

DOCUMENTO I : MEMORIA  
DOCUMENTO II : PLANOS  
DOCUMENTO III : ANEXO A LA NORMATIVA DE LAS NNSS

enero 2010



Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ORDINARIA celebrada  
el día 28 de JULIO de 2010  
Denegación a...4 de OCTUBRE de 2010  
El Secretario



ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LOUA. PGOU  
**INACCIÓN**

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

08/007714 - T003

**VISADO**

28 ENERO 2010

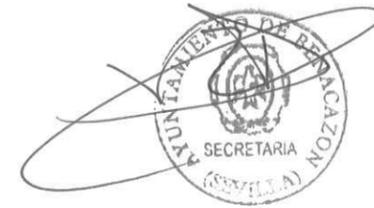
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Documento visado electrónicamente

PAG 0001/0061

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



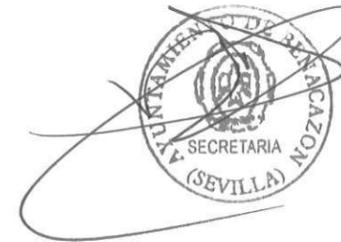
# Documento I: Memoria



## INDICE

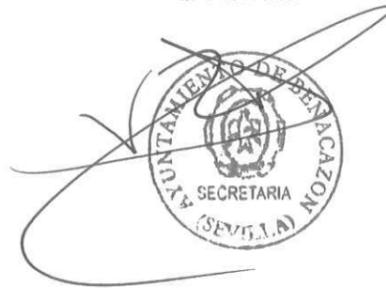
1. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	2
2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	4
2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	4
2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	5
3. INFORMACIÓN ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE	7
3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN	7
3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO	7
3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO	13
3.4 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMEITNO URBANÍSTICO VIGENTE	14
4 DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACION	15
4.1. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO	15
4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA	20
4.3. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	24
4.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	24
4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	26
4.6. ESPACIOS , ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	26
4.7 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTIÓN	27
5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	29
6. EQUIPO REDACTOR	30

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



## 1. ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas es el que además posibilita dar un encuadre jurídico actualizado al presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Benacazón a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El artículo 47 de la Constitución Española y los artículos 12, 25 y 37.1.22 del Estatuto de Autonomía de Andalucía encomiendan a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello la presidencia de la Junta de Andalucía, y en el marco de sus competencias, asumiendo el mandato constitucional antes referenciado firmó el pasado 13 de diciembre de 2007 con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias el Pacto Andaluz por la Vivienda para además de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, fomento el empleo y la economía andaluza en el sector de la construcción y de la industria auxiliar.

Para lograr dichos objetivos, el Pacto Andaluz por la Vivienda analiza y define diversas líneas de actuación, en primer lugar quiere habilitar un procedimiento para que los planeamientos generales, como documentos rectores de la ordenación urbanística municipal estén adaptados y adecuados a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de forma rápida o al menos ágil.

En segundo lugar, esa adaptación parcial deberá contener por tanto, entre otras, las disposiciones necesarias para garantizar suelo suficiente para atender las necesidades de vivienda protegida de cada municipio y, al menos, el porcentaje que dispone la LOUA. Para ello se dicta una serie de observaciones a la técnica urbanística que provoque la disponibilidad de esos suelos sin tener que pasar por el complicado procedimiento de los planes generales o sus revisiones, de hecho, cuando de la adaptación parcial se derivasen alteraciones sustanciales de la ordenación estructural del planeamiento general en vigor, y siempre que las mismas tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelo dotacional o suelo industrial, se insiste en que el procedimiento deberá ser también ágil y abreviado de tal manera que los informes sectoriales autonómicos se realicen por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en el plazo máximo de un mes. Esto no hace sino insistir en el objetivo primero del Decreto.

En tercer lugar, y también pensando en la agilidad de la tramitación, se define la competencia para la aprobación de los documentos y si bien la Adaptación, en cuanto a su contenido, sí puede ser el propio

dirección: j.m. meléndez

MEMORIA

Ayuntamiento el que esté legitimado para ello, cuando se deriven Modificaciones que afecten a la ordenación estructural, será la Junta de Andalucía quién tendrá la resolución definitiva.

Y por último, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puedan plantear en los municipios andaluces, desde el Decreto se insta a una serie de flexibilizaciones en los límites establecidos al crecimiento territorial de los Planes Generales, así como al límite establecido con carácter general para los próximos ocho años, al crecimiento en cada municipio de su población en función del tamaño del mismo.

~~Aprobado por el Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día de de de Benacazón a de de de El Secretario~~

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~ Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión **ORDINARIA** celebrada  
 el día **28** de **Julio** de **2010**  
 Benacazón a **4** de **OCTUBRE** de **2010**  
 El Secretario



## 2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEORICA

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Benacazón, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA) y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda apartado 2º de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos del 1 al 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Benacazón (en adelante NNSS), aprobado definitivamente con fecha de 3 de junio de 1998 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 26 de octubre de 1998.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

4

## 2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, y conforme al Decreto 11/2008, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:
  - 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c). c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
  - 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que,

independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

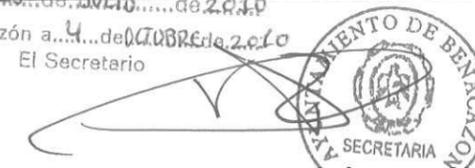
A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, es decir, de los criterios de clasificación del suelo urbano conforme a la LOUA.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de Julio de 2010  
Benacazón a...4...de OCTUBRE de 2010  
El Secretario



APROBADO



dirección: j.m. meléndez

MEMORIA

- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

Apr. ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de JULIO de 2010  
Benacazón a 4 de OCTUBRE de 2010  
El Secretario



**3. INFORMACION, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE****3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN**

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general y de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c) in fine y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuatro que se establecen en la LOUA, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

**3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO**

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Benacazón comenzaron su proceso de redacción en 1995, consiguiendo su Aprobación Inicial un año más tarde, el 11 de junio de 1996. Aún tardaría más de un año en llegar la Aprobación Provisional, el 27 de octubre de 1997. Y finalmente, la Aprobación Definitiva tendría lugar todavía un año después, el 3 de junio de 1998, publicándose en el BOP el 26 de octubre de 1998.

