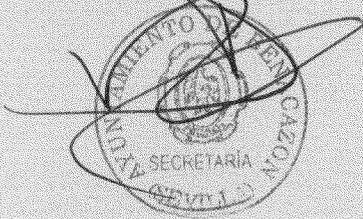


Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada  
 el día **22** de **Dic** de **2006**  
 Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
 El Secretario



JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Concejalía de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL  
 SEVILLA  
 Resolución nº: \_\_\_\_\_  
**28 SET. 2007**  
 SUSPENDER  
 LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
 En cumplimiento de la Resolución de la Sección de  
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

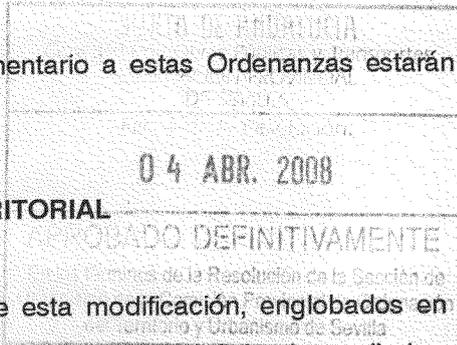
JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Concejalía de Obras Públicas y Transportes  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL  
 SEVILLA  
**04 ABR. 2008**  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE II.  
 En cumplimiento de la Resolución de la Sección de  
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

**ORDENANZAS REGULADORAS**

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006**  
Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**

**1. DISPOSICIONES GENERALES**

Con carácter complementario a estas Ordenanzas estarán vigentes las Ordenanzas de las NNS de Benacazón

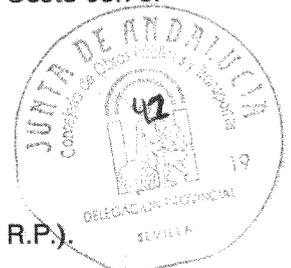


**1.1 AMBITO TERRITORIAL**

Los terrenos objeto de esta modificación, englobados en el Sector XIII, se localizan en el extremo Norte del Término Municipal, definiendo sus lindes, al Norte con Autovía A-49 Sevilla - Huelva, al Sur con el Sector IX, al Este con el llamado "Camino de la Calera" y al Oeste con el Sector V.

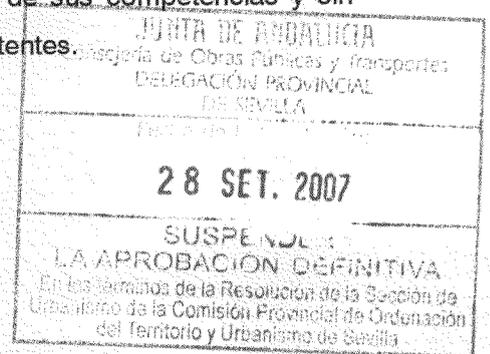
**1.2 VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**

La presente Modificación tiene vigencia indefinida (Art. 35 de la L.O.U.A. y 154 del R.P.). Se entenderá por revisión la alteración integral de elementos de la ordenación física del suelo y alteración sustancial de de la ordenación estructural (Art. 37 de la L.O.U.A.). Se entenderá por modificación el cambio en los demás supuestos (Art. 38 de la L.O.U.A.).



**1.3 INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

La inspección urbanística sobre el exacto cumplimiento de las determinaciones aquí contenidas serán ejercidas por el Ayto. de Benacazón, dentro de sus competencias y sin perjuicio de las que correspondan a los restantes órganos competentes.



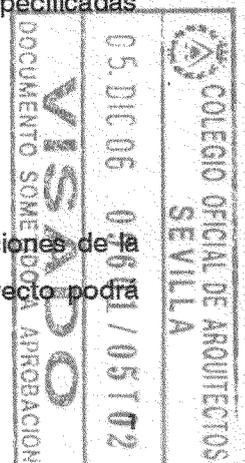
**2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN**

**2.1 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

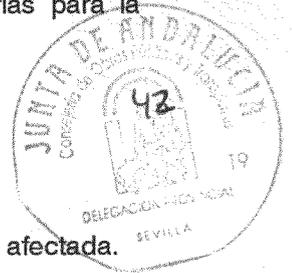
Se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los Art. 14 de la L.O.U.A., y Art. 65 y 66 RP.

**2.2 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Se redactará un único P. de Urbanización, que se realizará según las determinaciones de la Modificación, ajustándose a los Art. 98 L.O.U.A., y Art. 67 a 70 RP. Dicho proyecto podrá



determinar fases de ejecución de las obras coincidentes con el Plan de Etapas, en cuanto a ámbito físico, incluyendo las infraestructuras excluidas de este ámbito necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.



**2.3 EJECUCIÓN MATERIAL**

La ejecución material de las obras de Urbanización correrá a cargo de la propiedad afectada.

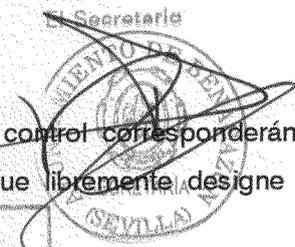
Los Plazos de Ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el documento III Plan de Etapas.

**3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN**

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAOR** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**

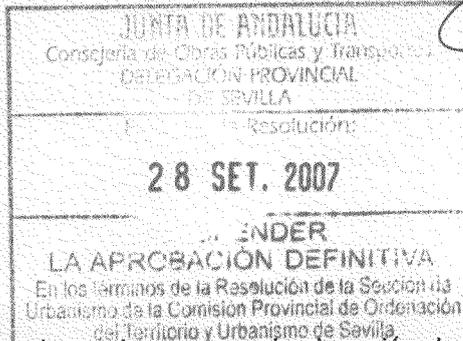
**3.1 EJECUCIÓN MATERIAL**

La ejecución de las obras de urbanización, su contratación y control corresponderán al Promotor que desarrolle la Modificación y de los facultativos que libremente designe sin perjuicio del control municipal.



**3.2 CONTROL MUNICIPAL**

**1. Obligaciones Municipales**

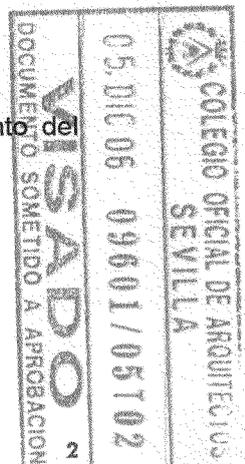
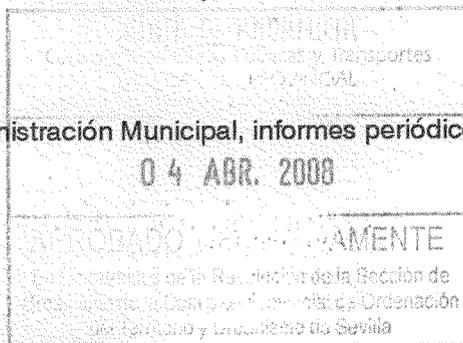


El Ayto. de Benacazón viene obligado a velar para que la ejecución de las obras se realicen de total conformidad con los Proyectos de Urbanización aprobados.

Para la ejecución del control, el Ayto. de Benacazón podrá nombrar un técnico competente que, sin tener el carácter de Director de las obras, tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones:

Inspeccionar las obras en cualquier momento para comprobar el exacto cumplimiento del proyecto.

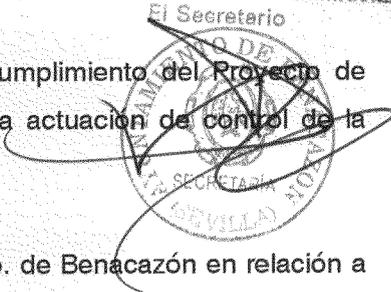
Elevar a la Administración Municipal, informes periódicos sobre la ejecución.



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
El Secretario

2. Obligaciones del Promotor

El Promotor está obligado a ejecutar las obras con exacto cumplimiento del Proyecto de Urbanización aprobado, así como facilitar en todo momento la actuación de control de la Administración y especialmente:



Facilitar toda la documentación que le sea solicitada por el Ayto. de Benacazón en relación a la ejecución de las obras.

Hacer constar en los Pliegos de condiciones de los Proyectos de Urbanización la obligación de la empresa constructora contratista de las obras a colaborar en la labor de control municipal.



