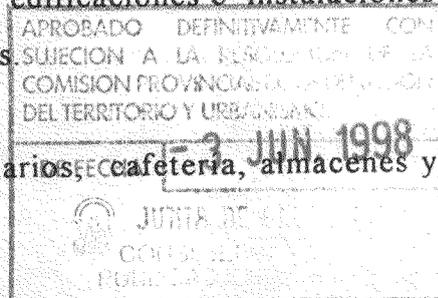
**Polideportivo Municipal.-** Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes.

**Campo de Fútbol.-** Se autorizarán 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**

Aprobado *Razonable* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor* celebrada el día *11* de *Julio* de *1998* Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

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

El Secretario

*[Handwritten signature]*

2. 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.

Aprobado *Razonable* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor* celebrada el día *27* de *Oct* de *1997* Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

El Secretario

*[Handwritten signature]*

**Artículo 19º.- Sistemas Locales**

En 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**

SUJEION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO	
DE FECHA	3 JUN. 1998
JUNTA DE ANDALUCIA PUBLICAS Y TRANSPORTES	

COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO	
DEMARCAACION DE SEVILLA	
1 SET. 1997	
VISADO	
Rev. NN.SS. de Benacazon - 14-	
1954/93110	

Aprobado Provisionalmente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión EXTRAORDINARIA celebrada  
el día 21 de Mayo de 98  
Benacazón 22 de Mayo de 98

### Artículo 20º.- Alcance

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

El Secretario



### Artículo 21º.- Parcelario Existente

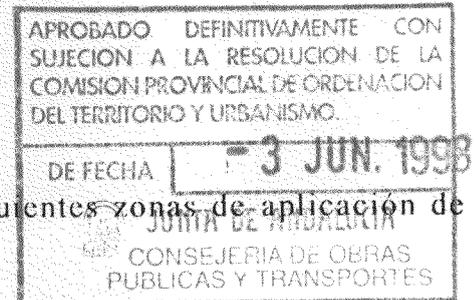
Ninguna parcela catastral o con licencia municipal concedida con anterioridad a la aprobación de estas Normas, se considerará inedificable por razones de su forma o dimensiones.

### Artículo 22º.- Sótanos

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 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 23º.- División en Zonas.

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



- 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

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 21 de Mayo de 98 en el plano de Benacazón 22 de Mayo de 98

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.**

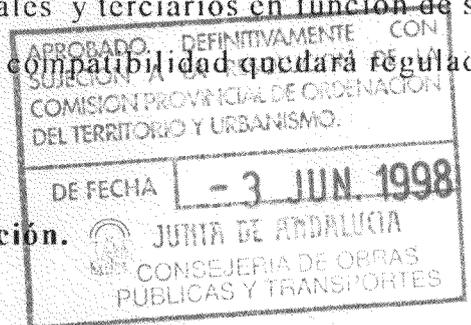
**Artículo 24º.- Condiciones de Parcelación.**

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 más 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 y terciarios en función de su 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.
- 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

Aprobado *Definitivo* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

El Secretario

colindantes.

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:

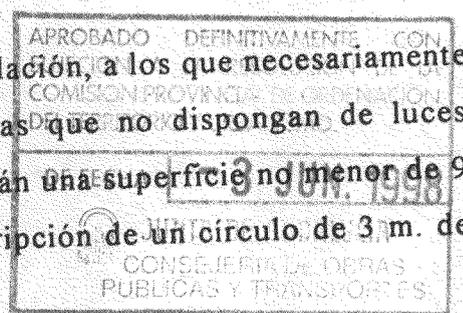
Aprobado *Provisional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

El Secretario



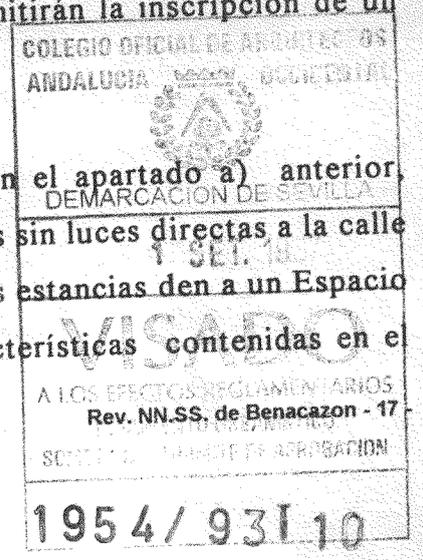
a) No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.

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.



Quando 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 Definitivo por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraor. celebrada el día 11 de Julio de 1996 Benacazón 28 de Oct. de 1997



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

**Artículo 27º.- Condiciones Estéticas.**

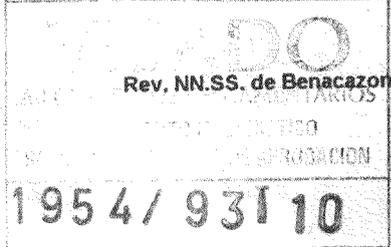
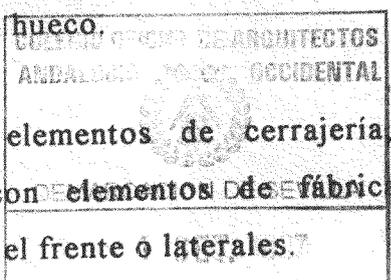
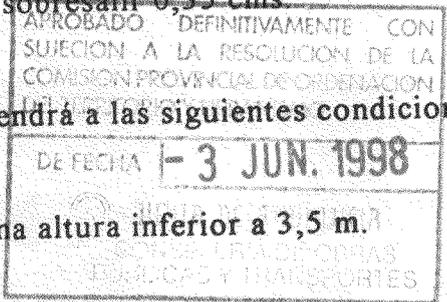
**Alineaciones.-** El paramento de fachada se situará sobre la alineación establecida cerrando todo el frente de la parcela. No se admiten patios o espacios libres abiertos a la misma.

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

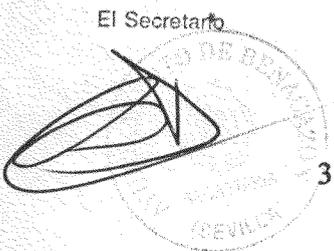
- a) Zócalos que podrán sobresalir a 10 cms. del parámetro de fachada.
- b) Rejas y elementos ornamentales, que podrán sobresalir 15 cms.
- c) Balcones, que podrán sobresalir 0,35 cms.

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.



Aprobado Provisional por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraor. celebrada el día 27 de Oct. de 1997 Benacazón 28 de Oct. de 1997



4. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas:

Aprobado *Definitivo* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión... *Extraor.* celebrada  
el día *11* de *Julio* de *1998*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*  
El Secretario



Aprobado *Provisional* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión... *Extraor.* celebrada  
el día *27* de *Oct.* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*  
El Secretario



- 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.

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%.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON  
SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA  
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.  
DE FECHA **3 JUN. 1998**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSELERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

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.

INGENIEROS ARQUITECTOS  
ANDALUZES OCCIDENTAL  
SEMIERGO

Aprobado *transitorio* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1998*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*



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.

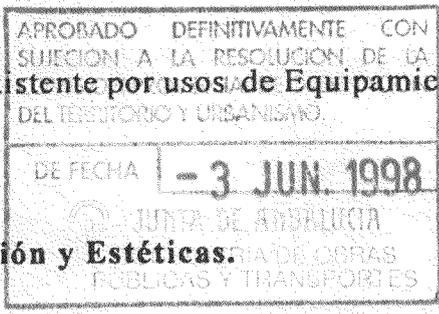
**Artículo 30º.- Condiciones de Uso.**

Aprobado *transitorio* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*



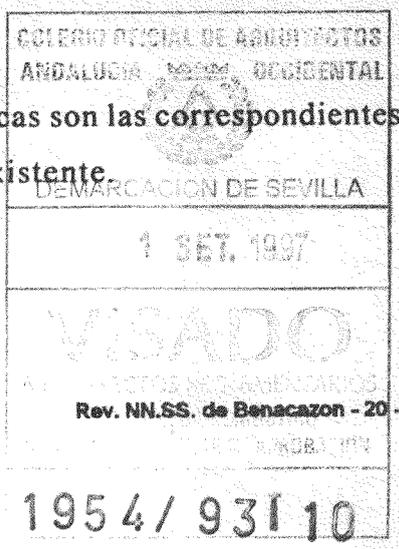
El uso autorizado será el existente en el momento de aprobación de estas Normas.

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 *Definitivo* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ... *Extraor* ... celebrada  
el día ..11. de *Julio* de 1996  
Benacazón 28 de *Oct.* de 1997

#### Sección 4ª. Normas de Ordenación de la Zona de Mantenimiento del Uso.

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.

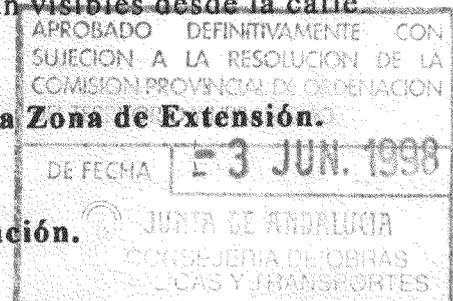
El uso admitido es el industrial. Queda expresamente prohibido el uso residencial salvo que esté vinculado a la vigilancia y mantenimiento de las instalaciones industriales.