Debido al lapso de tiempo transcurrido y a las modificaciones experimentadas en el marco legal en general y en particular el de ordenación territorial, del régimen del suelo y medio ambiente, se entiende que el contenido de las NNSS queda ya desfasado y no obedece a la realidad urbana del municipio. Todo ello hace que sea necesaria la adaptación de la normativa urbanística vigente quedando sobradamente justificada la oportunidad de la redacción del presente documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



A continuación, en los listados y cuadros, así como en el Plano, adjuntos, se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

### PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES EN EL MUNICIPIO

Desde su entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP, las Normas Subsidiarias han sufrido algunas Modificaciones. A continuación se recogen los instrumentos de Planeamiento General y posteriormente los de Desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

#### MODIFICACIONES PUNTUALES

- **Modificación Puntual de las NNSS. Artículo 67 de las NNUU.**

Aprobación Definitiva	05/10/2001
Publicación BOP	14/12/2001
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector 9.**

Aprobación Definitiva	08/02/2002
Publicación BOP	19/04/2002
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector 10. Residencial Huerta de Concha o El Rocío.**

Aprobación Definitiva	23/10/2003
Publicación BOP	20/12/2003
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector 13. Sahardines o Mayorazgo.**

Aprobación Definitiva	23/07/2004
Publicación BOJA	15/10/2004
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector 14. Huerta de la Señorita.**

Aprobación Definitiva	29/10/2004
Publicación BOJA	16/02/2005
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector 15.**

Aprobación Definitiva	09/12/2004
Publicación BOP	19/04/2005
- **Modificación Puntual de las NNSS. Artículo 22 de las NNUU.**

Aprobación Definitiva	19/12/2006
Publicación BOP	25/05/2007
- **Modificación Puntual de las NNSS del Sector 18.**

Aprobación Definitiva	04/04/2008
-----------------------	------------
- **Modificación Puntual de las NNSS del Sector 16.**

Aprobación Definitiva	26/09/2008
-----------------------	------------

#### PLANES PARCIALES

- **Plan Parcial Sector 2. Velasco I.**

Aprobación Definitiva	24/02/1988
Publicación BOP	14/04/1988
- **Plan Parcial Sector Hotel. Andalusí Park.**

Aprobación Definitiva	20/12/1990
Publicación BOP	11/05/1990
- **Plan Parcial Sector 3. Velasco II.**

Aprobación Definitiva	21/12/1992
Publicación BOP	05/04/1993
- **Modificación Plan Parcial Sector 3.**

Aprobación Definitiva	31/03/2008
Publicación BOP	09/08/2008
- **Plan Parcial Sector 1A. Mayorazgo I.**

Aprobación Definitiva	20/12/1990
-----------------------	------------
- **Plan Parcial Sector 1B. Mayorazgo I.**

Aprobación Definitiva	08/05/1997
Publicación BOP	21/10/1997
- **Plan Parcial Sector 5. Urbanización Mayorazgo II.**

Aprobación Definitiva	30/11/1994
-----------------------	------------
- **Modificación Plan Parcial Sector 5. Urbanización Mayorazgo II.**

Aprobación Definitiva	27/05/1999
Publicación BOP	21/09/1999
- **Plan Parcial Sector 4. Avenida Sanlúcar la Mayor.**

Aprobación Definitiva	18/05/1994
-----------------------	------------
- **Plan Parcial Sector 9.**

Aprobación Definitiva	22/03/2002
Publicación BOP	10/05/2002
- **Plan Parcial Sector 10. Residencial Huerta de Concha o El Rocío.**

Aprobación Definitiva	23/10/2003
Publicación BOP	07/01/2004
- **Plan Parcial Sector 14. Huerta de la Señorita.**

Aprobación Definitiva	31/03/2005
-----------------------	------------
- **Plan Parcial Sector 15.**

Aprobación Definitiva	11/04/2005
-----------------------	------------
- **Plan Parcial Sector 8. Las Huertas.**

Aprobación Definitiva	31/05/2005
-----------------------	------------
- **Plan Parcial Sector 7. Polígono Industrial La Choza.**

Aprobado DEFINITIVAMENTE... por el Ayuntamiento pleno en sesión ORDINARIA... celebrada el día 28... de JULIO... de 2010 Benacazón a... 4... de OCTUBRE... de 2010  
El Secretario

8



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

Aprobación Definitiva	29/09/1993
■ <b>Modificación Plan Parcial Sector 7. Polígono Industrial La Choza.</b>	
Aprobación Definitiva	28/09/2006
Publicación BOP	30/11/2006

