

**CUADRO DE CARACTERISTICAS DE ORDENACION PARA EL SUELO**

**Condicionantes Urbanisticos para el Suelo Urbano:**

Densidad maxima 45 viv / ha

Ocupacion maxima del 75 %

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

El Secretario



**Desarrollo del Suelo Urbano:**

Estudios de Detalle las 6 Unidades de Actuacion previstas de 3 has de superficie total y 135 solares.

Edificacion Directa las Extensiones en Hilera, y los 45 Solares Individuales existentes.

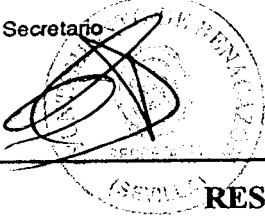
| CONDICIONES URBANISTICAS SUELO URBANIZABLE |                           |               |                |             |
|--|---------------------------|---------------|----------------|-------------|
| Nombre Sector                              | Superficie m <sup>2</sup> | Densidad p/ha | Nº de Parcelas | Ocupacion % |
| MI. S1a                                    | 67.400                    | 35            | 240            | 75          |
| MI. S1b                                    | 41.470                    | 35            | 145            | 75          |
| VI. S2                                     | Suelo Urbano              | -             | -              | -           |
| VII. S3                                    | 24.570                    | 30            | 74             | 75          |
| Av.S.la M. S4                              | 33.500                    | 30            | 102            | 75          |
| MII. S5                                    | 98.000                    | 25            | 247            | 75          |
| E.P. S6                                    | 20.000                    | 30            | 60             | 75          |
| L.Ch. S7                                   | 62.500                    | -             | -              | -           |
| L.H. S8                                    | 25.000                    | 30            | 75             | 75          |

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS  
Memoria Rv. NN.SS de Benacazon - 47

**1954/93112**

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

El Secretario



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

El Secretario



| RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS PARCIALES |            |        |         |           |       |
|-------------------------------------|------------|--------|---------|-----------|-------|
| Nom.Sector                          | Superficie | Libre  | Docente | Deportivo |       |
| ML S1a                              | 67.400     | 6.740  | 6.000   | 4.500     | 600   |
| ML S1b                              | 41.470     | 4.147  | 1.400   | 4.500     | 290   |
| VI. S2                              | Suelo      | Urbano | -       | -         | -     |
| VII. S3                             | 24.570     | 2.457  | 1.000   | -         | 500   |
| Av.S.la M. S4                       | 33.500     | 3.350  | 4.400   | -         | 240   |
| MIL S5                              | 98.000     | 9.800  | 21.600  | 15.000    | 500   |
| EP. S6                              | 20.000     | 2.000  | 1.000   | -         | 150   |
| LCh. S7                             | 62.500     | 6.250  | -       | -         | 2.500 |
| LH. S8                              | 25.000     | 2.500  | 1.000   | -         | 150   |

APROBADO DEBIDAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DE BENACAZÓN

DE FECHA - 3 JUNI. 1998

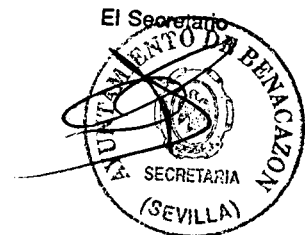
JURADO REGULADOR DEL TERRITORIO DE BENACAZÓN  
COMISIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DE BENACAZÓN  
PÚBLICAS Y TRANSFERENTES

| RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS TOTALES |         |        |        |        |      |
|-----------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|
| Urbanizable                       | 372.440 | 37.244 | 36.400 | 24.000 | 4930 |

## CAPACIDAD DE VIVIENDAS

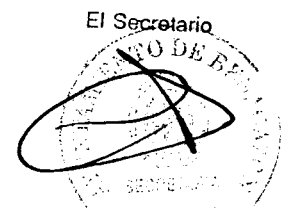
|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Viviendas Existentes</b> | <b>1.455</b> |
| <b>Solares Existentes</b>   |              |
| Solares Urbanos             | 45           |
| Solares de Urbanizaciones:  |              |
| Mayorazgo I ( S Ia )        | 135          |
| Velasco II ( S 3 )          | 50           |
| <b>TOTAL EXISTENTE</b>      | <b>1.685</b> |