#### 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.

#### Sección 5ª. Normas Urbanísticas de la Zona de Extensión.

#### Artículo 35º.- Condiciones de Parcelación.

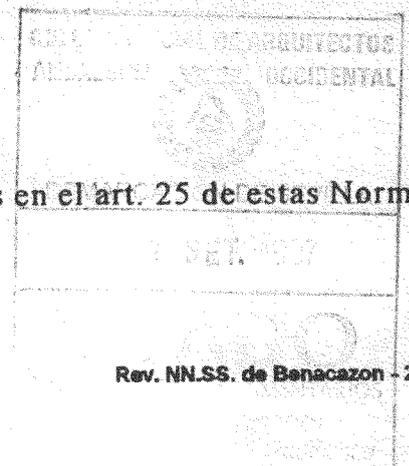


Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m2 y presenten anchos en fachadas no menores a 6 m.

#### Artículo 36º.- Condiciones de Uso.

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

Aprobado *Provisional* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ... *Extraor* ... celebrada  
el día ..27 de *Oct.* de 1997  
Benacazón 28 de *Oct.* de 1997



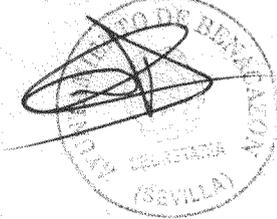
Rev. NN.SS. de Benacazón - 21 -

1954/93T10

## Artículo 37º. Condiciones de Edificación.

Aprobado *Final* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión *Extraor* celebrada  
el día *11* de *Julio* de *1998*  
Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

El Secretario



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

Altura de Edificación:

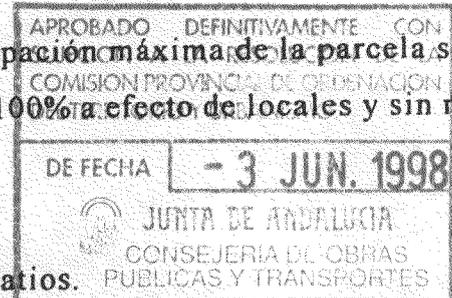
- El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.
- La altura máxima de edificación medida entre el punto medio de la rasante de la calle y el techo de la última planta será de 7 m.
- Por encima de la planta primera, y ocupando un máximo del 20% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, 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.

Aprobado *Provisional* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión *Extraor* celebrada  
el día *27* de *Oct* de *1997*  
Benacazón *28* de *Oct* de *1997*

El Secretario

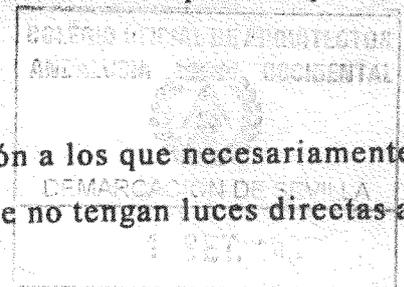


Ocupación del Suelo: la ocupación *máxima de la parcela* será del 75%, pudiéndose ocupar el 100% *a efecto de locales y sin rebasar la edificabilidad.*



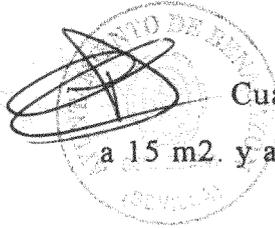
Condiciones Higiénicas: Patios.

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



Aprobado *Definitivamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *11* de *Julio* de *1998* Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

El Secretario



calle, tendrán una superficie no menor de 9 m<sup>2</sup>. y admitirán la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro.

Cuando sirvan a más de 1 vivienda su superficie mínima será igual o superior a 15 m<sup>2</sup>. y admitirá la inscripción de un círculo de diámetro 4 m.

### Artículo 38º.- Condiciones estéticas.

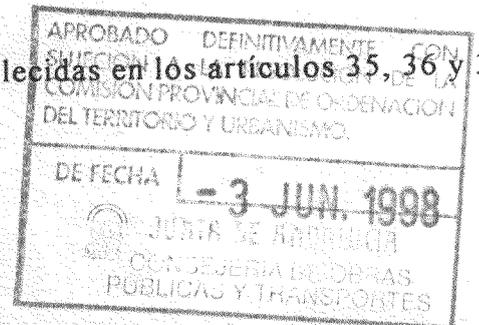
Regirán las condiciones establecidas en el artículo 27.

### 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 *Provisional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraor.* celebrada el día *27* de *Oct.* de *1997* Benacazón *28* de *Oct.* de *1997*

El Secretario



2.

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.

### Materiales de Revestimiento de fachada y cubierta.-

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

Aprobado ~~transitoriamente~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~EXTRAORD~~ celebrada el día 24 de mayo 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 Ordenacion 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.).

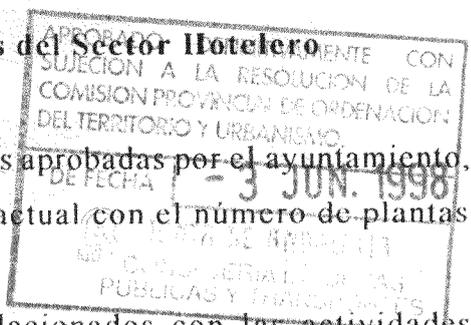
**Artículo 42.- Condiciones Particulares Sector S2-Velasco I- Los Poctas**

Superficie 15.800 m2; Edificabilidad 0,60 m2/m2

( Las ordenanzas especificas serán las del Plan Parcial Aprob.Definitiva 24/02/88.

**Artículo 43.- Condiciones Particulares del Sector Hotelero**

a) Las características especificas 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 habitacion y restauracion, y que sirvan al tiempo libre: discoteca, sala de fiestas, cafeteria, casino, bingo, espectaculos, etc..

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

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORD celebrada el día 21 de Mayo de 98 Benacazón 22 de Mayo de 98

**Artículo 43 .- Condiciones Especificas de la Zona Hotelera**

El Secretario



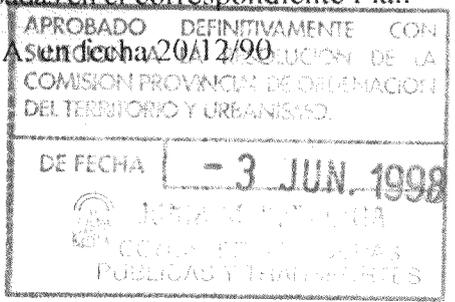
b) Las características fundamentales de la zona hotelera serán...

- 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 Cinco
- Fase III Plantas Sotano, Baja y Una
- Fase IV Plantas Sotano, Baja y Una
- 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 Asendiccha 20/12/90



## 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.

Aprobado Provincionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORD - celebrada el día 21 de Mayo de 98 Benacazón 22 de Mayo de 98

El Secretario



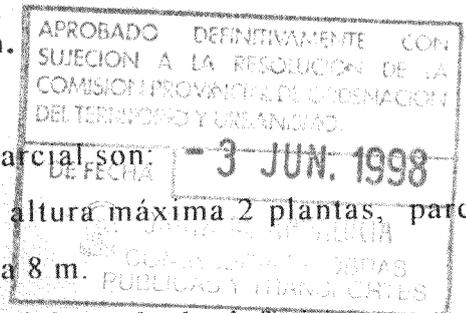
### Artículo 45º.- Uso Global y Nivel de intensidad.

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 Sanlucar, 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".

## 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.

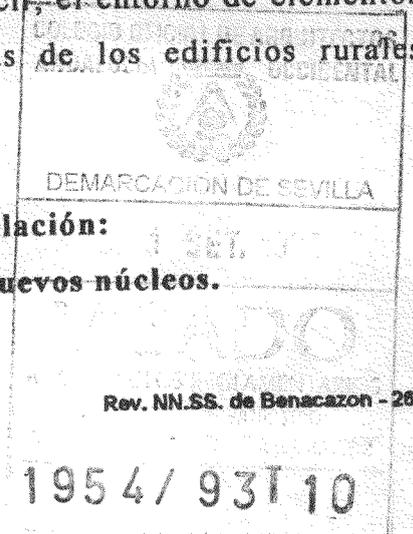
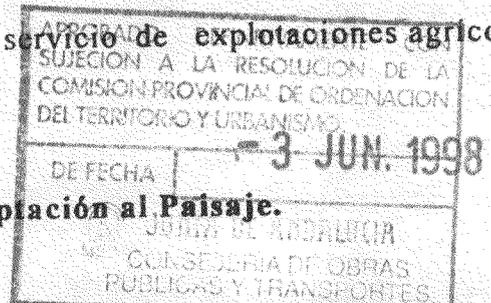
La nueva edificación tendrá especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos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

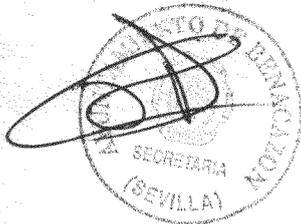
Aprobado *Provisoriamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *27* de *Octubre* de *1997* Benacazón *28* de *Octubre* de *1997*

Aprobado *Fuichele* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996* Benacazón *28* de *Octubre* de *1997*



Aprobado Tuculek 1. por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 16 de Junio de 1996 Benacazón 28 de Octubre de 1994

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.

- 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.