## ESTUDIOS DE DETALLE.

■ <b>Estudio de Detalle de la UA-R-2. Residencial Guadamar. Avenida de Sanlúcar la Mayor.</b>	
Aprobación Definitiva	28/09/2000
Publicación BOP	15/12/2000
■ <b>Estudio de Detalle del Sector 10. Cambio de alineaciones.</b>	
Aprobación Definitiva	30/11/2004
■ <b>Estudio de Detalle de la Avenida Sanlúcar la Mayor. Residencial Parque I.</b>	
Aprobación Definitiva	28/09/2006
Publicación BOP	19/10/2006
■ <b>Estudio de Detalle de la Calle Real, 58.</b>	
Aprobación Definitiva	28/09/2006
Publicación BOP	19/10/2006
■ <b>Estudio de Detalle de la Calle Huelva, 7 y 9, Calle Málaga, 8 y 10.</b>	
Aprobación Definitiva	28/09/2006
Publicación BOP	13/10/2006
■ <b>Estudio de Detalle de la Avda. de Aznalcázar, 13.</b>	
Aprobación Definitiva	25/07/2007
Publicación BOP	25/08/2007
■ <b>Estudio de Detalle del Sector 9. Manzana M-1. 16 parcelas.</b>	
Aprobación Definitiva	15/11/2007
Publicación BOP	19/01/2008
■ <b>Estudio de Detalle de la Plaza del Palacio, 12.</b>	
Aprobación Definitiva	29/05/2008
Publicación BOP	22/07/2008

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de JULIO de 2010  
Benacazón a 4 de OCTUBRE de 2010  
El Secretario



INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOLETÍN OFICIAL
1	Modificación Puntual de las NNSS. Artículo 67 de las NNUU.	05/10/2001	14/12/2001 (BOP)
2	Modificación Puntual de las NNSS. Sector 9.	08/02/2002	19/04/2002 (BOP)
3	Modificación Puntual del las NNSS. Sector 10. Residencial Huerta de Concha o El Rocío.	23/10/2003	20/12/2003 (BOP)
4	Modificación Puntual del las NNSS. Sector 13. Sahardines o Mayorazgo.	23/07/2004	15/10/2004 (BOJA)
5	Modificación Puntual del las NNSS. Sector 14. Huerta de la Señorita.	29/10/2004	16/02/2005 (BOJA)
6	Modificación Puntual del las NNSS. Sector 15.	09/12/2004	19/04/2005 (BOP)
7	Modificación Puntual del las NNSS. Artículo 22 de las NNUU.	19/12/2006	25/05/2007 (BOP)
8	Modificación Puntual del las NNSS del Sector 18.	04/04/2008	---
9	Modificación Puntual del las NNSS del Sector 16.	26/09/2008	---

PLANES PARCIALES VIGENTES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Plan Parcial Sector 2. Velasco I.	24/02/1988	14/04/1988
2	Plan Parcial Sector Hotel. Andalusí Park.	20/12/1990	11/05/1990
3	Plan Parcial Sector 3. Velasco II.	21/12/1992	05/04/1993
4	Modificación Plan Parcial Sector 3.	31/03/2008	09/08/2008
5	Plan Parcial Sector 1A. Mayorazgo I.	20/12/1990	---
6	Plan Parcial Sector 1B. Mayorazgo I.	08/05/1997	21/10/1997
7	Plan Parcial Sector 5. Urbanización Mayorazgo II.	30/11/1994	---
8	Modificación Plan Parcial Sector 5. Urbanización Mayorazgo II.	27/05/1999	21/09/1999
9	Plan Parcial Sector 4. Avenida Sanlúcar la Mayor.	18/05/1994	---
10	Plan Parcial Sector 9.	22/03/2002	10/05/2002
11	Plan Parcial Sector 10. Residencial Huerta de Concha o El Rocío.	23/10/2003	07/01/2004
12	Plan Parcial Sector 14. Huerta de la Señorita.	31/03/2005	---
13	Plan Parcial Sector 15.	11/04/2005	---
14	Plan Parcial Sector 8. Las Huertas.	31/05/2005	---
15	Plan Parcial Sector 7. Polígono Industrial La Choza.	29/09/1993	---
16	Modificación Plan Parcial Sector 7. Polígono Industrial La Choza.	28/09/2006	30/11/2006

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~11~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

ESTUDIOS de DETALLE VIGENTES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Estudio de Detalle de la UA-R-2. Residencial Guadamar. Avenida de Sanlúcar la Mayor.	28/09/2000	15/12/2000
2	Estudio de Detalle del Sector 10. Cambio de alineaciones.	30/11/2004	---
3	Estudio de Detalle de la Avenida Sanlúcar la Mayor. Residencial Parque I.	28/09/2006	19/10/2006
4	Estudio de Detalle de la Calle Real, 58.	28/09/2006	19/10/2006
5	Estudio de Detalle de la Calle Huelva, 7 y 9, Calle Málaga, 8 y 10.	28/09/2006	13/10/2006
6	Estudio de Detalle de la Avda. de Aznalcázar, 13.	25/07/2007	25/08/2007
7	Estudio de Detalle del Sector 9. Manzana M-1. 16 parcelas.	15/11/2007	19/01/2008
8	Estudio de Detalle de la Plaza del Palacio, 12.	29/05/2008	22/07/2008

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
 el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
 Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
 El Secretario



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/007714 - T003  
**VISADO**  
 28 ENERO 2010  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



### 3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Desde la Aprobación Definitiva el 3 de junio de 1998 de las vigentes Normas Subsidiarias, éstas se han venido desarrollando de forma algo irregular en referencia a la clasificación del suelo, es decir, no se han desarrollado la práctica totalidad de las áreas de planeamiento previstas en suelo urbano (unidades de actuación), mientras que el suelo urbanizable no sólo se ha desarrollado casi completamente, si no que se han redactado numerosas modificaciones destinadas a aumentar la superficie de esta clase de suelo.