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



|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| <b>Actuaciones Previstas: S.U.</b> |            |
| UA 3 Has x 45 viv / Ha             | 135        |
| <b>Sectores Previstos S.Uble.</b>  |            |
| S4. Av..Sanlucar la Mayor          | 102        |
| S5. Urb.Mayorazgo II               | 247        |
| S1b Ampliac. Mayorazgo             | 145        |
| S6 El Parque                       | 60         |
| S8 La Huerta                       | 75         |
| <b>TOTAL PREVISTO</b>              | <b>764</b> |

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



|   |             |
|---|-------------|
| APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION TECNICA DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANO |             |
| DE FECHA  | 3 JUN: 1998 |
| JUNTA DE ANDALUCIA<br>CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  |             |

**N.B:** Los sectores 1a y 3, se incluye en como existentes, por estar semiconstruidos, aunque se mantienen de urbanizable por no estar recepcionados.

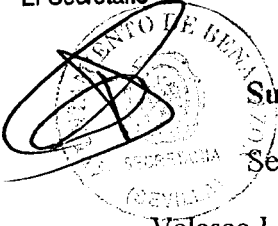
El sector 2 se incluye en suelo urbano, por encontrarse edificado, y ~~receptado~~ **receptado** en LE DE SEVILLA

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

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

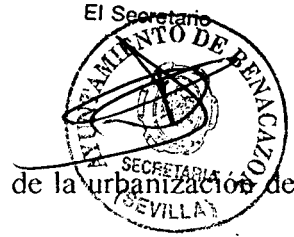
**CLASIFICACION DEL SUELO**

El Secretario



**Suelo Urbano**

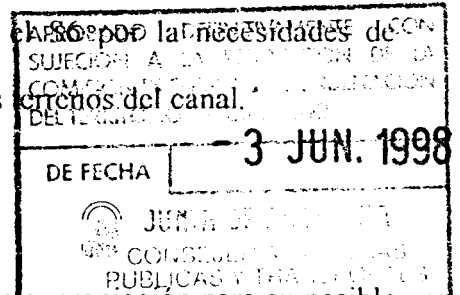
Se mantiene la delimitación actual con la incorporación de la urbanización de Velasco I (Los Poetas) en Avenida de Sanlucar la Mayor, y con pequeñas variaciones en todos los caminos al sur del suelo urbano. Se modifica la zonificación en las unidades de actuación propuesta y se planifican otros vacíos urbanos. Se amplían los equipamientos deportivos y docentes y los sistemas de zonas verdes en el parque municipal.



**Suelo Urbanizable**

Se mantiene urbanizable El Mayorazgo I sector Ia, por no haber finalizado la urbanización, y se amplía con el sector Ib por necesidad de ampliación del equipamiento formado por zonas libres y deportivas; se amplía el equipamiento escolar existente.

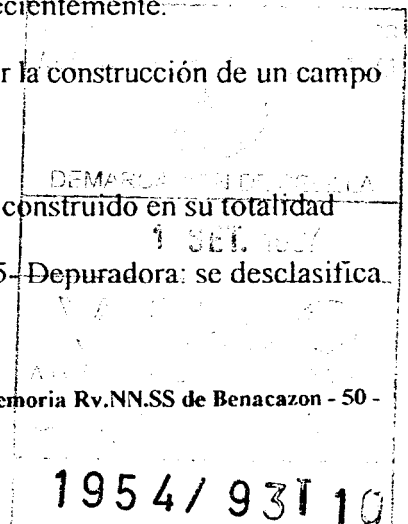
Se incluyen nuevos sectores con planeamiento aprobado: S3 Urbanización Velasco II con obras ejecutadas, S4 carr.de Sanlucar, y S5 Mayorazgo II, con plan aprobado, y S7 Polígono Industrial, ya ejecutado; se incluye también ~~el S6 por las necesidades de ordenación de la zona, y el S8, por compensación con los~~ ~~efectos del canal.~~



**Suelo No Urbanizable**

En la normativa anterior se preveían polígonos de expropiación para su posible adquisición a efecto de construir grandes obras de infraestructura como son:

- Polígono 1- Parque Municipal ya construido y ampliado recientemente.
- Polígono 2- Ampliación del Polideportivo: se desclasifica por la construcción de un campo de fútbol en terrenos cercanos.
- Polígono 3- Canal de Defensa de Inundaciones ya que fue construido en su totalidad
- Polígono 4- Deposito Regulados ya construido. Polígono 5- Depuradora: se desclasifica.



aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 11 de JULIO de 1996 y en sesión de 27 de OCTUBRE de 1997

### Suelo No Urbanizable de Protección Especial

El Secretario



Se clasifican de especial protección los siguientes espacios: El escarpe de la Benacazon y su area de influencia, en los terminos definidos por el Plan de Protección del Medio Físico y Catalogo de Bienes Protegidos; y los terrenos definidos por éste documento de revisión de NN.SS, y ocupados por el bosque de Gelo; para cualquier actividad en el ambito de ambos espacios se deberá solicitar a la Consejería de Medio Ambiente.

Se clasifican de especial protección las siguientes areas: AR-1 Castillaja de Talhara, AR-2 Hacienda y Ermita de Gelo, y AR-3 Cortijo de Torres; para cualquier actuacion en el ambito de éstas areas se deberá solicitar a la Consejeria de Cultura.

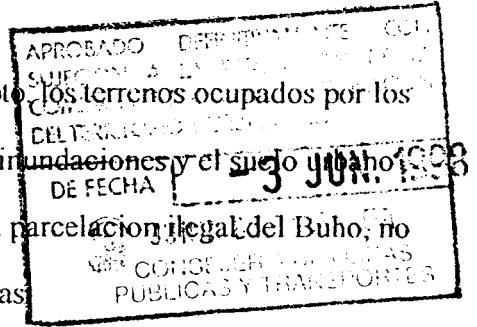
Se clasifican de especial protección los terrenos ocupados por las redes de infraestructura tecnica: IT-1 Red de conduccion de derivados del petroleo, IT-2 Red de electrificacion de media tension, y IT-3 Canal de defensa de las inundaciones; los terminos seran los de cada compania; asimismo las protecciones de las carreteras, caminos, etc... seran las indicadas por cada organismo competente, en funcion de la normativa aplicable.

### Suelo No Urbanizable Especial

Se clasifican de no edificables bajo ningun concepto los terrenos ocupados por los huertos frutales HF, entre el canal de defensa contra las inundaciones y el

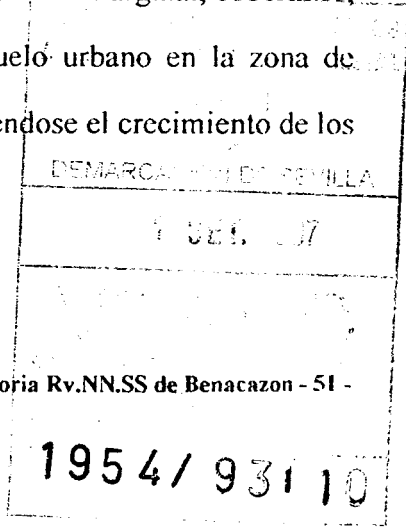
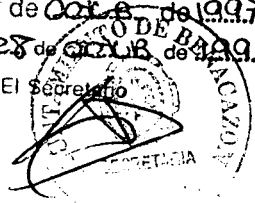
Se mantiene la clasificacion de no urbanizable la parcelacion ilegal del Buho; no permitiendose la edificacion ni la segregacion de parcelas

Se acotan cinco pequeños nucleos al sur de la poblacion NR, que por sus características de semiparcelados y con algún grado de edificación marginal, cobertizos, cercados, etc.. amenazan con expandirse y alcanzar el suelo urbano en la zona de extensiones en hilera por los caminos tradicionales, prohibiendose el crecimiento de los terrenos señalados en los planos.



aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 27 de OCTUBRE de 1997 y en sesión de 27 de OCTUBRE de 1997