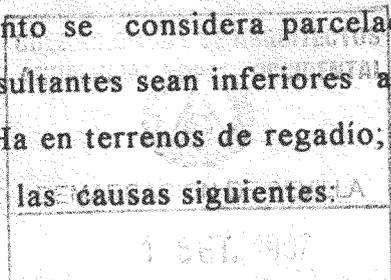
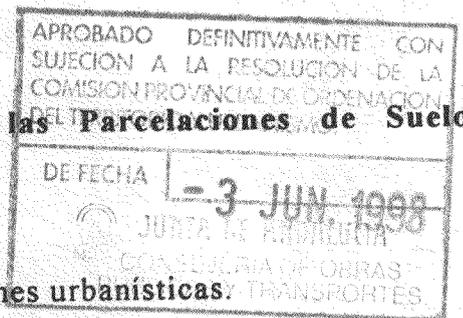
Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Octubre de 1997 Benacazón 28 de Octubre de 1994

El Secretario



**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



1954/93110

- 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.

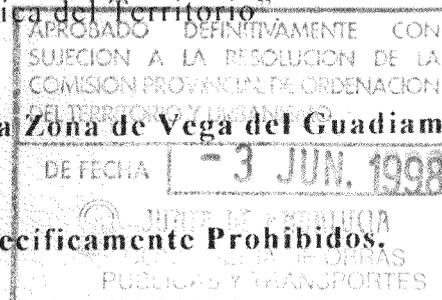
En suelo no urbanizable se establecen las siguientes zonas de aplicación de Normativa Homogénea:

- 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: Nº 4 correspondientes a "Calificación del Suelo: Término", y Nº 6 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.



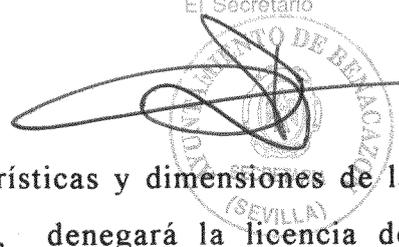
Corresponde al área formado por la llanura de inundación del Guadiamar. Los suelos de formación aluvial, son muy vulnerables a la contaminación del acuífero, por lo que específicamente se prohíben aprovechamientos ganaderos que supongan estabulación permanente o semipermanente.

#### Artículo 54º.- Construcciones Autorizadas.

Se autorizarán construcciones e instalaciones vinculadas a explotación agrícola.

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORD. celebrada el día 21 de Mayo de 98 Benacazón 22 Mayo de 98

El Secretario



**Artículo 55º.- Condiciones de Edificación.**

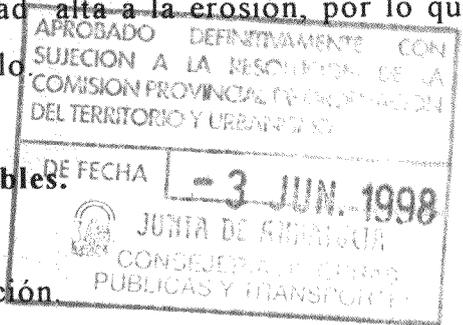
La construcción será adecuada a las características y dimensiones de la explotación a la que este afecta. El Ayuntamiento, denegará la licencia de construcción solicitada, si previo los informes que considere pertinentes, estima que no se justifica la vinculación de la edificación a la explotación a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

**Artículo 58º.- Definición.**

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

## Artículo 59º.- Construcciones Autorizables.

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

## Artículo 60º.- Condiciones de Edificación.

Aprobado *Incluido* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1997*

El Secretario



2.

Construcciones e instalaciones ligadas a explotaciones agrícolas.-  
les será de aplicación los establecido en el artículo 55 de estas Normas.

Construcciones e instalaciones ligadas a explotaciones ganaderas:

- No se autorizarán a distancias inferiores a 1.000 m. del suelo urbano o urbanizable.
- La finca afecta a la explotación ganadera no podrá ser inferior a 1 Ha.
- No se autorizarán a ~~distancias a carretera inferiores a 100~~ mts.

Aprobado *Provisoriamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *27* de *Octubre* de *1997*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1997*

El Secretario

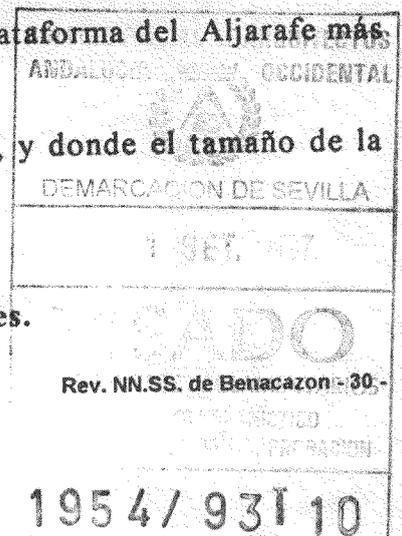
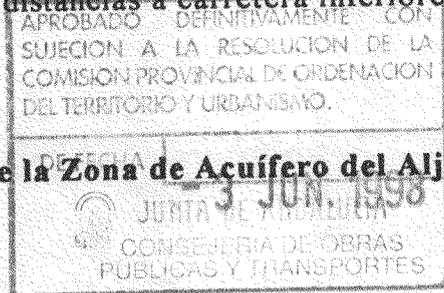


## Sección 5ª. Normas Urbanísticas de la Zona de Acuífero del Aljarafe.

### Artículo 61º.- 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 62º.- Construcciones Autorizables.





Aprobado *transitoriamente* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión *EXTRAORDINARIA* celebrada  
el día *24* de *Mayo* de *98*  
Benacazón *22* de *Mayo* de *98*

El Secretario

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

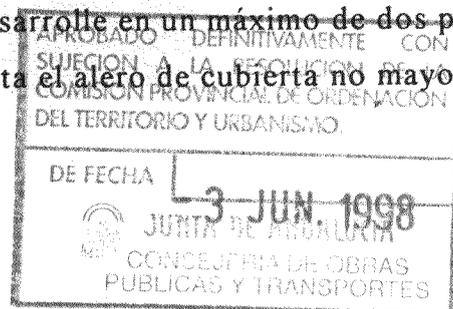


1. En ningún caso podrán ser autorizadas en las:

- Zonas de Escarpe del 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.
- 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:

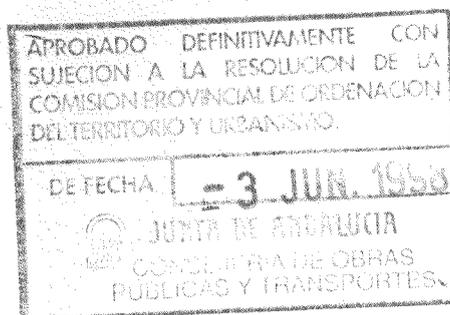
Aprobado Provisionalmente  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión EXTRAORDINARIA celebrada  
el día 21 de Mayo de 98  
Benacazón 22 de Mayo de 98

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



2. Podrán ser autorizados cuando:

- a) 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.
- b) No comparta acceso, o servicios de agua, luz o saneamiento, privados con edificaciones del mismo tipo.
- c) La parcela adscrita a la vivienda sea no menor de 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) La distancia de la edificación a linderos sea no menor de 30 m.
- e) La edificación se desarrolle en planta baja con una altura hasta el alero de cubierta no mayor de 3,50 m.
- f) La superficie construida no supere los 200 m<sup>2</sup>.
- g) El color de la edificación sea blanco y la cubierta de teja vieja.

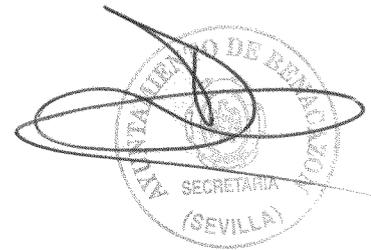


Aprobado *Provisionalmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *EXTRAORDINARIA* celebrada el día *21* de *Mayo* de *98* Benacazon de *22* de *Mayo* de *98*

### TITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El Secretario

#### CAPITULO I.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO



##### Artículo 69º.- Alcance.

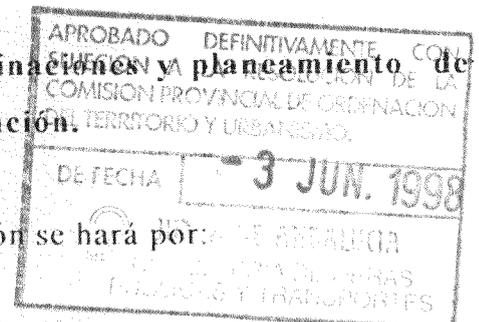
El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano, exige en determinadas áreas la redacción de un planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados, en el Plano de Clasificación de Suelo.

##### Artículo 70º.- Suelos incluidos en Unidades de Actuación.

Hasta tanto no se redacten los correspondientes Planeamientos previstos, sobre estos suelos, no podrán concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

##### Artículo 71º.- Características, determinaciones y planeamiento de desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.



El desarrollo de las Unidades de Actuación se hará por:

Estudios de Detalles:

Densidad Máxima de 45 parcelas por Ha, de terreno bruto

Edificabilidad Casco Historico 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad Suelo Urbano 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupacion maxima 75 % de la parcela

Las características de Ordenación serán las reflejadas en los planos.

Las licencias de Obras supondrán la presentación del correspondiente Proyecto de Dotación de Servicios de Infraestructura.