Las NNSS de Benacazón establecen para la ordenación del término municipal tres clases de suelo, que se recogen en las Normas Urbanísticas en el Título II Régimen Urbanístico del Suelo, Capítulo I Clasificación del Suelo y son: suelo Urbano, suelo Urbanizable y suelo No Urbanizable, quedando delimitados sus ámbitos en el Plano nº 2 de Clasificación y Planificación del Suelo de las NNSS.

En el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas se recogen las Ordenanzas para el suelo urbano que son de aplicación al suelo urbano delimitado como tal en el Plano nº 3 de Calificación. Zonas Homogéneas. Protección del Patrimonio (S.U.), y son las siguientes:

- 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 provenientes de Plan Parcial aprobado definitivamente.

Así mismo, para las Unidades de Actuación definidas en el Plano nº 2 de Clasificación y Planificación del Suelo de las NNSS, se establecen unas determinaciones en el artículo 71 de las Normas Urbanísticas vigentes, que tendrán que tenerse en cuenta cuando se desarrollen cada una de ellas a través de Estudios de Detalles, a pesar de no tener ordenación pormenorizada establecida directamente por las NNSS. De las 6 Unidades de Actuación existentes, sólo una de ellas (AU-R2) ha sido ya plenamente ejecutada, el resto deberán seguir las determinaciones mencionadas.

Por otro lado, en el Capítulo V del Título II de la Normativa de las NNSS se recogen las condiciones de ordenación del suelo urbanizable, estableciéndose la necesidad de desarrollo de esta clase de suelo mediante Planes Parciales, cuyo ámbito coincidirá con el de los sectores delimitados en el Plano nº 2 de Clasificación y Planificación del Suelo de las NNSS, y cuyas determinaciones atenderán a lo dispuesto en el mencionado capítulo de las Normas Urbanísticas. A este respecto, la mayoría de los sectores se encuentran ya ejecutados, quedando sólo uno de ellos (Sector E.P. S6) a falta de ordenación pormenorizada, mientras que tres sectores (S-13, S-16 y S-18) cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente a través de Modificaciones Puntuales de las NNSS.

A continuación se recoge de forma esquemática el desarrollo de las Normas Subsidiarias:

#### UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

P UA-R1:	Sin ejecutar.
P UA-R2:	Viviendas terminadas y entregadas.
P UA-R3:	Sin ejecutar.
P UA-R4:	Sin ejecutar.
P UA-R5:	Sin ejecutar.
P UA-R6:	Sin ejecutar.

#### SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

##### CON USO RESIDENCIAL:

P Sector MI. S1a:	Ya ejecutado.
P Sector MI. S1b:	Ya ejecutado.
P Sector VI. S2:	Ya ejecutado.
P Sector VII. S3:	Ya ejecutado.
P Sector Av.S.Ia M. S4:	Ya ejecutado.
P Sector MII. S5:	Ya ejecutado.
P Sector E.P. S6:	Sin ejecutar.
P Sector L.II. S8:	Ya ejecutado.
P Sector S-9:	Ya ejecutado.
P Sector S-10:	Ya ejecutado.
P Sector S-13:	Sin ejecutar.
P Sector S-14:	Ya ejecutado.
P Sector S-15:	Ya ejecutado.
P Sector S-16:	Sin ejecutar.
P Sector S-18:	Sin ejecutar.

##### CON USO INDUSTRIAL:

P Sector L.Ch. S7:	1ª fase ejecutada. 2ª fase en ejecución.
--------------------	--

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~ Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



### 3.4 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia de las NNSS de Benacazón ha sobrevenido la aprobación del Decreto 112/2003, de 22 de abril, por el que el Corredor Verde del Guadiamar es declarado Paisaje Protegido y por el que entra a formar parte del Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Normas de uso del Paisaje Protegido:

- El acceso y disfrute del Corredor Verde del Guadiamar será libre, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto. El acceso al mismo deberá realizarse por los lugares habilitados y señalizados para tal fin.
- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se podrá limitar por la Consejería de Medio Ambiente el acceso a determinadas zonas por motivos de investigación o conservación de los valores naturales.
- La circulación por el interior de este espacio protegido se realizará por medios no motorizados, salvo el tránsito de aquellos vehículos destinados a la vigilancia, mantenimiento y servicios que se autoricen en este espacio, a los de los titulares de servidumbres reconocidas, así como a los de las personas con discapacidad física.
- Las actividades de ocio y esparcimiento de carácter tradicional, tales como comidas campestres, se podrán realizar en los lugares habilitados para ello, adoptando las necesarias medidas de protección en especial en el uso y control del fuego.
- Los equipamientos e infraestructuras de uso público que se ubiquen en este espacio deberán contemplar criterios de integración paisajística e incorporarán medios que faciliten el acceso a las personas con discapacidad física, y estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- El tránsito rociero deberá ser compatible con las exigencias de conservación del paisaje protegido, a tal efecto, el órgano gestor dictará instrucciones que deberán respetar las Hermandades en las que se definirán las condiciones de tránsito.