3.3 GARANTÍAS

1. Ejecución de la Urbanización previa a la construcción de las edificaciones

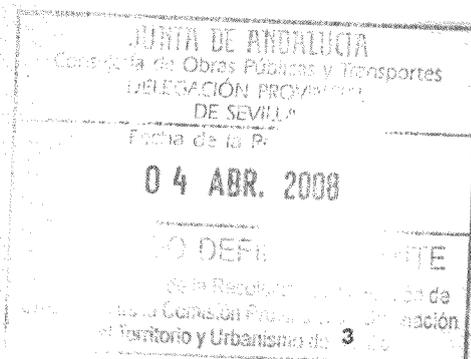
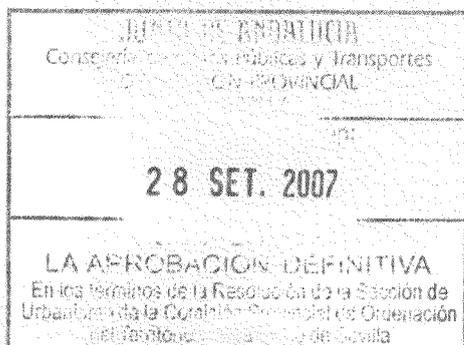
El Promotor, con la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá depositar una fianza por las obras, según la Ordenanza Municipal, deducible del 6% de carácter general.

2. Ejecución de la Urbanización simultanea a la construcción de las edificaciones

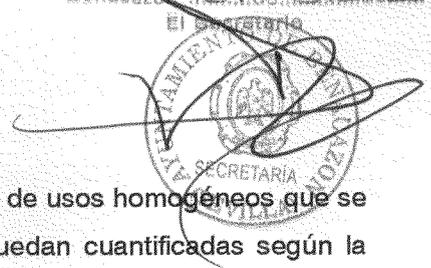
El Ayto. de Benacazón, podrá autorizar la ejecución simultánea de la Urbanización y de las edificaciones, según el Plan de Etapas establecido, sin perjuicio de las obligaciones que para la edificación vienen impuestas por los Art. 54 y 55 de la L.O.U.A. y por la Legislación de Régimen Local, garantizando el costo de las obras pendientes de urbanización.

3.4 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

El Ayto. de Benacazón recibirá la urbanización cuando se hayan terminado las obras programadas del Proyecto de Urbanización, y siempre según el Art. 154 de la L.O.U.A.



Provisionalmente  
 ORDENANZAS REGULADORAS por  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión EXTRAOR. celebrada  
 el día 22 de Dic. de 2006  
 Benacazón a 29 de Dic. 2006

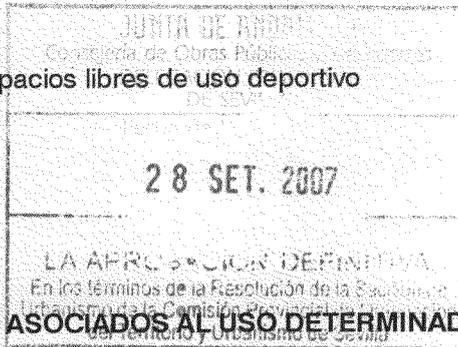


4. NORMAS DE USOS POR ZONAS

4.1 USOS PREVISTOS

La presente Modificación divide el suelo en las siguientes zonas de usos homogéneos que se representan gráficamente en el plano de ordenación y que quedan cuantificadas según la siguiente relación:

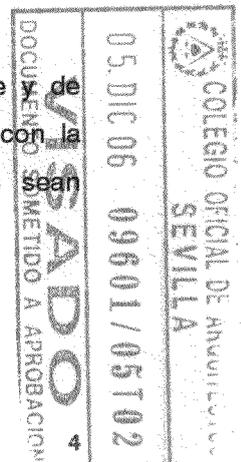
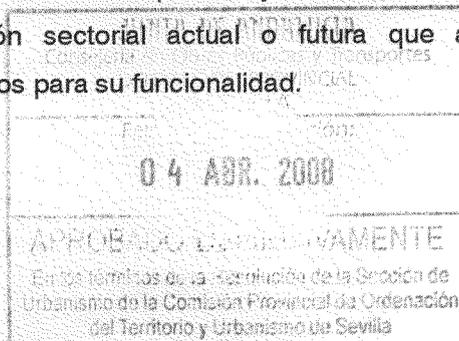
- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • Areas libres de dominio y uso público                  | 15.165,78 m <sup>2</sup> s |
| • Equipamiento social público 1                          | 243,65 m <sup>2</sup> s    |
| • Equipamiento comercial privado                         | 530,48 m <sup>2</sup> s    |
| • Equipamiento social público 2                          | 1.500,00 m <sup>2</sup> c  |
| • Equipamiento educacional                               | 6.351,17 m <sup>2</sup> s  |
| • Equipamiento deportivo                                 | 2.997,50 m <sup>2</sup> s  |
| • Reserva de suelo para espacios libres de uso deportivo | 7.385,65 m <sup>2</sup> s  |
| • Reserva de Instalaciones                               | 387,62 m <sup>2</sup> s    |
| • Viales y aparcamientos                                 | 33.487,08 m <sup>2</sup> s |
| • Residencial  | 62.724,94 m <sup>2</sup> s |



4.2 USOS COMPLEMENTARIOS ASOCIADOS AL USO DETERMINADO

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de cada zona, se entenderán autorizados los siguientes usos asociados:

- El uso de garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario, docente y servicios de interés público y social, para el servicio de las necesidades de la parcela.
- El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.
- Se entenderán autorizados como usos complementarios el uso docente y de servicios de interés público y social todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial actual o futura que afecte a dichos equipamientos sean necesarios para su funcionalidad.



Aprobado **Resolución 45/06**  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión **EXTRAOR.** celebrada  
el día **22** de **Dic.** de **2006**  
Benacazón a **29** de **Dic.** de **2006**

### 4.3 LOCALIZACIÓN DE USOS

La situación de los usos será obligatoriamente en el suelo indicado para cada uno de ellos en los planos de ordenación.

### 4.4 ZONAS DE USO RESIDENCIAL

#### 1. Definición.

Se define así el suelo que por mediación del Planeamiento se considera edificable para uso residencial.

#### 2. Usos permitidos.

En las áreas residenciales se permiten los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar en sus variantes adosada, pareadas y aisladas.
- Residencial plurifamiliar. Edificación Abierta.
- Artesanal compatible con viviendas.
- Pequeño comercio compatible con vivienda.
- Servicios de interés público y social. Despachos profesionales compatibles con viviendas.

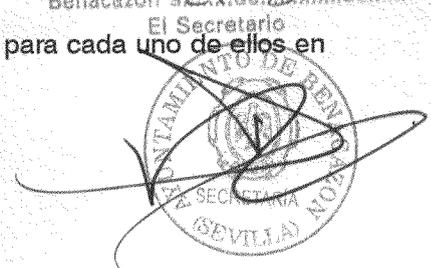
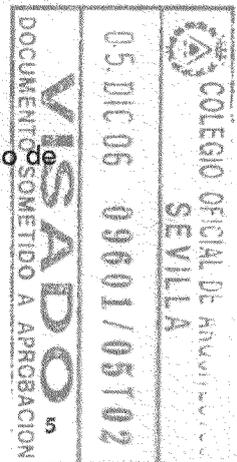
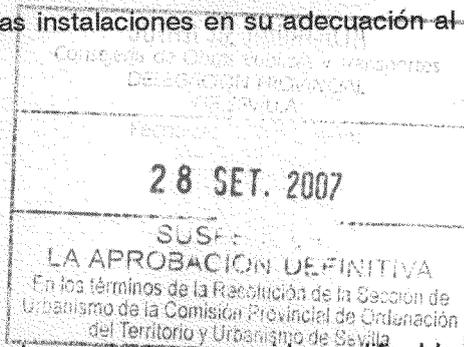
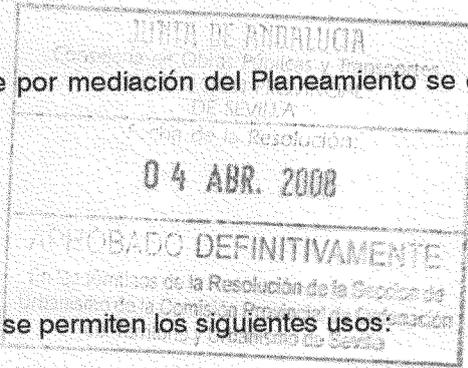
Señalar la obligación de dar cabida a 750 m<sup>2</sup>c en la parcela MR-1 y a 750 m<sup>2</sup>c en la parcela MR-3, destinados a S.I.P.S. de titularidad municipal, en las plantas bajas de las futuras edificaciones, sin restar por ello la edificabilidad lucrativa de uso residencial asignada. Las superficies edificadas destinadas a este uso se registrarán por las normas particulares que lo regulan, debiendo en todo caso adaptarse las instalaciones en su adecuación al edificio que las contiene.

### 4.5 ZONA DE USO DE S.I.P.S.

#### 1. Definición.

Se define así al suelo que por mediación del planeamiento se considera edificable para uso de S.I.P.S., con carácter público o privado según se definen en los planos de ordenación.