Aprobado Incluido por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraordinaria celebrada  
el día 11 de Sept. de 1958  
Benacazón 28 de Oct. de 1958

El Secretario

**Artículo 72°.- Desarrollo Urbanístico de Espacios Libres Interiores.**  
Para el desarrollo en su caso, de parcelas existentes en la zona de Casco  
tradicional de dimensiones superiores a lo normal, mediante "Espacios Libres"  
interiores, manteniendo la necesaria cualificación del resultado será preciso:

- a) Estudio de Detalle de Ordenación de los volúmenes edificables con fachada al Espacio Libre Interior.
- b) Proyecto de Edificación conjunto sobre toda la Actuación.

## CAPITULO II.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

### Artículo 73°.- Alcance

Para el desarrollo del suelo urbanizable, se han definido sectores, cuyos  
ámbitos quedan delimitados en el Plano de Clasificación

### Artículo 74°.- Suelos incluidos en Sectores.

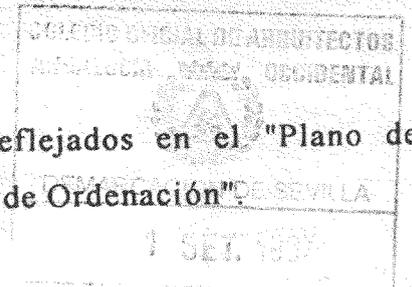
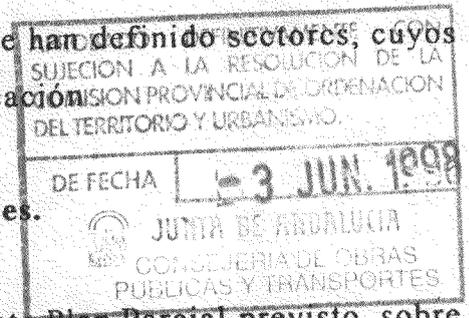
Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto, sobre  
estos suelos no podrán realizarse obras ni instalaciones salvo las de carácter  
provisional, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento  
de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Aprobado Primitivamente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraordinaria celebrada  
el día 27 de Oct. de 1957  
Benacazón 28 de Oct. de 1957

El Secretario

**Artículo 75°.- Características, determinaciones y planeamiento de  
desarrollo.**

El desarrollo de los distintos Sectores reflejados en el "Plano de  
Clasificación de Suelo" se hará por "Planes Parciales de Ordenación"



Las características de edificabilidad y demás determinaciones como densidades, parcela mínima, número máximo de parcela y ocupación de parcela, serán las reflejadas en la "Memoria General".

Las reservas de suelo, tanto las de tipo general como las provenientes de los planes parciales se encuentran definidas en los cuadros de la memoria.

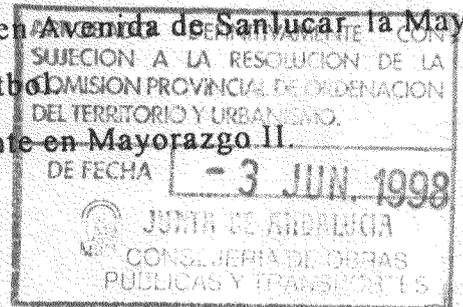
Para el desarrollo de las urbanizaciones será preceptivo el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### CAPITULO III.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 76º.- Alcance.

Las presentes Normas Subsidiarias prevén los siguientes Sistemas Generales:

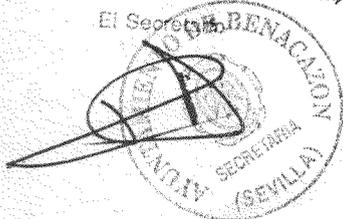
- Ampliación Parque Municipal.
- Ampliación Centro de E.G.B. en **Avenida de Sanlúcar la Mayor.**
- Construcción de Campo de Fútbol **en Mayorazgo II.**
- Construcción de Centro Docente **en Mayorazgo II.**



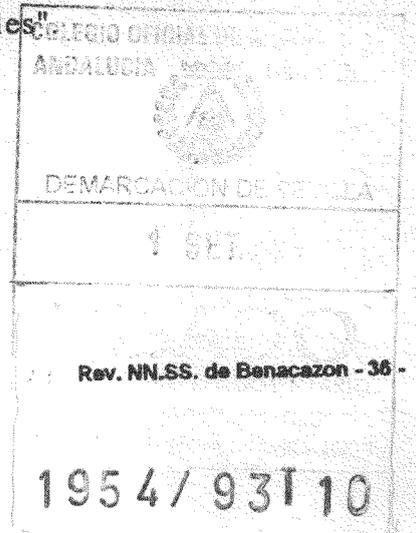
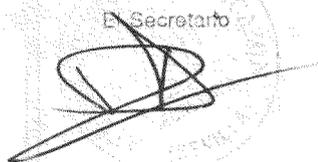
#### Artículo 77º.- Gestión del Suelo.

La gestión para la adquisición del suelo destinado a los sistemas generales ha sido realizada en base al marco definido por el documento "Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias" y "Modificaciones Puntuales".

Aprobado *Inicialmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*  
Benacazón *21* de *Octubre* de *1997*



Aprobado *Provisionalmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *7* de *Octubre* de *1997*  
Benacazón *20* de *Octubre* de *1997*



**TITULO IV.- NORMAS SOBRE INFORMACION URBANISTICA,  
INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION, CONTROL  
E INSPECCION DE OBRAS Y RECEPCION DE URBANIZACIONES**

**CAPITULO I.- NORMAS SOBRE INFORMACION URBANISTICA**

**Artículo 78º.- Publicidad de los documentos**

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la Edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

**Artículo 79º.- Información Escrita**

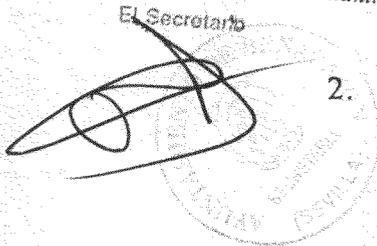
Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

La solicitud de información, deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su **situación, superficie y linderos**, y acompañarse de un plano de emplazamiento a escala 1:2.000, en el caso de fincas urbanas, o a escala 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

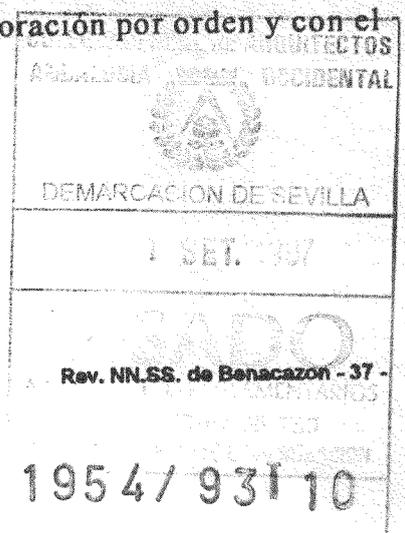
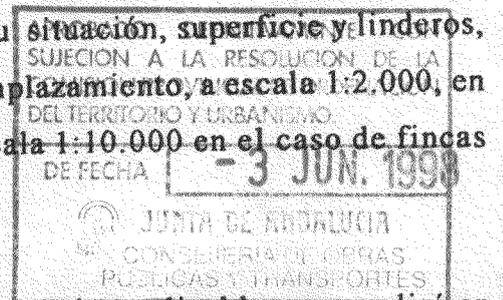
Aprobado *Unánimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *11* de *Julio* de *1986*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1987*

El Secretario



Aprobado *Unánimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *27* de *Octubre* de *1987*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1987*

El Secretario



## Artículo 80º.- Certificado de Servicios de Infraestructura

El certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo, está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo, se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1: 2.000.

## CAPITULO II.- NORMAS DE INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

### Artículo 81º.- Actos sometidos a licencia

Aprobado *Unánimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *11* de *Julio* de *1996*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1997*

El Secretario



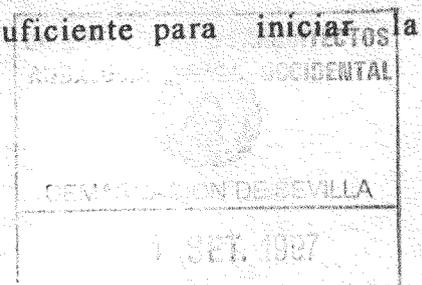
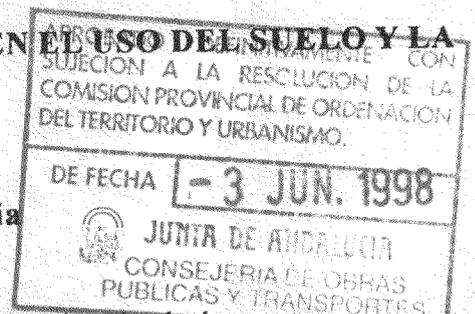
Aprobado *Unánimemente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *27* de *Septiembre* de *1997*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1997*

El Secretario



Están sujetos a licencia municipal, además de los actos a que se refieren el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 7/92, los actos de apertura de pozos, instalación de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo, y apertura de caminos.

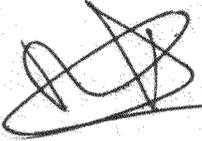
La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin esta la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.



## Artículo 82º.- Caducidad y Prórroga de las Licencias.

Aprobado Unánimemente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraordinaria celebrada  
el día 11 de Julio de 1986  
Benacazón 29 de Octubre de 1987

El Secretario



Las licencias caducan:

- a) A los seis meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
- b) Cuando estuvieren más de dos años paralizadas.