El Secretario



**RESUMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO**

**Artículo 97 T.R. LS y OU 1/92**

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



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



| CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO |     |            |       |           |         |            |          |
|--------------------------------------|-----|------------|-------|-----------|---------|------------|----------|
| Ar                                   | Tip | Superficie | Edif. | Sup.Edif. | C.Pond. | Unid. Apr. | Ap. Tipo |
| 1a                                   | Ad  | 67.400     | 0.60  | 40.440    | 1.0     | 40.440     | 0.6000   |
| 1b                                   | Ad  | 41.500     | 0.60  | 24.900    | 1.0     | 24.900     | 0.6000   |
| 2                                    | Ad  | Clasific.  |       | Suelo     | Urbano  |            |          |
| 3                                    | Ad  | 25.000     | 0.60  | 15.000    | 1.0     | 15.000     | 0.6000   |
| 4                                    | Ad  | 32.500     | 0.60  | 19.500    | 1.0     | 19.500     | 0.6000   |
| 5                                    | Ad  | 28.000     | 0.70  | 19.600    | 1.6     | 31.360     | 0.6485   |
|                                      | Ai  | 88.900     | 0.50  | 44.450    | 1.0     | 44.450     |          |
| 6                                    | Ad  | 20.000     | 0.60  | 12.000    | 1.0     | 12.000     | 0.6000   |
| 7                                    | Ind | 62.500     | 0.65  | 40.625    | 1.0     | 40.625     | 0.6500   |
| 8                                    | Ad  | 25.000     | 0.60  | 15.000    | 1.0     | 15.000     | 0.6000   |

RECORRIDO DEPT. DE PLANIFICACION Y ORDENACION TERRITORIAL JUN. 1998

SECRETARIA DE PUBLICACION Y FACILITACION

**LOS SECTORES TIPOLOGICOS COINCIDEN CON LAS AREAS DE REPARTO**

SECRETARIA MUNICIPAL

1954/93110

## CUADRO DE EDIFICABILIDADES

### Suelo Urbano

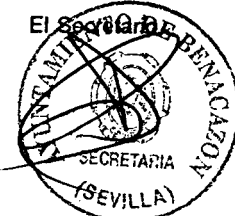
Casco Historico e = 1,5 m2/m2

Extension del C.H. e = 1,4 m2/m2

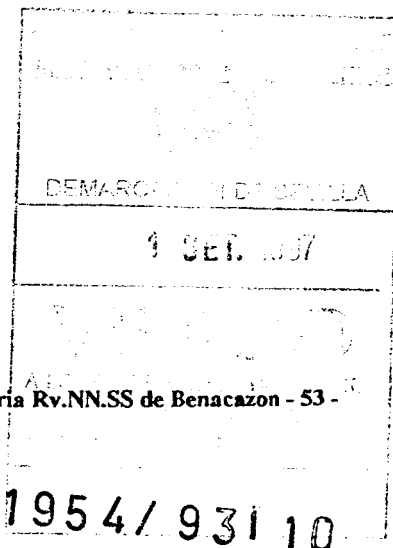
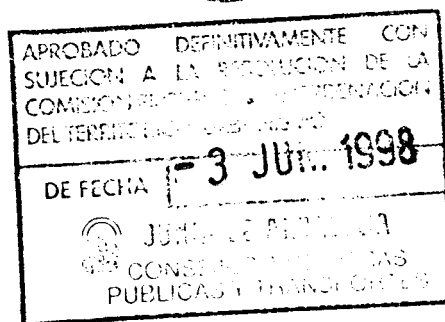
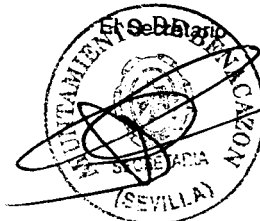
### Suelo Urbanizable

| Sector tip. | Edif. B.<br>m2/m2 | Edif. N.<br>m2/m2 | Ocup.<br>% |
|-------------|-------------------|-------------------|------------|
| 1a Ad       | 0,6               | 1,15              | 75         |
| 1b Ad       | 0,6               | 1,15              | 75         |
| 2 Ad        | 0,6               | 1,15              | 75         |
| 3 Ad        | 0,6               | 1,15              | 75         |
| 4 Ad        | 0,6               | 1,15              | 75         |
| 5 Ad        | 0,7               | 1,40              | 75         |
| A i         | 0,5               | 1,00              | 50         |
| 6 Ad        | 0,6               | 1,15              | 75         |
| 7 I         | 0,65              | 1,30              | 85         |
| 8 Ad        | 0,6               | 1,15              | 75         |

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



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



Ad : ADOSADA  
Ai : AISLADA  
I : INDUSTRIAL.