En el ámbito territorial del Paisaje Protegido se consideran incompatibles con las exigencias de conservación del mismo, las siguientes actividades:

- Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos de la estructura paisajística y la dinámica de los procesos naturales que se desarrollan en este espacio.
- Queda prohibida la recolección o captura de especies de flora y fauna silvestre, incluida la destinada al autoconsumo.
- Queda prohibida la actividad cinegética en este espacio protegido. No obstante, y con carácter excepcional, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar aquellas actividades de control que tengan por finalidad la corrección de posibles desequilibrios biológicos.

- Con carácter transitorio, queda prohibida la pesca, en tanto la Administración medioambiental determine la culminación del proceso de recuperación en que se encuentran las comunidades piscícolas.
- Queda prohibido el abandono incontrolado de residuos y la realización de vertidos sin autorización.

Del mismo modo, ha sobrevenido la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), que recoge dentro de las Zonas de Protección Ambiental y de Protección Territorial que establece en su normativa, los siguientes ámbitos pertenecientes al término municipal de Benacazón:

Zonas de Protección Ambiental: Paisaje protegido del Corredor del Guadiamar y Montes de dominio público. La protección de los recursos naturales y culturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación.

Zonas y Elementos de Protección Territorial. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones del POTAUS. Se integran en esta categoría, las siguientes zonas: "Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve" (Cornisa Oeste del Aljarafe) y "Los Espacios Agrícolas de Interés"; así como los Elementos recogidos como "Yacimientos Arqueológicos" y "Edificios y Lugares de Interés Territorial" en la planimetría del POTAUS.

Por otro lado, el POTAUS establece en el término de Benacazón dos Áreas de Oportunidad, una de ellas residenciales, denominada "R6. Residencial Cercanías", y la otra empresarial, conocida como "E14 Parque Empresarial" (en los términos de Benacazón y Huévar del Aljarafe), ambas en suelo no urbanizable. Las determinaciones para su desarrollo son las recogidas en las fichas correspondientes a dichas Áreas de Oportunidad y en la normativa del documento del POTAUS.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~23~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



## 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Benacazón:

## 4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2 a) de clasificación de la totalidad del suelo del municipio, del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación para el suelo son los siguientes:

## SUELO URBANO

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el **suelo urbano consolidado** esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el Plano de ordenación nº 2 de Clasificación y Planificación del suelo, de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zonas de ordenanza en el Plano nº 3 de Calificación. Zonas Homogéneas. Protección del Patrimonio (S.U.), de las mismas.
- Los terrenos incluidos en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plano de ordenación nº 2 de Clasificación y Planificación del Suelo de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En este caso se encuentran la UA-R2, así como el Sector MI. S1a, el Sector MI. S1b, el Sector VI. S2, el Sector VII. S3, el Sector

Av.S.Ia M. S4, el Sector M.II. S5, el Sector L.II. S8, el Sector S-9, el Sector S-10, el Sector S-14 y el Sector S-15 que ya se encuentran ejecutados.

- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Actuación no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, respetando las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el artículo 45.2 B):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUNC-01	Se corresponde con la UA-R1 de las NNSS
SUNC-02	Se corresponde con la UA-R3 de las NNSS
SUNC-03	Se corresponde con la UA-R4 de las NNSS
SUNC-04	Se corresponde con la UA-R5 de las NNSS
SUNC-05	Se corresponde con la UA-R6 de las NNSS

Las Unidades de Actuación no desarrolladas, que a partir de la entrada en vigor de la LOUA pasan a denominarse Unidades de Ejecución, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

#### SUELO URBANIZABLE

- a) Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como suelo urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada.

Conforme a la información expresada en el apartado 3.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento vigente en el municipio, el Sector S-13, el Sector S-16 y el Sector S-18, cuentan con la ordenación pormenorizada establecida por las Modificaciones Puntuales de las NNSS aprobadas definitivamente, que introducen dichos sectores como suelos urbanizables ordenados detalladamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado. Asimismo, se encuentra dentro de esta categoría, el Sector L.Ch. S7, que cuenta con plan parcial aprobado definitivamente.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBO-R.01	Se corresponde con el Sector S-13 de las NNSS
SUBO-R.02	Se corresponde con el Sector S-18 de las NNSS
SUBO-R.03	Se corresponde con el Sector S-16 de las NNSS
SUBO-I.01	Se corresponde con el Sector L.Ch. S7 de las NNSS

- b) Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior el Sector E.P. S6 de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, queda adscrito a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber sido aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBS-R.01	Se corresponde con el Sector E.P. S6 de las NNSS

- c) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de **suelo urbanizable no sectorizado** en el marco de la presente adaptación parcial.

#### SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el Plano nº 4 de Calificación. Zonas Homogéneas. Protección del Patrimonio (S.N.U.) de las NNSS vigentes, se consideran adaptados a las siguientes categorías:

- a) Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica**:

En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y so zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, caminos rurales, ferrocarril, zonas forestales, restos arqueológicos, protección del patrimonio, así como la zona de protección de los tendidos eléctricos,

Aprobado definitivamente... por el Ayuntamiento pleno en sesión... celebrada el día... de... de... Benacazón a... de... de... El Secretario



gaseoducto, recogidas en el Plano nº 6 de Estructura General y Orgánica del Territorio de las NNSS vigentes, así como en su normativa.

Asimismo quedan incluidas dentro de esta categoría las áreas que se delimitan en el Anexo I del Decreto 112/2003, de 22 de abril, por el que se declara Paisaje Protegido el Corredor Verde del Guadamar. La regulación de usos y actividades permitidas o prohibidas queda recogida en los artículos 5 y 6 del mencionado decreto. Esta protección ocupa parte de la Zona de la Vega del Guadamar que viene recogida en las NNSS.