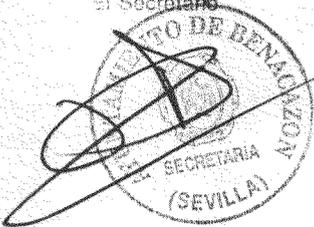
Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de la licencia, pudiendo ser modificadas en casos especiales.

2. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de la caducidad de la misma, se entenderá concedida "ope legis", por la mitad del plazo de que se trate.

## Artículo 83º.- Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano.

Aprobado Unánimemente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraordinaria celebrada  
el día 17 de Octubre de 1987  
Benacazón 28 de Octubre de 1987

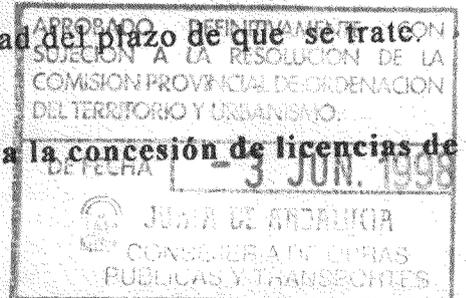
El Secretario



2.

Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de actuación previstas en estas Normas, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.



3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguiente párrafos:

Aprobado Insoluto por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraordinaria celebrada  
el día 11 de Julio de 1956  
Benacazón 28 de Octubre de 1957

El Secretario



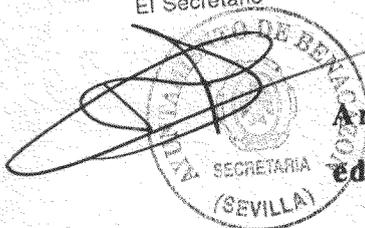
a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de actuación, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de actuación previstas en estas normas, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Aprobado Provisional por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión Extraordinaria celebrada  
el día 17 de Octubre de 1957  
Benacazón 28 de Octubre de 1957

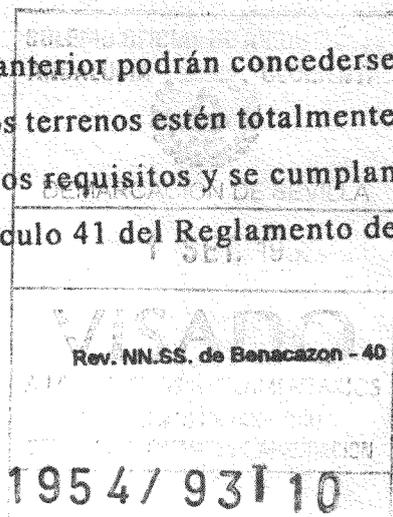
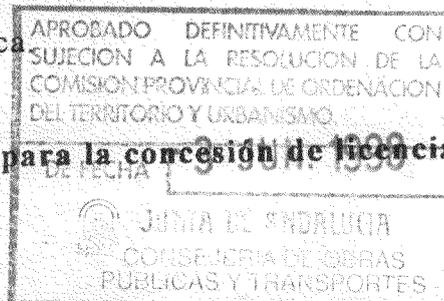
El Secretario



**Artículo 84º.- Requisitos Generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbanizable.**

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en el suelo urbanizable, deberá estar aprobado definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes, repartidas las cargas y beneficios del planeamiento, efectuadas las cesiones procedentes en favor del Municipio y ejecutada la urbanización.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior podrán concederse licencias de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que concurren los requisitos y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.



## Artículo 85º.- Licencias en Suelo No Urbanizable

1. En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

Aprobado Francisco por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de Julio de 1986  
Benacazón 28 de Octubre de 1987

- Plano de situación a escala 1:10.000
- Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

El Secretario



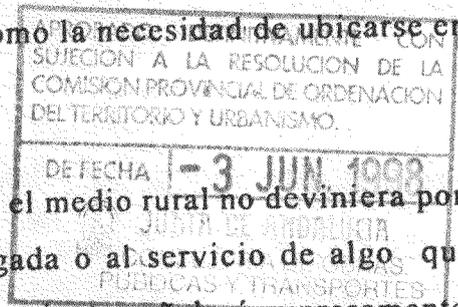
Las licencias de edificación e instalación de utilidad pública o interés social reguladas en el artículo 67 de estas Normas deberán ser previamente autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística; para ello en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ubicarse en el medio rural.

Aprobado Francisco por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de Octubre de 1987  
Benacazón 28 de Octubre de 1987

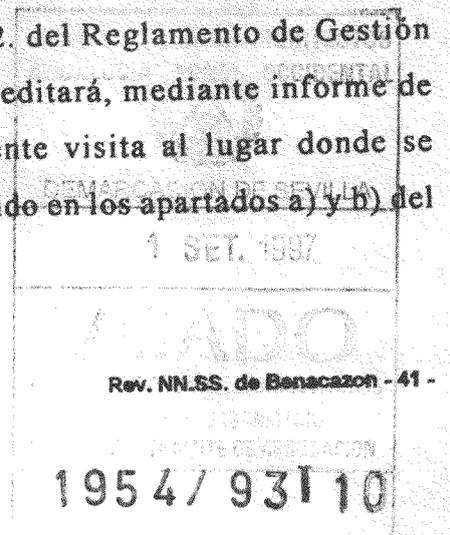
El Secretario



Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera porque la edificación o instalación está ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el Ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.



3. Las licencias de edificios aislados destinados a vivienda familiar reguladas en el artículo 68 de estas Normas deberán asimismo ser, previamente autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para ello en el expediente se acreditará, mediante informe de funcionario municipal tras la correspondiente visita al lugar donde se pretende construir, que se cumple lo establecido en los apartados a) y b) del artículo 68.2.



# CAPITULO III.- CONTROL E INSPECCION DE OBRAS Y RECEPCION DE URBANIZACIONES

## Artículo 86º.- Inspección de las obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

## Artículo 87º.- Inspecciones preceptivas

Aprobado *Incidente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *11* de *Julio* de *1956*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1957*

El Secretario



2.

Aprobado *Provisional* por el Ayuntamiento pleno en sesión *Extraordinaria* celebrada el día *7* de *Octubre* de *1957*  
Benacazón *21* de *Octubre* de *1957*

El Secretario



DE BENACAZÓN  
(SEVILLA)

Las actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de las obras de urbanizaciones.

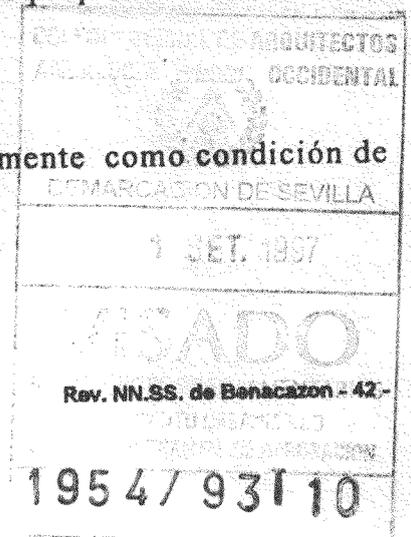
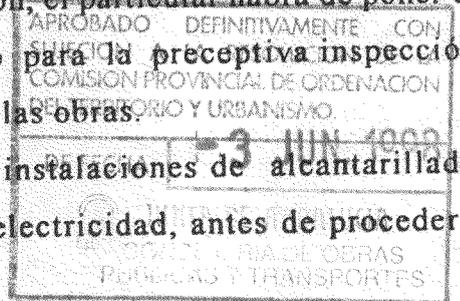
Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- El replanteo inicial de las obras. Acta de Replanteo
- La terminación de las obras. Acta Final de Obras.

En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

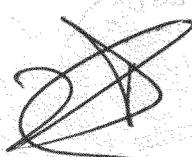
- El replanteo inicial de las obras.
- La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.
- La Recepción Provisional y Definitiva de las obras.



**Artículo 88º.- Cesión de terrenos y obras de urbanización: Conservación de la Urbanización.**

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación produce la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Aprobado Francisco por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 14 de Julio de 1996  
Benacazón 24 de Octubre de 1997  
El Secretario

  
3.

La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el Promotor.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Municipio, una vez que se haya edificado conforme al Plan en el 60% de las parcelas correspondientes. Mientras tanto la conservación corresponderá a los propietarios, a cuyo efecto habrán de integrarse en una Entidad de conservación

Aprobado Francisco por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de Octubre de 1997  
Benacazón 28 de Octubre de 1997  
El Secretario

  
SECRETARIA (SEVILLA)

DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE FECHA **- 3 JUN. 1998**  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

INSTITUTO ANDALUZ DE ARQUITECTOS  
ANDALUZ OCCIDENTAL  
DEMARCAACION DE SEVILLA  
1 SET. 1997  
ASADO  
Rev. NN.SS. de Benacazon - 43 -  
1954/93110

**TITULO V.- NORMAS DE PROTECCION DEL CARACTER DEL PAISAJE URBANO Y RURAL, Y DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

**CAPITULO I.- NORMAS DE PROTECCION DEL CARTACTER DEL PAISAJE URBANO Y RURAL**

**Artículo 89º.- Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.**

Aprobado Incidete por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de Julio de 1956  
Benacazón 21 de Octubre de 1957

El Secretario  
2.  


Aprobado Provisamente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Octubre de 1957  
Benacazón 21 de Octubre de 1957

El Secretario  
4.  


Sólo se permitirá publicidad adosada a edificaciones y en ningún caso sobresaldrán de la coronación del edificio ni se adosará a medianeras.