#### 2. Usos permitidos.



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006 El Secretario



En la parcela S.I.P.S. se permite el uso de servicios, comercial y de restauración. Se entiende por uso de servicios el que se presta al público en general como servicios administrativos, de asistencia u oficinas al público.

Se entiende por uso comercial el que supone la venta al público de productos manufacturados en otro lugar.

Puede disponer de una zona de almacenamiento de productos del 25% como máximo de la superficie al público.

Se entiende el uso de restauración el que consiste en la venta al público para su consumición dentro del propio local de alimentos y bebidas.

Estos usos cumplirán lo establecido por la Reglamentación Vigente y para su apertura deberán contar con la correspondiente Licencia de Actividad.



4.5 ZONAS DE VIALES PÚBLICOS

1. Usos permitidos.

En las denominadas áreas de viales interiores públicos no se permiten más usos que los generados de su propio carácter de acceso, aparcamiento y circulaciones viarias y peatonales, y los elementos y/o edificaciones destinadas al servicio de instalaciones necesarias para la urbanización

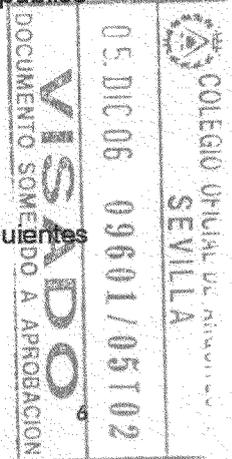
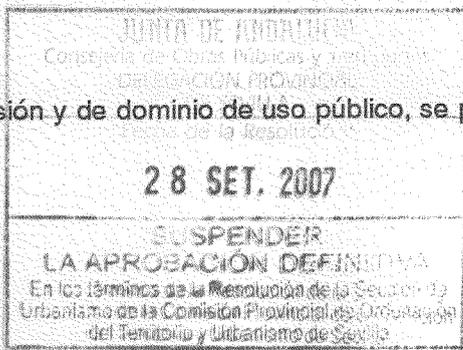
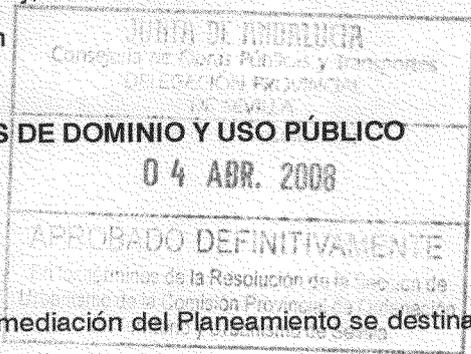
4.6 ZONAS DE CESIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

1. Definiciones.

Se define así al suelo que por mediación del Planeamiento se destina a equipamiento público o áreas libres públicas.

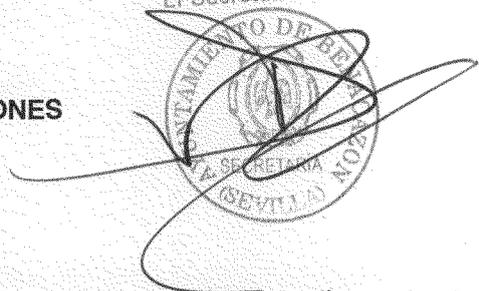
2. Usos permitidos.

En las denominadas áreas de cesión y de dominio de uso público, se permiten los siguientes usos:



- Parques o Jardines
- Areas de juego y recreo
- Centros docentes
- Equipamiento social

Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión **EXTRAOR.** celebrada  
 el día **22** de **DIC.** de **2006**  
 Benacazón a **29** de **DIC.** de **2006**  
 El Secretario



**4.7 ZONAS DE RESERVA DE INSTALACIONES**

**1. Definición.**

Se define así al suelo que por mediación del Planeamiento se destina a áreas donde podrán implantarse elementos y/o edificaciones destinadas al servicio de instalaciones necesarias para la urbanización propia de la Modificación.

**2. Usos permitidos.**

En estas Zonas de Reserva de Instalaciones se permiten los siguientes usos:

- Centros de transformación de corriente eléctrica
- Depósitos de gas
- Cualquier otro que se estime necesario para las instalaciones de la urbanización.



**5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

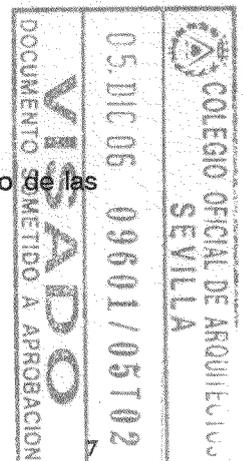
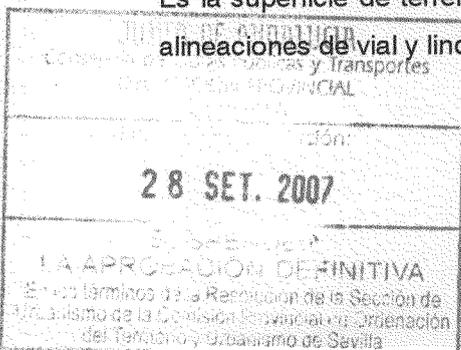
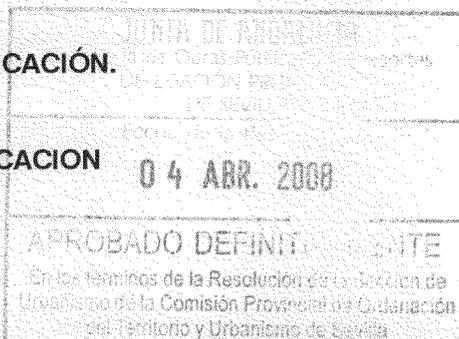
**5.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

**1. Manzana.**

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas ~~delimitadas por alineaciones de vial~~ contiguas

**2. Parcela.**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las ~~alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.~~



No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las resultantes no cumplan las condiciones de dimensiones mínimas que establecen las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.

3. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAOR** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Resolución a **29** de **DIC** de **2006**  
El Secretario

4. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.



5.2 ALINEACIONES

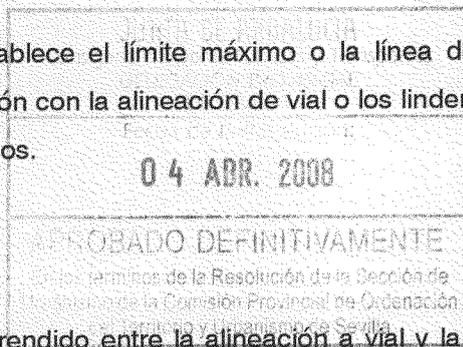
1. Alineación a vial.

Es la línea que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.



2. Alineación de edificación.

Es la línea que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos.

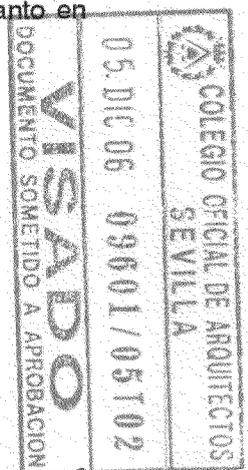
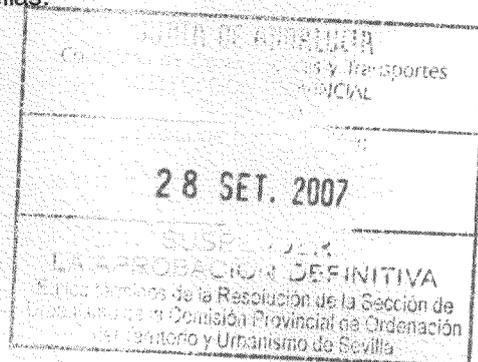


3. Retranqueos.

Es el espacio comprendido entre la alineación a vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

5.3 CONDICIONES DE OCUPACION

1. Superficie ocupable.



Es la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, mediante referencias de posición, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente.



2. Superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

3. Coeficiente de ocupación.

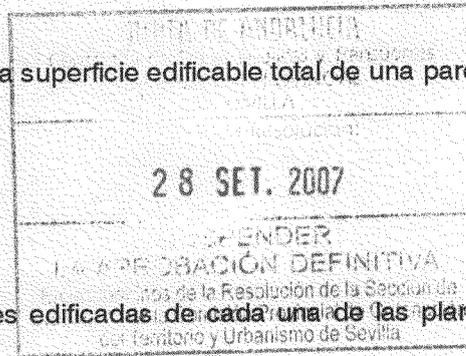
Es la relación entre la superficie ocupable y superficie de parcela.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **27** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
El Secretario

5.4 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. Edificabilidad.

Es el índice resultante entre la superficie edificable total de una parcela y la superficie neta de la misma

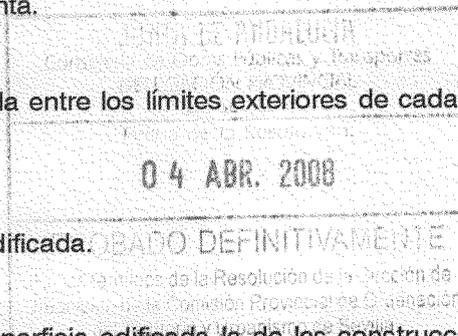


2. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen un edificio.