Cabe aclarar que, la Zona Forestal de Gelo protegida por legislación específica es coincidente con la Zona del mismo nombre que viene recogida en las NNSS.

Del mismo modo, desde el POTAUS se recoge, como Zonas de Protección Ambiental de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica, el Corredor del Guadamar y los Montes de dominio público. La protección de los recursos naturales y culturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación.

#### b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

En el término municipal de Benacazón se protegen desde el POTAUS las "Zonas y Elementos de Protección Territorial", que engloban, para dicho término, las Zonas "Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve" (Cornisa Oeste del Aljarafe, anteriormente protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico -PEPMF- de la provincia de Sevilla, derogado en el ámbito del POTAUS por éste) y "Los Espacios Agrícolas de Interés", así como los Elementos recogidos como "Yacimientos Arqueológicos" y "Edificios y Lugares de Interés Territorial" en la planimetría del POTAUS.

Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones del POTAUS

Además, desde el Planeamiento General se protegen varias zonas en torno a edificaciones o restos de edificaciones con valor arquitectónico, histórico o etnológico:

- Hacienda de Castilleja de Talhara: En ella se encuentra la ermita mudéjar de Castilleja de Talhara, situada en la carretera de Aznalcázar a Benacazón, constituyendo un importante ejemplo de arquitectura gótica mudéjar.

- Torre de Martín Cerón o Torre del Guadamar: Construcción de la que sólo queda constancia arqueológica de su degradación tras la pérdida de sus funciones defensivas en la época islámica. Junto a ella actualmente se encuentra el Cortijo de la Torre del Guadamar, singular por tratarse de una construcción agrícola tradicional en un enclave peculiar.

- Hacienda de Gelo: Construcción agrícola tradicional de Andalucía, con elementos arquitectónicos característicos como el pozo de arco de medio punto, los techos altos y los gruesos muros encalados. Frente a ella se encuentra la ermita de Gelo, que data de la Baja Edad Media.

#### c) Categoría de carácter natural o rural:

Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.

En este caso, se encuentran dentro de esta categoría las zonas contenidas en las NNSS dentro del suelo no urbanizable cuya normativa urbanística no recoja protección específica, es decir, la Zona de Acuífero del Aljarafe, la Zona de Plataforma del Aljarafe y parte de la Zona de la Vega del Guadamar (la parte no protegida por el Decreto 112/2003, de 22 de abril, por el que se declara Paisaje Protegido el Corredor Verde del Guadamar), cuyas normas urbanísticas de las NNSS recogen las condiciones características del suelo no urbanizable natural o rural.

Asimismo se encuentra en esta categoría el Corredor Verde de Benacazón incluido dentro del Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, que en este caso es coincidente en el ámbito con el Corredor Verde del Guadamar que, como se ha expresado con anterioridad, sí se encuentra protegido por el Decreto 112/2003.

#### d) Categoría de Hábitat Rural Diseminado:

Conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en las NNSS vigentes.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de Julio de 2010  
Benacazón a 4 de Agosto de 2010  
El Secretario