Los anuncios colocados paralelos al plano de apoyo podrán ser siempre autorizados si sus dimensiones no exceden de 60 cms. de largo por 25 cms. de ancho y no sobresalen del parámetro de fachada más de 3 cms. Cuando superen las dimensiones anteriores sólo se autorizarán cuando se sitúen sobre los dinteles de los huecos, sin sobrepasar la altura del forjado con un máximo de 60 cms. de altura y sobresaliendo un máximo de 15 cms.

APROBADO EN VIRTUD DE LA SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROMOTORA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE FECHA 23 JUN. 1958  
JUNTA DE ANDALUCIA  
PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punta más bajo esté a una altura no inferior a 2,70 cms. sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cms., y su saliente máximo sea de 60 cms. sin sobresalir el ancho de la acera.

En el caso de anuncios luminosos, será precisa la conformidad expresa de los usuarios con huecos situados a menos de 10 m. de mismo.

REGISTRO DE PROYECTOS  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
1 SET. 1957  
ESTADO  
Rev. NN.SS. de Benacazon - 44 -  
1954/93110

**Artículo 90º.- Publicidad en Suelo No Urbanizable.**

Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de la Zona de Escarpe y Zona Forestal de Gelo.

Para su autorización en las demás zonas y siempre fuera de las áreas de afección de las carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos y cauces públicos, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

Aprobado *Francisco* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión *Extraordinaria* celebrada  
el día *11* de *Julio* de *1986*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1987*

El Secretario  


Aprobado *Paisajístico* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión *Extraordinaria* celebrada  
el día *27* de *Octubre* de *1987*  
Benacazón *28* de *Octubre* de *1987*

El Secretario  


APROBADO DEFINITIVAMENTE CON  
SUJECION A LA RESOLUCION DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO.  
DE FECHA **- 3 JUN. 1998**  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS  
PUBLICAS Y TRANSPORTES

GOBIERNO REGIONAL DE ANDALUCIA  
ARQUITECTOS  
ASOCIACION OCCIDENTAL  
DEMARCACION DE SEVILLA  
1 SET. 1987  
VISADO  
PROYECTOS PUBLICITARIOS  
Rev. NN.SS. de Benacazon - 45 -  
COMISION PROVINCIAL DE APROBACION  
**1954/93110**

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

## CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.



### Artículo 91º.- Catálogo de Edificios.

De acuerdo con el artículo 93 de la Ley del Suelo y el 86 del Reglamento de Planeamiento y como documento complementario a las Normas Subsidiarias se establece el catálogo de edificios de protección integral, identificadas en los planos correspondientes a "Protección del Patrimonio Edificado".

### Artículo 92º.- Obras Permitidas.

En los edificios catalogados sólo se autorizarán obras de Consolidación, restauración y conservación, de parte o de todo el edificio.

### Artículo 93º.- Intervencion en Edificios Catalogados

Los Proyectos de Obras destinados a la Intervencion en los Edificios Catalogados, deberan ser remitidos a la Delegacion de la Consejeria de Cultura, con el fin de que se emita Informe sobre la viabilidad de las mismas.

### Artículo 94º.- Normativa sobre Yacimientos Arqueologicos.

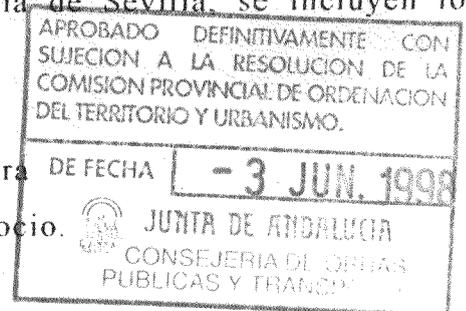
#### 1. En el Medio Rural.

En el Catalogo de la Provincia de Sevilla, se incluyen los siguientes:

Hacienda de Castilleja de Talhara

Hacienda de Gelo o de V. del Rocio.

Torre de Martin Ceron



Se establece como ámbito de protección el conjunto de las Haciendas , en previsión de nuevos hallazgos, a lo que cualquier intervención en ella sujeta a Licencia Municipal, tendrá que contar con Informe Arqueológico de la Delegación de Cultura.

Se define como Y.A. tanto el extraído como el oculto, en disposición del art. 40 de la Ley de 16/85.

Estos Asentamientos, se clasifican como suelo No Urbanizable de Protección Especial, por lo que solo se permiten los Usos Actuales relacionados con el Medio Rural a excepción de cualquier actividad extractiva o constructiva sin el oportuno permiso de CC previa presentación de Estudio Arqueológico (art. 19. 2 Plan de Protección del Medio Físico).

Aprobado Incidente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de Julio de 1986  
Benacazón 22 de Octubre de 1987  
El Secretario



En el Medio Urbano.

Cualquier hallazgo definido por el art. 40 de Ley 16/85 deberá comunicarse al Ayuntamiento que a su vez dará traslado a la Delegación Provincial de Cultura en el plazo de cinco días desde su recuperación.

Aprobado Prescindente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 24 de Octubre de 1987  
Benacazón 22 de Octubre de 1987  
El Secretario



En suelo Urbanizable, el correspondiente Plan Parcial deberá prever normativa en previsión de posibles hallazgos.

En suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 1/91 sobre "Aparición Casual de Restos Arqueológicos"

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DEL TERRITORIO Y URBANIZACIÓN DE FECHA 3 JUN. 1991  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSELERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

DELEGACIÓN DE SEVILLA  
1 SET. 1987  
SADO  
Rev. NN.SS. de Benacazón - 47 -  
1954/93110

### CAPITULO III MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS, Y DE CONTROL DEL MEDIOAMBIENTE

Aprobado I. Lucheta por el Ayuntamiento pleno sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de Julio de 1996 Benacazón 21 de Octubre de 1997

#### Artículo 95º.- Medidas Relativas a la Calificación y Clasificación del Suelo

El Secretario Se declara Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Interes Paisajístico según Normas 35 y 36 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla y Catálogo de Bienes Protegidos, que se complementarán con las específicas descritas en el Anexo del Estudio de Impacto Ambiental.

Aprobado Provisional por el Ayuntamiento pleno sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Octubre de 1997 Benacazón 21 de Octubre de 1997

#### En Cornisa Oeste del Aljarafe Sevillano como Paisaje Sobresaliente La Zona Forestal de Gelo por la singularidad de su Vegetación Natural

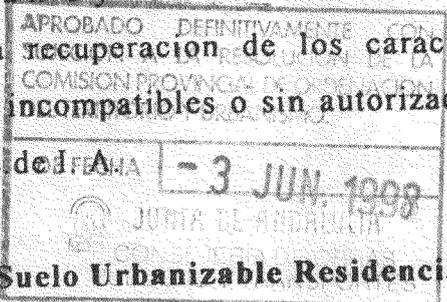
El Secretario

Se consideran las siguientes Medidas Correctoras:

Se prohíben las acciones, manejos, actividades, e instalaciones, relacionadas en la pagina nº 2 y 3 del anexo del Es.de I. A.

Se mantendrán los valores naturales y el aprovechamiento de los recursos agrarios de cada zona, relacionados en la pagina nº 3 y 4 del anexo del Es.de I. A.

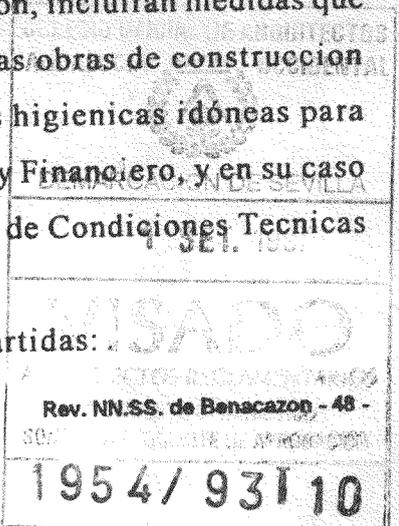
Se promoverá la regeneración y la recuperación de los caracteres definitorios del paisaje, deteriorado por usos incompatibles o sin autorización, relacionados en la pagina nº 4 del anexo del Es.de I. A.



#### Artículo 96º.- Medidas Relativas al Suelo Urbanizable Residencial

Los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización, incluirán medidas que garanticen el control, de los deshechos generados durante las obras de construcción y durante el funcionamiento del mismo, en las condiciones higiénicas idóneas para facilitar su recogida y transporte; en el Estudio Económico y Financiero, y en su caso en el Presupuesto, Mediciones, y Valoración, o en el Pliego de Condiciones Técnicas y/o Económico-Administrativas.