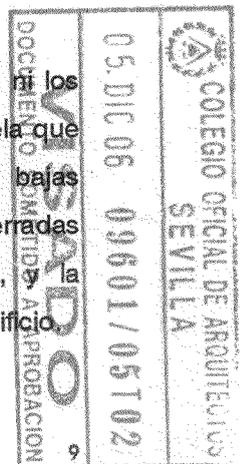
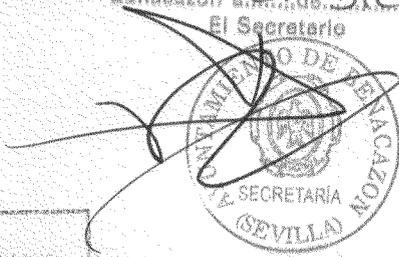
3. Superficie edificada por planta.

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.



4. Cómputo de la superficie edificada.

No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas de ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, y la superficie bajo cubierta destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.



Computaran íntegramente los cuartos de caldera, basura, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en el párrafo anterior. En el caso de balcones o terrazas abiertas cubiertas computará el 50% de su superficie si están cerrados en dos o más de sus lados.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAOR** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
El Secretario

**5.5 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

**1. Altura de la edificación:**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario de contacto con la alineación a vial a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta.

La altura máxima podrá regularse por la distancia vertical y por el nº de plantas.

**2. Medición de alturas:**

**a) Edificios a una sola vía:**

Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,20m, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre los extremos.

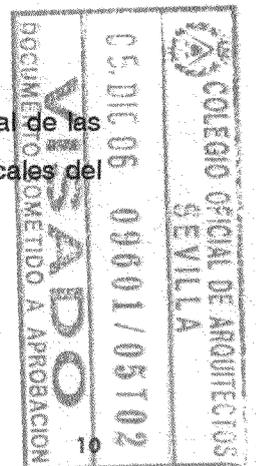
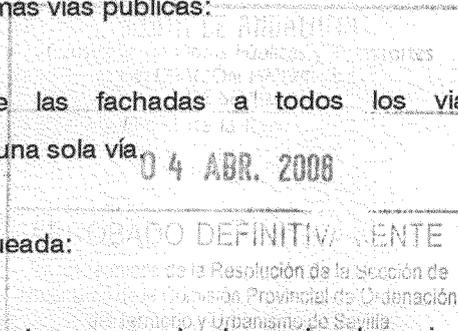
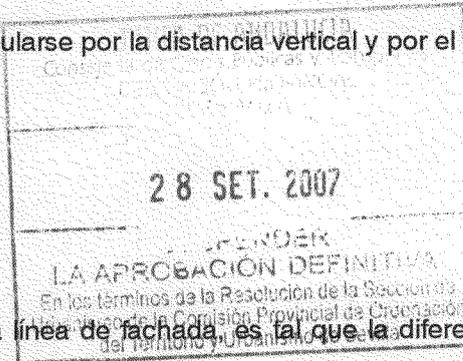
**b) Edificios con frente a dos o más vías públicas:**

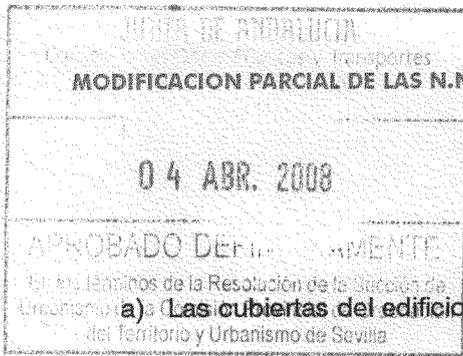
Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

**c) Edificación aislada o retranqueada:**

Serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela a cada uno de los planos verticales del edificio.

**3. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora:**





MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

04 ABR. 2008

APROBADO DEFINITIVAMENTE

En los términos de la Resolución de la Comisión de Urbanismo de la Delegación Provincial de Organización del Territorio y Urbanismo de Sevilla

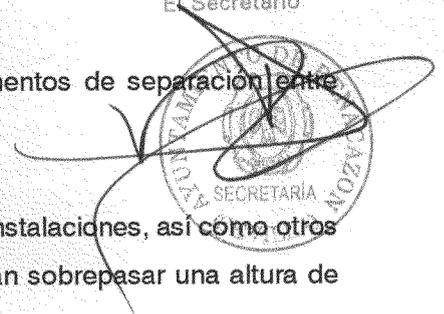
a) Las cubiertas del edificio, de pendiente inferior a 45°.

b) Los petos de barandillas de fachada, así como los elementos de separación entre azoteas.

c) Las rasantes de las cajas de escaleras, depósitos, y otras instalaciones, así como otros usos permitidos en las condiciones particulares, que no podrán sobrepasar una altura de tres metros sobre la altura de cornisa.

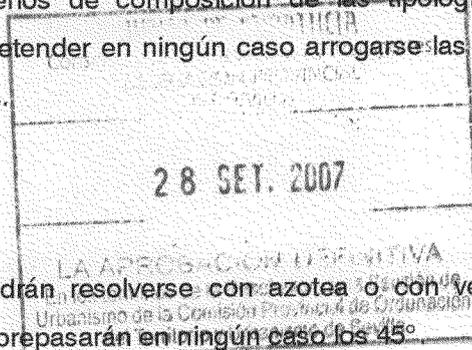
ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006 El Secretario



5.6 CONDICIONES ESTETICAS

Es competencia del ayuntamiento velar por las condiciones estéticas y arquitectónicas de la ciudad, cuidando que las edificaciones que se proyectan justifiquen en cada caso el uso de materiales y criterios de composición de las tipologías arquitectónicas usuales. A título orientativo, sin pretender en ningún caso arrogarse las competencias aludidas, se dan unas normas generales.



1. Cubiertas

Las cubiertas podrán resolverse con azotea o con vertiente de tejado. En este caso las pendientes no sobrepasarán en ningún caso los 45°.



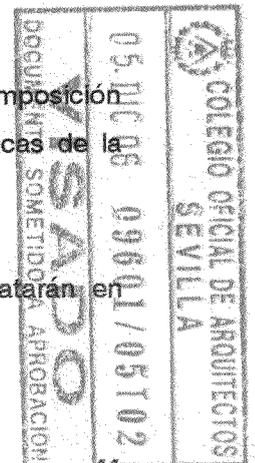
2. Materiales de Fachadas

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

3. Fachadas

a) Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

b) La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán en consonancia con la fachada principal.



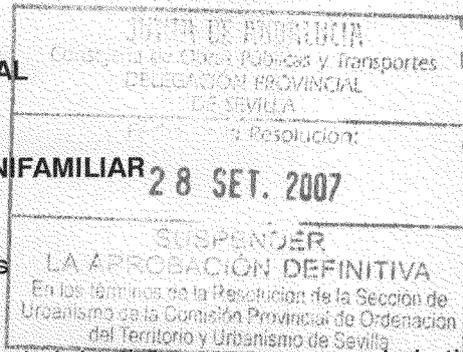
Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
El Secretario

**6. CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**6.1 USO RESIDENCIAL**

**6.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**1. Tipologías Edificatorias**



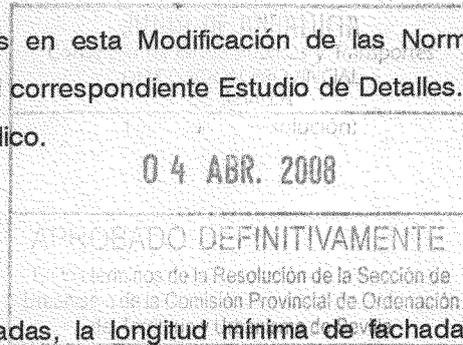
Tiene la condición de "Ciudad Jardín" y en consecuencia la tipología edificatoria será la de Viviendas Unifamiliares Adosadas, Pareadas y/o Aisladas.

**2. Alineaciones**

La alineación oficial será la marcada en el plano "Alineaciones y Rasantes" de la presente Modificación. Dichas alineaciones tienen el carácter de limitación máxima de la línea de edificación, pudiendo establecerse retranqueos a partir de estas líneas.



Las alineaciones marcadas en esta Modificación de las Normas podrán ser modificadas mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalles. En todo caso se mantendrá la latitud total del viario público.