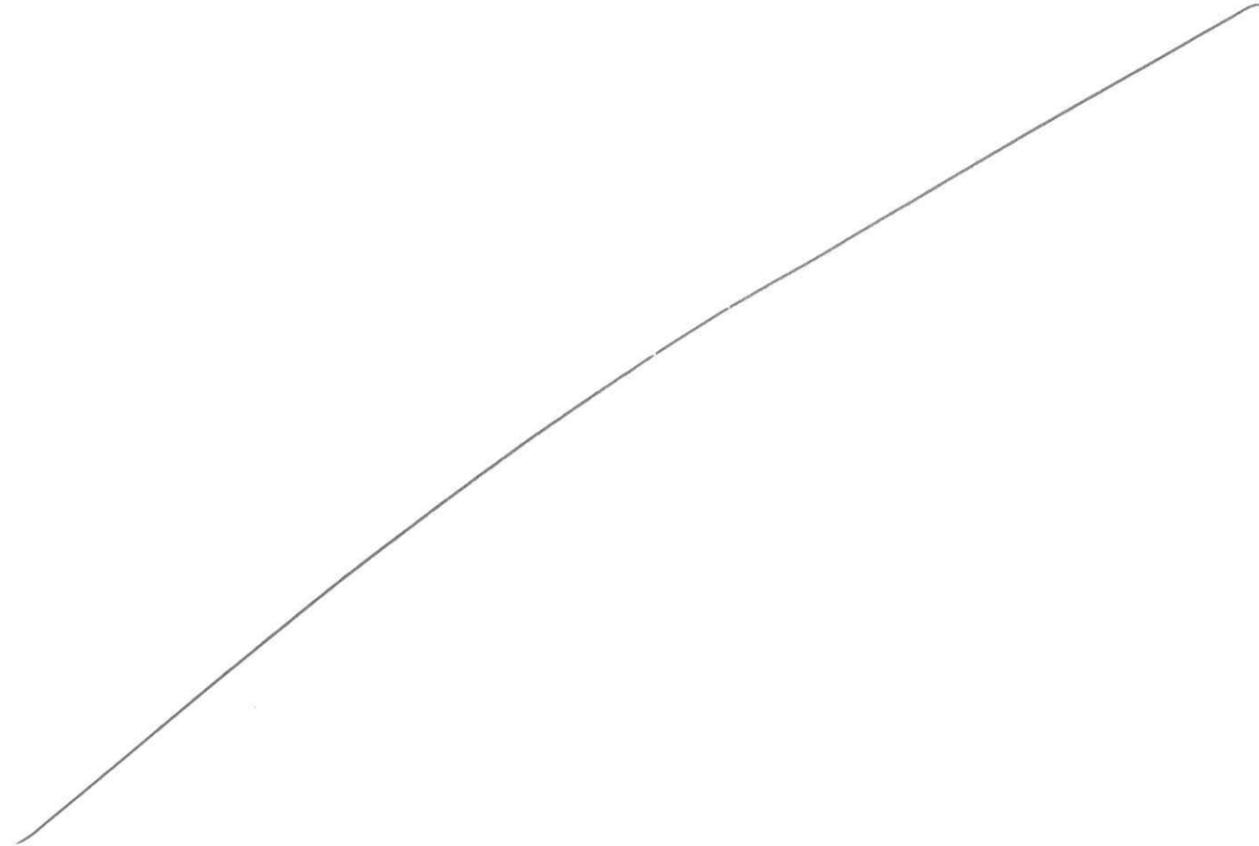
dirección: j.m. meléndez

MEMORIA

Esta clase de suelo no urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de Benacazón, se encuentra recogida en el Plano 05 de Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, de la presente adaptación. En cuanto a los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable, serían los recogidos en el artículo 52.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~.  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~.  
El Secretario

El Plano que aparece a continuación refleja las distintas clases de suelo en el núcleo urbano y en su entorno.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/007714 - T003  
**VISADO**  
 28 ENERO 2010  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

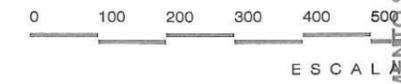




CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUNC-01	Se corresponde con la antigua UA-R1
SUNC-02	Se corresponde con la antigua UA-R3
SUNC-03	Se corresponde con la antigua UA-R4
SUNC-04	Se corresponde con la antigua UA-R5
SUNC-05	Se corresponde con la antigua UA-R6
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
SUBO-R.01	Se corresponde con el antiguo Sector 13
SUBO-R.02	Se corresponde con el antiguo Sector 18
SUBO-R.03	Se corresponde con el antiguo Sector 16
SUBO-I.01	Se corresponde con el Sector L.Ch. S7
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
SUBS-R.01	Se corresponde con el antiguo Sector 6
SUELO NO URBANIZABLE	
ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
Espacios Agrarios de Interés (POTAUS)	
LÍMITE DE SUELO URBANO	
LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE	
TÉRMINO MUNICIPAL	

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~...por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día 28 de Julio de 2010 Benacazón a 4 de Noviembre de 2010 El Secretario



ESCALA 1:7500

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/007714 - T003  
**VISADO**  
 28 ENERO 2010  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

PAG 0021/0061

#### 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, y esta obligación también se recoge en lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que los sectores residenciales de suelo urbanizable ordenado (SUBO-R.01, SUBO-R.02 y SUBO-R.03) por contar con ordenación pormenorizada establecida por las Modificaciones Puntuales de las NNSS vigentes que introducen dichos suelos, quedan exentos de gestionarse a través del presente documento de Adaptación y en consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente y sus modificaciones.

Por el contrario, con respecto al suelo urbanizable sectorizado residencial SUBS-R.01 y a los suelos urbanos no consolidados residenciales (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05), por no contar ninguno de ellos con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, sí que se les exige la obligación de reserva de vivienda protegida, y en este sentido, desde la presente adaptación, se cumple con esta exigencia.

Por otro lado, en consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidad con que los mismos se materializan sobre el terreno pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la equidistribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras. Los coeficientes son los siguientes:

**- Coeficientes de uso y tipología:** Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que pueden obtenerse para el municipio de Benacazón.

Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado el coeficiente unitario y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento de la presente Adaptación se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida, estaría en el 0,75 reflejando la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Vivienda Libre	1,00
- Vivienda Protegida:	0,75

**- Coeficientes de localización:** Para la determinación de los coeficientes de localización no sólo se ha considerado la posición relativa de cada sector con respecto al núcleo urbano de Benacazón, sino que también se ha analizado la importancia de la situación atendiendo al uso global del sector, es decir, una situación que podría ser desfavorable para uso residencial por la lejanía a las tramas urbanas consolidadas podría ser óptima para un desarrollo industrial por su posición respecto a las vías de comunicación más importantes y sus accesos.

A la totalidad de las localizaciones se les ha asignado como coeficiente la unidad, al no considerarse que ninguna de ellas tenga unas condiciones favorables respecto a las restantes.

A continuación se recogen las determinaciones establecidas para los suelos en los que se introduce la obligación de vivienda protegida contenida en el Decreto 11/2008:

20

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de Julio de 2010  
Benacazón a 4 de Octubre de 2010  
El Secretario



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

**SUNC-01**Superficie: 2.058,59 m<sup>2</sup>Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,82

Densidad Vivienda/Ha: 55

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 506,41 m<sup>2</sup>tAprovech.Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,76Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 12

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 1.181,63

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 1.181,63

VPP:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 506,41

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 379,81

Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Especial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

Plazos: Los recogidos en el Artículo 0.1.5 del Anexo a la Normativa del presente documento.

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUNC-01, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se extrae de las NNSS y sus modificaciones, que es de 0,76 UA/m<sup>2</sup>, coincidente con la edificabilidad global de la zona a la que pertenece este ámbito, al ser 1 el valor de los coeficientes. Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,76 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pasando a ser de 0,82 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la presente Adaptación, y con respecto a la densidad pasa de 45 viv/ha en las NNSS y sus modificaciones, a 55 viv/ha en la Adaptación.