Aparecerá el gasto estimado de las siguientes partidas:

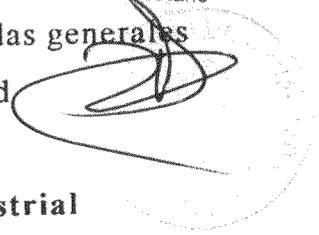
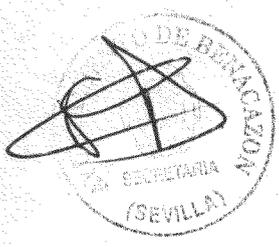


Aprobado Iniciamente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de Julio de 1986  
Benacazón 28 de Octubre de 1987

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de Octubre de 1987  
Benacazón 28 de Octubre de 1987

El Secretario

El Secretario



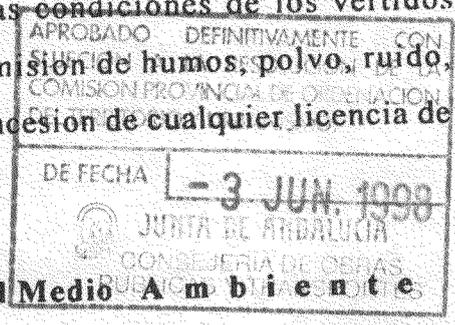
Residuos de obras y actividades afines  
Justificación de los servicios, caudales, y acometidas generales  
Prohibición de vertidos de grasas al suelo o a la red

**Artículo 97º.- Medidas Relativas a la Zona Industrial**

Con caracter general, solo podran instalarse actividades incluidas en el art nº 3 del RAMINP, previa autorizacion, siguiendo el procedimiento descrito en la Ley de Proteccion Ambiental 7/94 y los Reglamentos que la desarrollan, con las medidas contempladas en el Est.I.A.; en particular para las instalaciones existentes de Inhormosa, deberá continuarse el procedimiento paralizado.

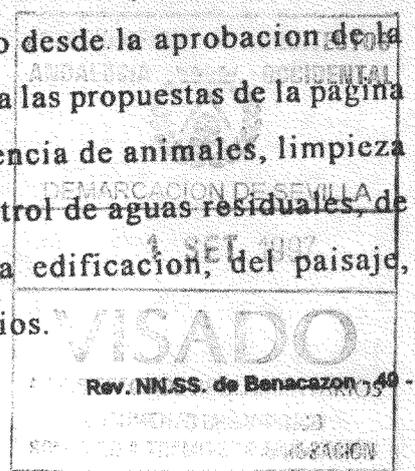
**Artículo 98º.- Medidas Relativas al Medio Rural**

Para asegurar la proteccion del medio natural, se contemplan las medidas descritas en el Plan Especial de Proteccion del Medio Fisico de la provincia de Sevilla, en cuanto a las limitaciones y determinaciones, y en especial a las indicadas en el Est.I.A. pag. X-16, y en particular a las condiciones de los vertidos, a la prohibicion de instalar fosas septicas, y a la emision de humos, polvo, ruido, etc..., acordando compromisos previos antes de la concesion de cualquier licencia de obras o apertura de actividades.



**Artículo 99º.- Medidas Relativas al Medio Ambiente**

El ayuntamiento deberá elaborar ordenanzas especificas y complementarias de proteccion del medioambiente en el plazo de un año desde la aprobacion de la presente revision de las normas subsidiarias, atendiendo a las propuestas de la página X-18 del Est.I.A., en cuanto al aire, zonas verdes, tenencia de animales, limpieza publica, recogida y tratamiento de residuos solidos, control de aguas residuales, de ruidos y vibraciones, condiciones ambientales de la edificacion, del paisaje, estéticas, y de cuantos aspectos se consideren necesarios.



1954/93110

**Artículo 100º.- Medidas Relativas al Sistema General Viario**  
**Red de Circunvalacion Oeste**

Aprobado Provisionalmente por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión EXTRAORDINARIA celebrada  
el día 21 de Mayo de 98  
Benacazón 22 de Mayo de 98

El Secretario

**Definicion:** Es aquel que comunica el bucle de la carretera de Sanlúcar la Mayor, y la Autovia, con la carretera de Aznalcazar.



**Bases para el desarrollo de los Proyectos de Construccion:**

No se podrá edificar en una franja de 100 mts a ambos lados, en disposicion del Reglamento de Carreteras ( RGC 1.812 / 1.994 artº 85 ).

El proyecto de trazado y construccion deberá ordenar paisajisticamente, estética, y ecológicamente la zona, y contendrá las medidas precautorias, protectoras, correctoras, y compensatorias, para evitar las siguientes incidencias:

Contaminacion atmosférica durante las obras y su utilizacion

Permeabilidad territorial disponiendo pasos paralelos

Proteccion del sistema hidrológico de acuífero

Eleccion de zonas de servicio en la construccion

Prevencion de ruidos mediante mapa sónico

Proteccion de zonas arqueológicas descubiertas

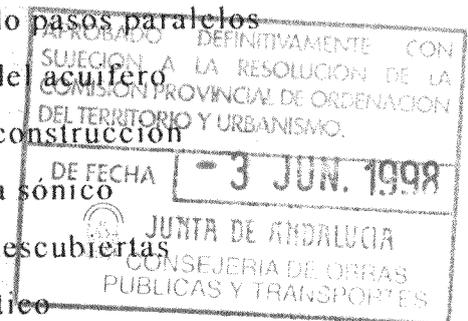
Afecciones al planeamiento urbanístico

Regeneracion y revegetacion paisajística

Clasificacion de lugares para acopio de materiales en las obras

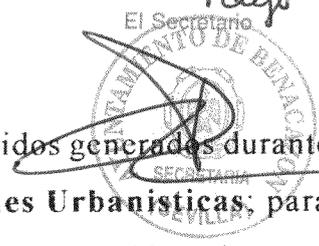
Se redactará Programa de Vigilancia, Control, y Seguimiento ambiental, durante las fases de proyecto, construccion, y explotacion de la carretera

La union con el bucle de la carretera de Sanlúcar la Mayor, se producirá a la altura de la glorieta del hotel Andalusi Park, y desde aquí se enlazará con la autovia, habiendose contemplado ésta incidencia en el proyecto de la glorieta.



Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 21 de Mayo de 98 y 22 de Mayo de 98

**Artículo 101º.- Medidas Relativas a la Limpieza y Tratamiento de Residuos Solidos**



Se prohíbe el vertido incontrolado de los residuos solidos generados durante la fases de construccion y funcionamiento de las Actuaciones Urbanisticas; para ello habrán de recogerse y transportarse a vertedero controlado de residuos inertes, según instrucciones municipales.

**Actuaciones Urbanisticas:**

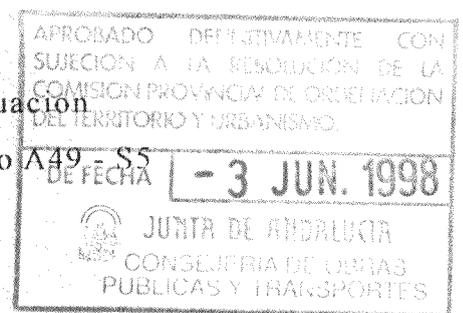
**Suelo Urbano:**

- Unidades de Actuacion
- Edificacion Directa
- Viario y Equipamiento Publico

**Suelo Urbanizable:**

**Sectores de Actuacion**

Zona de contacto A49-S5



**Suelo No Urbanizable:**

- Zonas de Proteccion Especial
- Sistema de Comunicaciones
- Variante de Circunvalacion

El ayuntamiento, deberá proceder a la limpieza y sellado de cualquier vertido incontrolado de materiales inertes, y en particular a los situados en la delimitacion de la 2ª Cornisa del Aljarafe.

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 21 de Mayo de 1978. Benacazon de 27 de Mayo de 1978. El Secretario

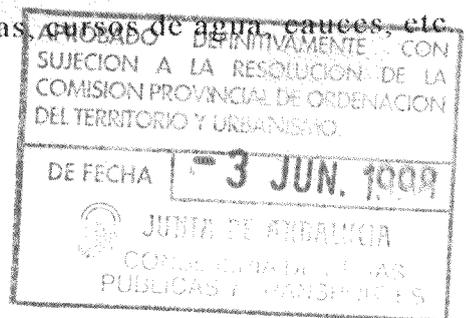
**Artículo 102º.- Medidas Relativas a Actuaciones Forestales**

Durante las obras de urbanizacion, y de edificacion, se respetarán o trasplantaran el mayor numero de pies de olivos en el sector nº5, y de frutales y citricos en los sectores nº 6 y 8, por su facilidad y economia de manejo, reutilizandose en las zonas de parcela, en las zonas libres y de ajardinamiento, en los margenes del viario, y en las zonas residuales, con el fin de mantener el caracter de identificacion de los nuevos terrenos urbanizados con la Comarca del Aljarafe.

Para ello se incorporará representandose en los proyectos de urbanizacion y edificacion la malla de especies existentes, permitiendose exclusivamente el arranque de las unidades necesarias para la instalacion de las redes de infraestructura, del viario, y de la edificacion en las parcelas, manteniendose escrupulosamente los demas.

En el suelo no urbanizable de proteccion especial, se prohíbe el corte o tala de especies arboreas con las salvedades contempladas en la Ley Forestal de Andalucia L 2/92 del 15 de Junio, cuando determinadas circunstancias lo aconsejen, y siempre que no suponga cambio de usos de forestal a agricola; en particular la tala de olivos estará sujeta a Licencia Municipal en disposicion del articulo 8 del Plan Especial de Proteccion del Medio Fisico de la Provincia de Sevilla.

El ayuntamiento, y en su caso la autoridad competente, fomentará y regulará mediante las oportunas medidas, la conservacion y recuperacion de la vegetacion asociada a los caminos, carreteras, y vias pecuarias, cursos de agua, cauces, etc. Utilizandose para ello especies autoctonas.