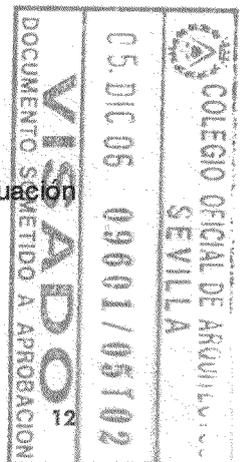


**3. Parcela mínima**

- a) En viviendas adosadas, la longitud mínima de fachada será de 6,00 m, un fondo mínimo de parcela 14,50m y una superficie superior a 90m².
- b) En viviendas pareadas, la longitud mínima de fachada de 8m, un fondo mínimo de parcela 14,50m y una superficie superior a 120m².
- c) En viviendas aisladas, la longitud mínima de fachada de 9m, un fondo mínimo de parcela 16,00m y una superficie superior a 400m².

**4. Aparcamientos**

La totalidad de las viviendas dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento de situación al aire libre o cubierta, bien en planta baja, planta de sótano o semisótano.



el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR celebrada el día 22 de Dic de 2006

Benacazón 29 Dic 2006 El Secretario

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos serán de 4,50 m x 2,20 m., debiendo ampliarse estas dimensiones en caso de estar en situación cubierta y cerrada.

5. Alturas

La altura máxima edificables es la correspondiente a dos plantas (baja y alta) con una altura máxima de 7,00 m., desde la rasante en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del forjado de planta alta, debiendo quedar dentro de esta altura los semisótanos que pudieran edificarse para uso de aparcamientos y/o piezas complementarias de las viviendas que no sean vivideras. Por encima de la altura máxima, se permiten los espacios habitables bajo cubierta, computando aquellos con una altura libre mayor de 1,50 m.

En viviendas pareadas y aisladas, se permiten torreones de superficie igual o inferior al 20 % de la superficie de P. Primera y con una altura máxima de 10 m a cara inferior de forjado.

6. Edificabilidad

- a) En viviendas adosadas, la edificabilidad máxima será de 1,15 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>s.
- b) En viviendas pareadas, la edificabilidad máxima neta será de 0,90 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>s.
- c) En viviendas aisladas, la edificabilidad máxima será de 0,75 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>s.

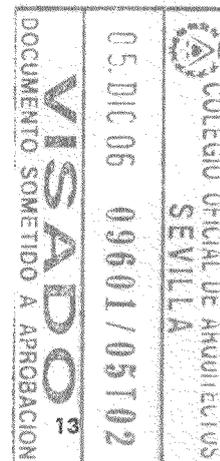
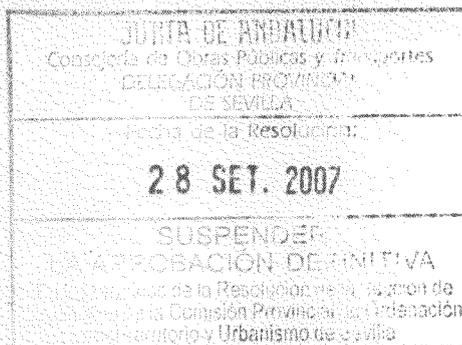
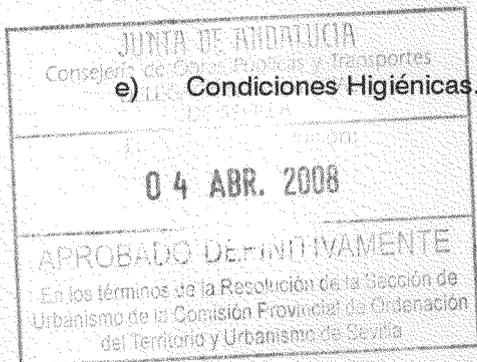
En aplicación de los anteriores coeficientes, la suma de las edificabilidades máximas materializables sobre parcelas netas que conforman una manzana, no podrá sobrepasar a la edificabilidad global asignada a esta última.

Las superficies construidas en sótano o semisótanos no computaran a efectos de edificabilidad.

d) Ocupación.

Será del 75% como valor máximo.

e) Condiciones Higiénicas. Patios



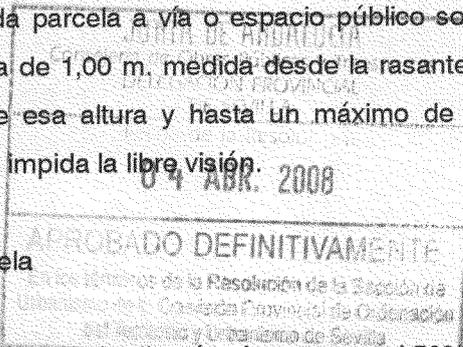
Las estancias que no dispongan de huecos a la calle, deberán abrirse necesariamente a patios de luz y ventilación, de una superficie no menor de 9m<sup>2</sup>, y admitirá la inscripción de un círculo de 3m de diámetro.

f) Composición

Será libre, quedando excluida la utilización de materiales o soluciones manifiestamente incompatibles con la buena práctica arquitectónica.



La cerca de separación de toda parcela a vía o espacio público solo podrá ser de material opaco hasta una altura máxima de 1,00 m. medida desde la rasante de la calle en cualquier punto de la cerca. A partir de esa altura y hasta un máximo de 2.00 m., será de malla, cerrajería o seto vegetal que no impida la libre visión.



g) Espacios libres de parcela

Los espacios libres de las parcelas se ajardinarán al menos en el 50% de su superficie.

h) Tonalidades de las edificaciones

Los tonos de las edificaciones serán claros, blancos y ocre.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**  
El Secretario

6.1.2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. EDIFICACION ABIERTA

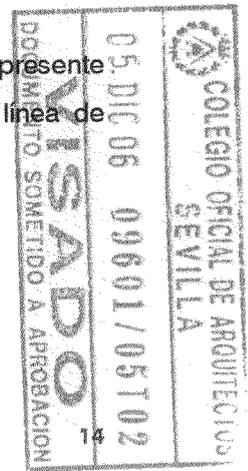
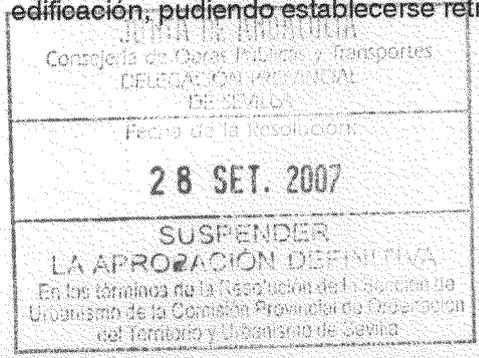
a) Tipologías Edificatorias

La tipología edificatoria será la de bloques de viviendas en altura, situados de forma aislada en la parcela, con todos sus paramentos exteriores tratados como fachadas



b) Alineaciones

La alineación oficial será la marcada en el plano "Alineaciones y Rasantes" de la presente Modificación. Dichas alineaciones tienen el carácter de limitación máxima de la línea de edificación, pudiendo establecerse retranqueos a partir de estas líneas.



Las alineaciones marcadas en esta Modificación de las Normas podrán ser modificadas mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalles. En todo caso se mantendrá la latitud total del viario público.

c) Parcela mínima

La parcela mínima será de 1000 m<sup>2</sup>.

Quando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, los proyectos deberán efectuar la asignación de las superficies de la parcelas que correspondan a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuman sobre la total asignada a la parcela matriz.

d) Alturas

La altura máxima edificables es la correspondiente a cinco plantas, con una altura máxima de 18,00 m., desde la rasante en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del forjado de última planta, debiendo retranquearse la última planta 3m sobre el plano de fachada.

Los semisótanos que pudieran edificarse, quedarán dentro de la altura máxima fijada.

e) Edificabilidad

La edificabilidad máxima aplicable a la parcela neta será la señalada en los cuadros de edificabilidad.

Las superficies construidas en sótano o semisótanos no computaran a efectos de edificabilidad.

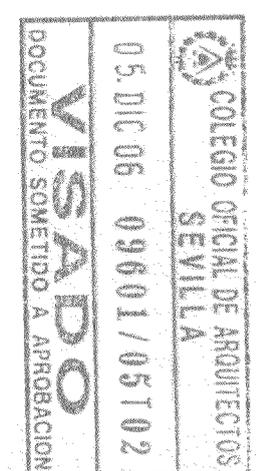
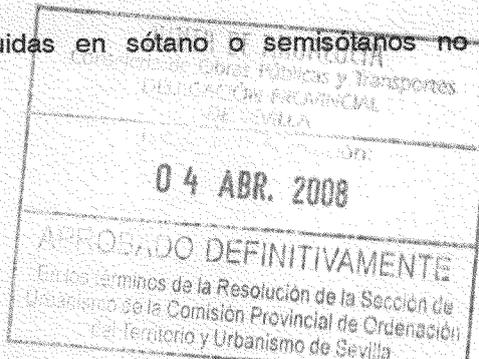
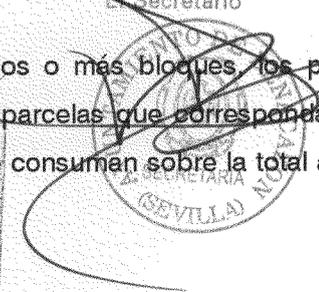
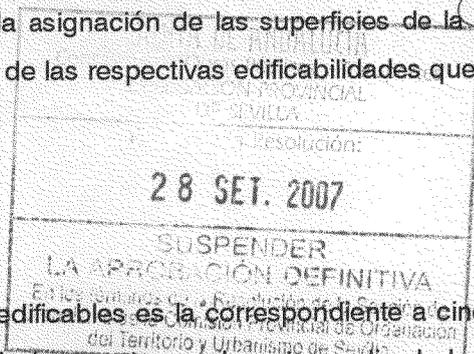
f) Ocupación.

Podrá ser del 100%.

g) Condiciones Higiénicas

Se permiten patios de luces, de ventilación, y abiertos.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic.** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic.** de **2006**  
El Secretario



ORDENANZAS REGULADORAS  
Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión **EXTRAOR.** celebrada  
el día **22** de **DIC.** de **2006**  
Benacazón a **29** de **DIC.** de **2006**  
El Secretario

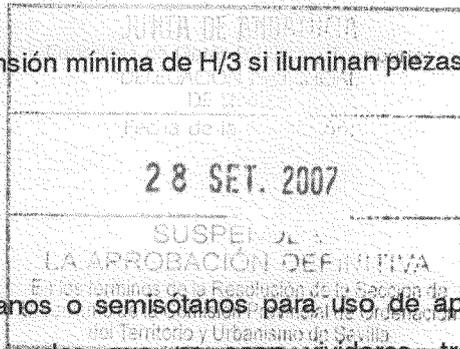
Las dimensiones mínimas son:

En patios abiertos la embocadura deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura, con un mínimo de seis metros.



En patios de luces y de ventilación, admitirán de inscripción de un círculo de 3 m de diámetro.

Los patios de luces tendrán una dimensión mínima de H/3 si iluminan piezas habitables, y de H/4 si sólo iluminan cocinas.

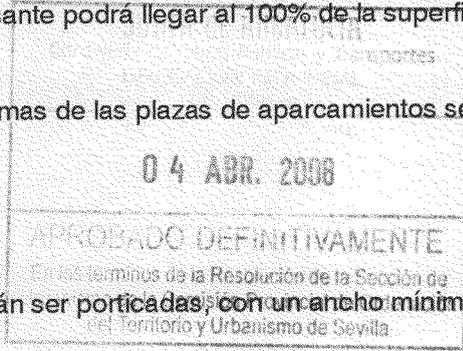


h) Construcciones bajo rasante

Bajo rasante podrán construirse sótanos o semisótanos para uso de aparcamientos y/o piezas complementarias de las viviendas que no sean viveras, trasteros, cuartos técnicos...



La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la superficie de la parcela.



Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos serán de 4,50 m x 2,20 m.

i) Composición

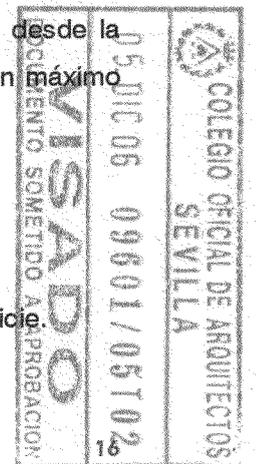
Las plantas bajas podrán ser porticadas con un ancho mínimo de 2,50m.

Se permiten cuerpos salientes, abiertos o cerrados, con un vuelo máximo de un metro sobre el plano de fachada en todas las plantas, excepto en plantas retranqueadas y plantas bajas en fachadas alineadas a vial.

Los cerramientos de parcela, donde sean necesarios, de separación a vía o espacio público solo podrá ser de material opaco hasta una altura máxima de 0,50 m. medida desde la rasante de la calle en cualquier punto de la cerca. A partir de esa altura y hasta un máximo de 2.00 m., será de malla, cerrajería o seto vegetal que no impida la libre visión.

j) Espacios libres de parcela

Los espacios libres de las parcelas se ajardinarán al menos en el 50% de su superficie.



Podrán acondicionarse como aparcamiento, con una capacidad máxima del 20% de las demandas por los usos implantados en el edificio.

**6.2 USO S.I.P.S.**

a) Alineaciones

Las edificaciones podrán llegar como máximo hasta la alineación exterior, pudiendo situarse la edificación con carácter aislado.

La parcela destinada a uso deportivo, M-SIPS-1, localizada en el extremo norte de la actuación está dividida en dos por la Línea Límite de Edificación, de manera que la porción trasera sufre las limitaciones que dicta y regula la Ley 25/1988, de Carreteras, y el Reglamento que la desarrolla, de tal modo que las posibles edificaciones deberán ubicarse dentro del área de la parcela libre de dicha afección.

b) Alturas

La altura máxima edificable es la correspondiente a una planta, con una altura máxima de 4,00m, debiendo de quedar dentro de esta altura los semisótanos que pudieran edificarse.

c) Edificabilidad

La edificabilidad máxima, medida sobre parcela neta, será la señalada en los cuadros de edificabilidad.

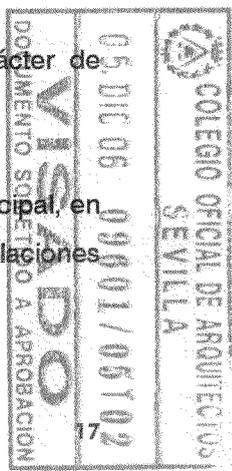
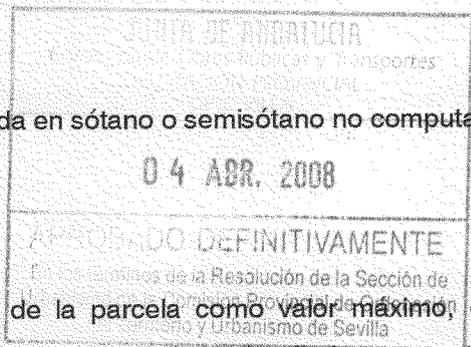
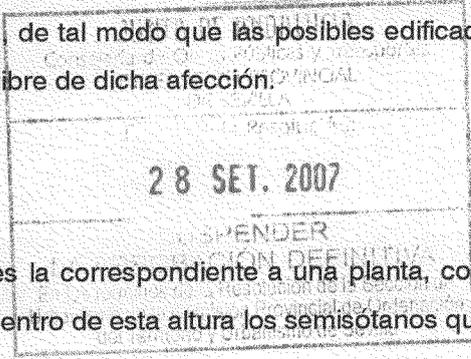
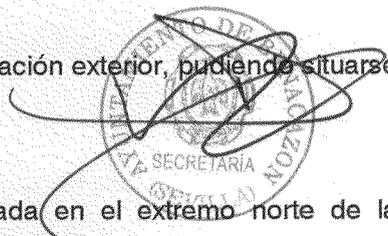
La superficie construida en sótano o semisótano no computará a tal efecto.

d) Ocupación

Podrá ser del 100% de la parcela como valor máximo, debiendo de tener carácter de medianera los parámetros que queden sobre linderos con otras parcelas.

La superficie destinada a este uso en las parcelas MR-1 y MR-3, de titularidad municipal, en las plantas bajas de las futuras edificaciones, deberán en todo caso adaptar las instalaciones

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
El Secretario





en su adecuación al edificio que las contiene, cumpliendo las condiciones particulares que regulan la edificación.

Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada  
 el día **27** de **DIC** de **2006**  
 Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**

**6.3 USO EDUCACIONAL**

a) Alineaciones

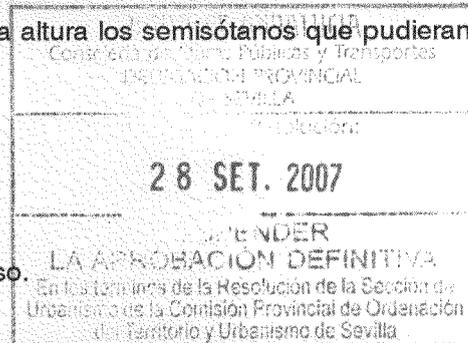
Será libre debiendo tratarse como medianeras los parámetros que lleguen a la parcela colindante.

b) Altura

La altura máxima edificable es la correspondiente a dos plantas (baja y alta), con una altura máxima de 9,00m debiendo de quedar dentro de esta altura los semisótanos que pudieran edificarse.

c) Otras condiciones

Cumplirán la normativa específica que determina su uso.