Aprobado *Prisionalmente* por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión *EXTRAORD* celebrada  
día *21* de *Mayo* de *98*  
Benacazón *22* de *Mayo* de *98*

**Artículo 103°.- Medidas Relativas a la Hidrología**

El Secretario

Se cumplirá la **Ley de Aguas - L29/85**, en cualquiera figura de desarrollo del planeamiento, Modificaciones a las NN.SS, Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalles;, así como en los Proyectos de Urbanización, de Obras Civiles, de Dotacion de Servicios de Infraestructura, y de Edificacion, en las Zonas de Servicio de 5 m, y de Policia a 100 m a cada lado de los margenes de los rios, arroyos, cañadas, canal de defensa y demas cauces;

Se cumplirá con el **Plan de Depuracion Integral del Aljarafe**, y con el **Reglamento Publico Hidraulico - RD 849/86**, para las aguas superficiales y profundas, proteccion de los cauces, canal de defensa, y acuíferos del aljarafe.

Se prohíbe la apertura de pozos en el **Acuíferos del Aljarafe**, como medida de proteccion por agotamiento o riesgo de los mismos, sobreesplotacion, y contaminacion de cualquier tipo de vertido.

Todas las urbanizaciones se conectarán a la red de alcantarillado municipal; el canal de defensa contra las inundaciones y la red municipal se conectarán a la red de Aljarafesa, prohibiendose el vertido al arroyo de Norieta.

En particular la fabrica Inhormosa deberá adecuar los solidos en suspension antes de verter a la red general.

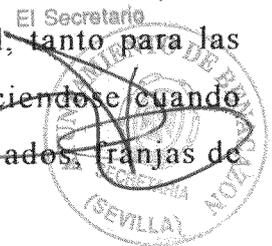
Será de obligado cumplimiento para cada uno de los agentes implicados: el **Plan de Vigilancia y Control Ambiental** definido en la Memoria de Ordenacion apartado 2.11, y **Estudio de Impacto Ambiental**



**Artículo 104.- Relativas a las Grandes Redes de Infraestructura**

Aprobado en el Ayuntamiento pleno en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 98

Con estas medidas se trata de proteger los distintos elementos que constituyen estas redes generales contra cualquier eventualidad, tanto para las propias redes, como para la seguridad de la población, estableciéndose cuando proceda franjas de dominio público y servidumbre hacia ambos lados, franjas de seguridad, y franjas de policía de obras.



Con las **Franjas de Dominio Público y Servidumbre, ZDPyS**, se trata de proteger las instalaciones, prohibiéndose cualquier obra o movimiento de tierras.

Con las **Franjas de Seguridad, ZS**, se trata de proteger a la población.

Con las **Franjas de Policía de Obras, ZPO**, se trata de vigilar cualquier actividad que se realice en sus inmediaciones, por lo que será obligatorio solicitar el permiso al correspondiente organismo.

Las Grandes Infraestructuras son:

**IT-1.- Gaseoducto ( Protección 25m + 25m desde el eje )**

Legislación sobre derivados del petróleo.

**IT-2.- Red Aerea de Media y Alta Tension ( Trasladar o Enterrar )**

Reglamento de Alta, Subestaciones y centros de Transformación

**IT-3.- Canal de Defensa contra las Inundaciones ( 25m + 25m )**

**Red de Emisarios de Alcantarillado ( Normas Aljarafesa )**

Enlace del Colector General con Emisario 2.1.2.1, y con EDAR

Plan de Depuración Integral del Aljarafe

Deposito y Distribución de Agua Potable ( Normas Aljarafesa )

Red Hidrológica y Acuíferos Subterráneos:

Será obligatorio la protección de los cauces, para ello se cumplirá con el artº 6º de la LA y los artº 4 al 11 del RDPH.

Rio Guadiamar ( ZPO - 50m + 50m; ZS 5m + 5m )

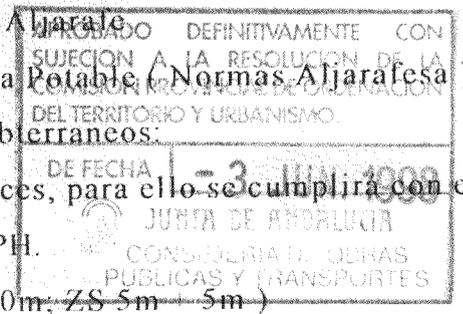
Arroyos y Cañadas ( ZPO - 25m + 25m; ZS 5m + 5m )

Acuíferos del Aljarafe ( Prohibición Apertura de Pozos )

Ley de Aguas LA-29/85

Reglamento del Dominio Público Hidráulico RDPH RD-849/86

Carácter de Sobreexplotación de los Acuíferos BOP-23/3/80



Aprobado *transitorio* por el Ayuntamiento pleno en el día *21* de *Mayo* de *98* Benacazón *22* de *Mayo* de *98*

**Red de Carreteras, Autovia y Circunvalación EXTRADED**

- Autovia A-49 ( 50m + 50m )
- Comarcales ( 25m + 25m )
- Circunvalación ( 100m + 100m )
- Locales ( 18m + 18m )



Reglamento de Carreteras RD-1.812 / 94 del 2 de Octubre  
Caminos y Vías Pecuarias ( Directrices de la.CMA y LVP-27/6/74)

**Red de Ferrocarriles**

- Zona de Dominio Publico ( Explanada + 8m )
- Zona de Seguridad ( 20m desde la Explanada )
- Zona de Policia de Obras ( 50m desde la Explanada )

Para cualquier actuacion en los terrenos colindantes con el ferrocarril, en las zonas definidas como: ZDP, ZS, y ZPO, será preceptivo el correspondiente permiso de Renfe; asimismo se limita el uso de los terrenos a la LOTT, y RTT.

Ley de Ordenacion de Transportes Terrestres 16/87 del 30 de Julio  
Reglamento de los Transportes Terrestres del 28/9/90- RD-1.211/90

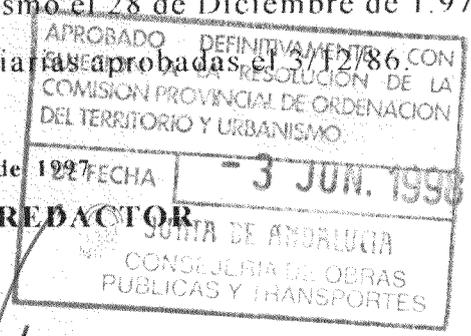
**DISPOSICION FINAL**

**Unica.- Derogación de planeamiento.**

Se mantiene la derogación del Plan Parcial de Ordenación El Buho Real, aprobado por al Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de Diciembre de 1.973 y derogado expresamente por las Normas Subsidiarias aprobadas el 3/12/86

Sevilla 15 de Julio de 1997  
EL ARQUITECTO REDACTOR

Fdo: Federico A. Garcia Rotllán



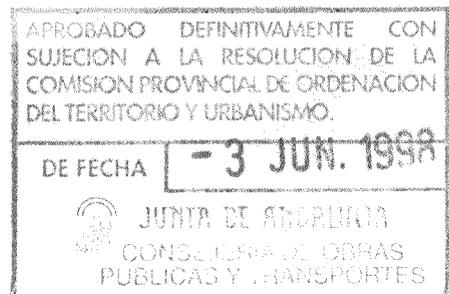
Aprobado ~~funcionalmente~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada  
el día **21** de **Mayo** de **98**  
Benacazón **22** de **Mayo** de **98**

El Secretario



## LISTADO DEL CATALOGO :

Nº en Planos	Denominacion	Direccion
1	Casa Palacio	c/ Real
2	Los Molinos	c/ los Molinos
3	Parroquia Ntra.Sra.de las Nieves	c/ P. Iglesias
4	Antigua casa Cuartel de la G. Civil	c/ Real
5	Capilla de la Soledad	c/ Real
6	Capilla de la VeraCruz	c/ Real
7	Ermita y Hacienda Castilleja de Talhara	c/.Bezon - Aznalcazar
8	Ermita y Hacienda de Gelo.	c/ Boll.M.- Aznalcazar.
9	Capilla y Cortijo de Torres Cerón	Cornisa del Aljarafe



Aprobado Y. du. 98 por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión EXTRAORDINARIA celebrada  
el día 21 de Mayo de 98  
Benacazon 22 de Mayo de 98

# Revisión Normas Subsidiarias Municipales de Benacazon

Promotor Ayuntamiento de Benacazon

Arquitecto: Federico A. Garcia Rotllan

El Secretario



## INDICE DE LA MEMORIA GRÁFICA

### I PLANOS DE INFORMACIÓN

Validos los elaborados por la Diputación Provincial: Patronato de Urbanismo Acción Territorial  
Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Junta de Andalucía en fecha 3-12-86  
Actualizados por el Estudio de Impacto Ambiental: Analisis del Territorio S.L. en fecha 7 / 4 / 97

### P PLANOS DE PROYECTO

- 1 Situación Territorial
- 2 Clasificación y Planificación del Suelo 1: 2.000
- 3 Calificación de Zonas Homogéneas en Suelo Urbano  
Protección del Patrimonio Urbano
- 4 Calificaciones de Zonas Homogéneas en Suelo No Urbanizable
- 5 Alineaciones Existentes, Proyectadas Nomenclato Viario
- 6 Estructura General y Orgánica del Territorio
- 7 Red de abastecimiento y Distribución de Agua Potable
- 8 Red de saneamiento y Vertidos
- 9 Red de Servicios de Electrificación
- 10 Red de Servicios de Telefonía.
- 11 Protección del Patrimonio en Actuaciones Rurales