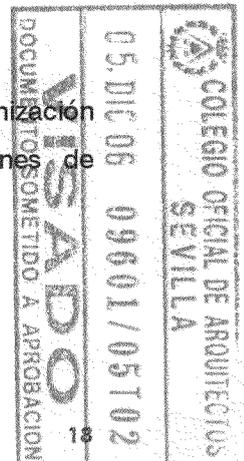
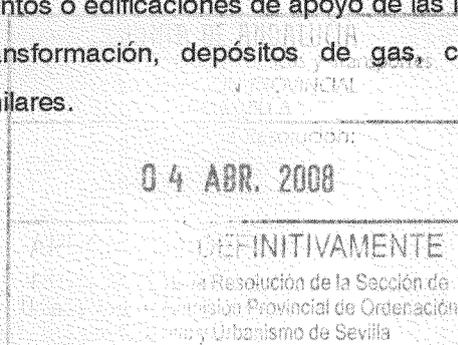


**6.4 USO DE ESPACIOS LIBRES DE USO DEPORTIVO Y AREAS LIBRES DE CARÁCTER PUBLICO**

Se permiten usos recreativos, instalaciones deportivas o similares, siempre que queden debidamente deslindados y fuera del ámbito marcado entre la autovía a-49 y la línea límite de edificación. En las Areas Libres podrán ubicarse pequeñas edificaciones de una planta de altura (máximo 4.00 m.) en situación aislada y con uso vinculado al mantenimiento y conservación de éstas áreas

**6.5 USO DE RESERVA DE INSTALACIONES**

Podrán construirse elementos o edificaciones de apoyo de las instalaciones de la urbanización, como centros de transformación, depósitos de gas, cuartos para instalaciones de telecomunicaciones y similares.



Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
 al Ayuntamiento pleno en  
 sesión **EXTRAOR** celebrada  
 el día **22** de **Dic** de **2006**  
 Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**  
 El Secretario

**7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**7.1 REDES VIARIAS Y DE SERVICIOS**

Será de aplicación la normativa contenida en las Normas Subsidiarias Municipales

Habrá de cumplirse lo establecido en el Decreto sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas en lo referente a obras de Urbanización.

Además de lo dispuesto anteriormente, se cumplirán las normativas recogidas en I.MEMORIA;

**8. REDES VIARIAS Y DE SERVICIOS.**

**7.2 URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES**

El proyecto de Urbanización justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

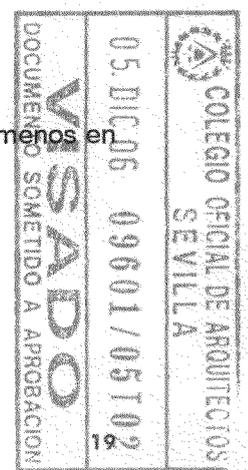
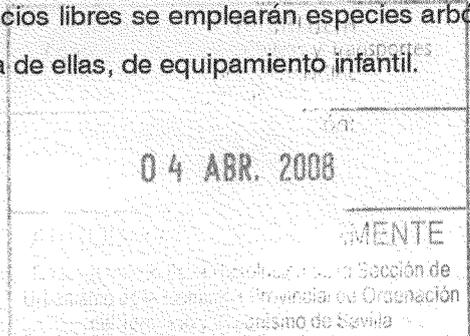
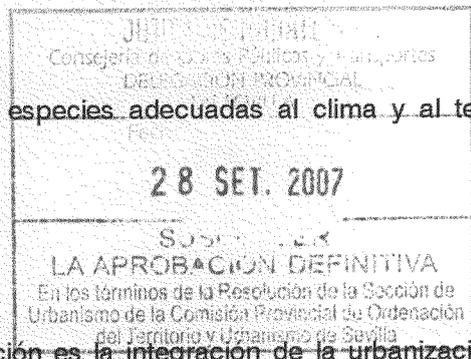
El arbolado y la jardinería se realizarán con especies adecuadas al clima y al terreno, y habituales en la flora del municipio.

**7.3 IMPACTO AMBIENTAL**

Uno de los objetivos de la presente modificación es la integración de la urbanización en el paisaje, distribuyendo adecuadamente los espacios y volúmenes, dado el carácter de periferia de este suelo. Para ello:

Se establecen condiciones de retranqueo de la edificación unifamiliar de forma que en las parcelas residenciales se fije, en la zona no ocupada por la edificación ni aparcamiento privado, una superficie mínima destinada a jardín delantero.

En los espacios libres se emplearán especies arbóreas y arbustivas y se dotarán, al menos en alguna zona de ellas, de equipamiento infantil.



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón, a **29** de **DIC** de **2006**

Tanto en las aceras mencionadas como en los espacios libres se integrarán el mayor número posible de pies de olivos, transplantando el mayor número de ellos de las zonas donde su permanencia no fuera posible a estas aceras y zonas verdes.

Las condiciones estéticas de la edificación serán acordes con las construcciones limítrofes existentes en el municipio.

Se limitarán los niveles de ruidos en las zonas de equipamientos y usos públicos en cumplimiento de la legislación vigente.

Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido. Para ello, las condiciones de implantación de este sector habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Anexo III del Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

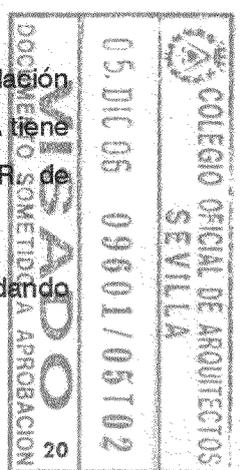
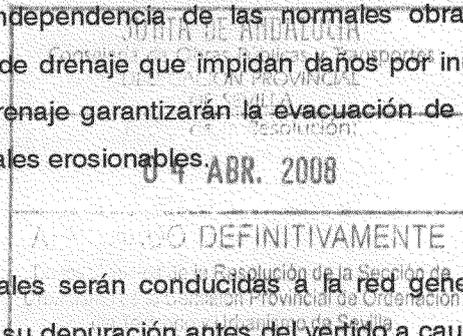
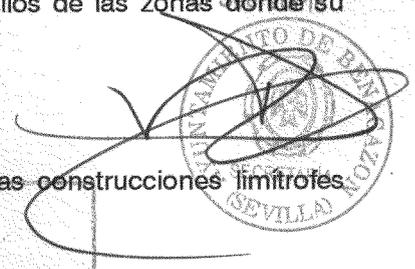
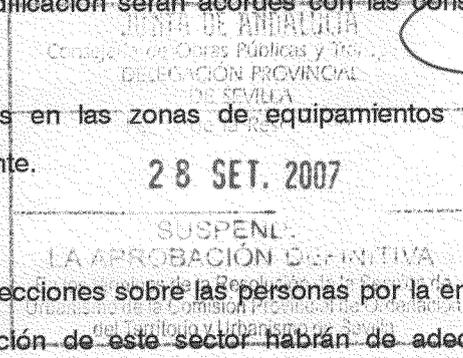
Se mantendrán las infraestructuras de evacuación y conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

En el caso de que aparezcan restos arqueológicos durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, se comunicará la aparición los mismos a la Consejería de Cultura, según establece el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Modificación de las N.N.S.S. contendrá, con independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las necesarias obras de drenaje que impidan daños por inundación en las parcelas colindantes. Estas obras de drenaje garantizarán la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

Las aguas residuales serán conducidas a la red general de alcantarillado de la población asegurándose así su depuración antes del vertido a cauce público, ya que ALJARAFESA tiene proyectada una estación de bombeo para enviar las aguas residuales a la E.D.A.R. de PALOMARES.

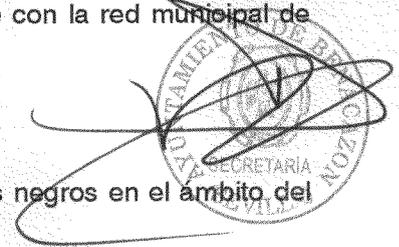
En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno.



Provisionalmente  
el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR celebrada el día 22 de DIC de 2006 Benacazón a 29 de DIC de 2006 El Secretario

La infraestructura hidráulica de la zona garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

28 SET. 2007  
En los términos de la Resolución de la Sección de del Territorio y Urbanismo de Sevilla



Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector, para garantizar la no afección a las aguas subterráneas.

Durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se evitará el vertido de aguas residuales fuera de la red municipal, para lo cual el proyecto de Seguridad y Salud preverá la conexión de aseos provisionales de obra a la red general de alcantarillado.



No se otorgarán licencias de primera ocupación en tanto los terrenos donde se enclaven las edificaciones de las que se solicite no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico de los terrenos se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y que cubran toda la urbanización. Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes.

Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos de uso doméstico de forma individual.

Las líneas eléctricas aéreas que cruzan la parcela se proyectarán subterráneas enlazándolas con la red general según instrucciones de la compañía suministradora, al objeto de que no sobrevuele el espacio residencial, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar las licencias de ocupación.

Junta de Andalucía  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
Resolución:  
04 ABR. 2008  
VALIDAMENTE  
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
05 DIC 06 09601/05102  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION  
21

Aprobado... por el Ayuntamiento pleno en sesión... celebrada el día 22 de Dic de 2006

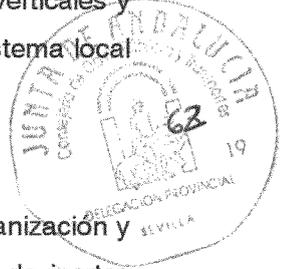
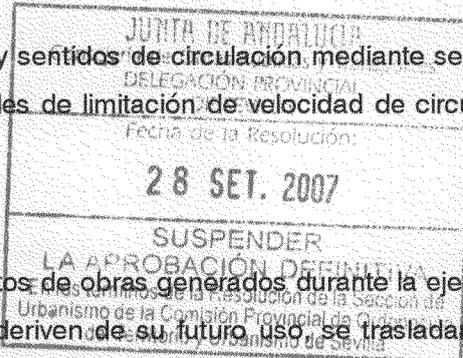
Se realizarán entrantes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios mecánicos que posee el Ayuntamiento de Benacazón.

El Secretario



El Ayuntamiento de Benacazón asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona que va a urbanizarse.

Se señalarán los accesos y sentidos de circulación mediante señales de tráfico verticales y horizontales, así como señales de limitación de velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones.

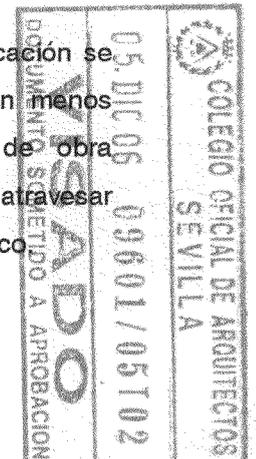
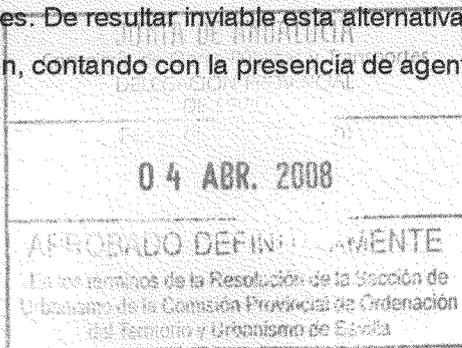


Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

Se garantizará la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceite, grasas y combustible procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la orden del 28 de febrero de 1989 (BOE nº57 de 8 de marzo).

El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, creando si fuera necesario caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

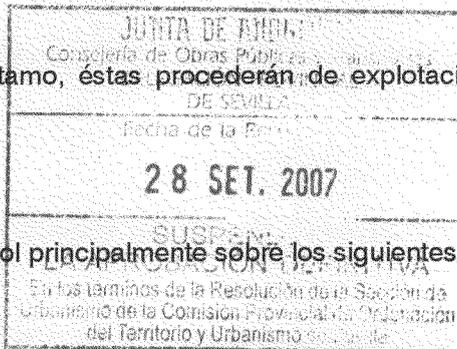


Antes del inicio de las obras se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándolo en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento mencionadas anteriormente.



Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado.

Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente legalizadas.



a) Se realizará un seguimiento y control principalmente sobre los siguientes puntos:

- Señalización y seguridad vial.
- Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas por el propio Plan Parcial que debe contener las Normas de urbanización y edificación.
- Ordenación de usos en zonas públicas y existencia de zonas verdes.
- Control de ruidos.
- Control de efluentes líquidos.
- Control de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.

Provisionalmente  
 aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraor. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón 29 de Dic. de 2006  
 El Secretario



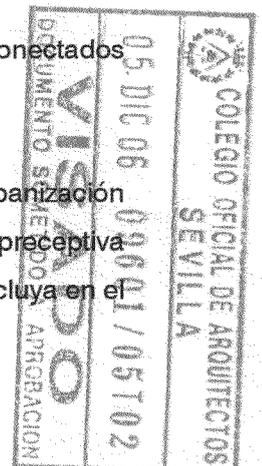
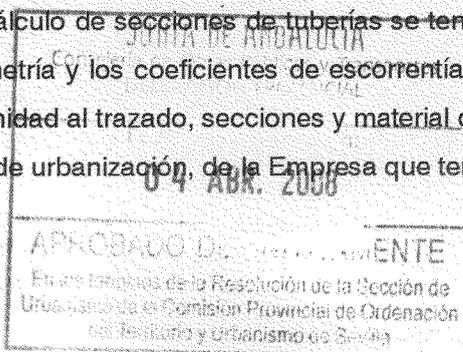
b) Ley de Aguas

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

c) Evacuación aguas pluviales

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de alcantarillado general.

Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviometría y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad al trazado, secciones y material de la red de alcantarillado, que se incluya en el Proyecto de urbanización, de la Empresa que tenga encomendado el servicio.



ORDENANZAS REGULADORAS, POR PROVISIONALMENTE el Ayuntamiento pleno en sesión... **EXTRAORDINARIA** celebrada el día 27 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006

El Secretario

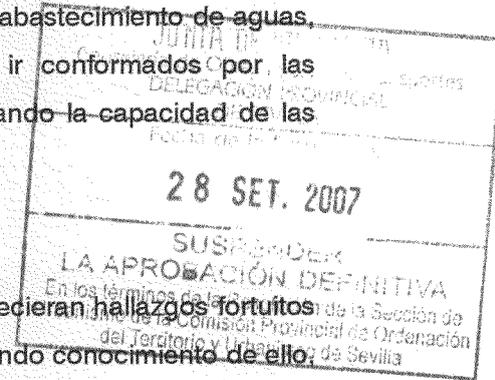


d) Materiales Sobrantes

Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Edificación se llevarán a vertederos controlados, debidamente legalizados.

e) Compañías Suministradoras

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, telefonía, electricidad y, en su caso, gas conducido) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

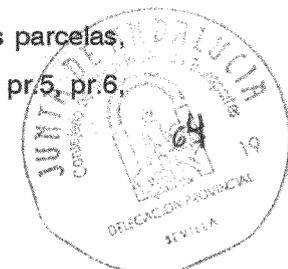
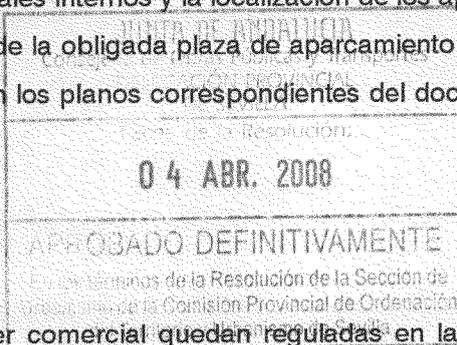


f) Restos Arqueológicos

Si en el transcurso de las obras de edificación y/o urbanización aparecieran hallazgos fortuitos de restos arqueológicos se paralizarán éstas en la zona afectada, dando conocimiento de ello por parte de la Dirección Facultativa de las Obras, a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y procediéndose conforme a la legislación vigente.

g) Viales y Aparcamientos

Para el dimensionado de viales internos y la localización de los aparcamientos, anexas a la red viaria, con independencia de la obligada plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, se estará a lo expresado en los planos correspondientes de la documentación gráfica pr.5, pr.6, pr.7.



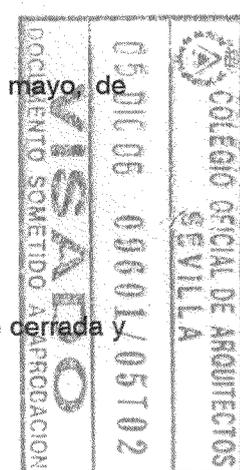
h) Actividades Comerciales

Las actividades de carácter comercial quedan reguladas en la presente Modificación en el epígrafe 4.4 de III. ORDENANZAS REGULADORAS.

Estos usos deberán adecuarse a las determinaciones de la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

i) Mantenimiento de la Parcela

Hasta tanto den comienzo las Obras de Urbanización la parcela deberá mantenerse cerrada y limpia de escombros y rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios.



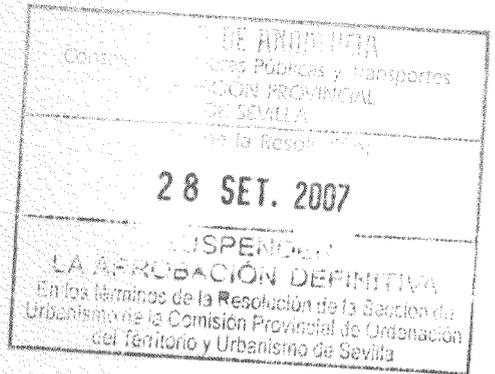
Los carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la Parcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la edificación.

Sevilla, 29 de noviembre de 2006

Los arquitectos

Handwritten signatures of the architects.



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**  
El Secretario