**SUNC-02**Superficie: 2.838,60 m<sup>2</sup>Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,82

Densidad Vivienda/Ha: 55

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 698,29 m<sup>2</sup>tAprovech.Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,76Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 16

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 1.629,35

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 1.629,35

VPP:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 698,29

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 523,72

Dotaciones mínimas: Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Especial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

Plazos: Los recogidos en el Artículo 0.1.5 del Anexo a la Normativa del presente documento.

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUNC-02, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se extrae de las NNSS y sus modificaciones, que es de 0,76 UA/m<sup>2</sup>, coincidente con la edificabilidad global de la zona a la que pertenece este ámbito, al ser 1 el valor de los coeficientes. Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,76 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pasando a ser de 0,82 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la presente Adaptación, y con respecto a la densidad pasa de 45 viv/ha en las NNSS y sus modificaciones, a 55 viv/ha en la Adaptación.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~ Benacazón a ~~4~~ de ~~NOVIEMBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



**SUNC-03**Superficie: 2.700,09 m<sup>2</sup>Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,88

Densidad Vivienda/Ha: 58

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 712,82 m<sup>2</sup>tAprovech.Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,81Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 16

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 1.663,26

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 1.663,26

VPP:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 712,82

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 534,62

Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Especial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

Plazos: Los recogidos en el Artículo 0.1.5 del Anexo a la Normativa del presente documento.

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUNC-03, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se extrae de las NNSS y sus modificaciones, que es de 0,81 UA/m<sup>2</sup>, coincidente con la edificabilidad global de la zona de ordenanza de casco histórico a cuyo ámbito pertenece, y que es de 0,81 en las NNSS, al ser 1 el valor de los coeficientes. Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,81 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pasando a ser de 0,88 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la presente Adaptación, y con respecto a la densidad pasa de 45 viv/ha en las NNSS y sus modificaciones, a 58 viv/ha en la Adaptación.

**SUNC-04**Superficie: 7.546,75 m<sup>2</sup>Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,82

Densidad Vivienda/Ha: 55

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 1.856,50 m<sup>2</sup>tAprovech.Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,76Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 42

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 4.331,83

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 4.331,83

VPP:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 1.856,50

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 1.392,38

Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Especial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

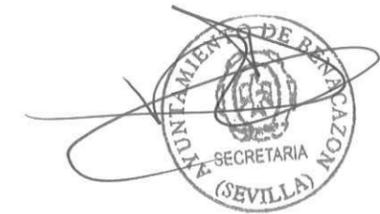
Prioridad: Primer Cuatrienio

Plazos: Los recogidos en el Artículo 0.1.5 del Anexo a la Normativa del presente documento.

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUNC-04, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se extrae de las NNSS y sus modificaciones, que es de 0,76 UA/m<sup>2</sup>, coincidente con la edificabilidad global de la zona a la que pertenece este ámbito, al ser 1 el valor de los coeficientes. Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,76 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pasando a ser de 0,82 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la presente Adaptación, y con respecto a la densidad pasa de 45 viv/ha en las NNSS y sus modificaciones, a 55 viv/ha en la Adaptación.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de JULIO de 2010  
Benacazón a 4 de OCTUBRE de 2010  
El Secretario



**SUNC-05**Superficie: 7.921,89 m<sup>2</sup>Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,82

Densidad Vivienda/Ha: 60

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 1.948,78 m<sup>2</sup>tAprovech.Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,76Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 48

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 4.547,16

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 4.547,16

VPP:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 1.948,78

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 1.461,59

Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Especial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

Plazos: Los recogidos en el Artículo 0.1.5 del Anexo a la Normativa del presente documento.

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUNC-05, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se extrae de las NNSS y sus modificaciones, que es de 0,76 UA/m<sup>2</sup>, coincidente con la edificabilidad global de la zona a la que pertenece este ámbito, al ser 1 el valor de los coeficientes. Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,76 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pasando a ser de 0,82 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la presente Adaptación, y con respecto a la densidad pasa de 45 viv/ha en las NNSS y sus modificaciones, a 60 viv/ha en la Adaptación.

**SECTOR SUBS-R.01**Superficie: 20.000,00 m<sup>2</sup>Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,65

Densidad Vivienda/Ha: 45

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 3.900,00 m<sup>2</sup>tAprovech.Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,60Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 90

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 9.100,00

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 9.100,00

VPP:

Superficie Edif.(m<sup>2</sup>t): 3.900,00

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 2.925,00

Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

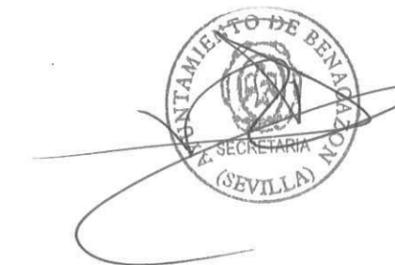
Prioridad: Primer Cuatrienio

Plazos: Los recogidos en el Artículo 0.1.5 del Anexo a la Normativa del presente documento.

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUBS-R.01, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se establece en las NNSS y sus modificaciones, que es de 0,60 UA/m<sup>2</sup>. Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pasando a ser de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la presente Adaptación, y con respecto a la densidad pasa de 30 viv/ha en las NNSS y sus modificaciones, a 45 viv/ha en la Adaptación.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~ Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se reflejan en el Plano 07 de Sistemas Generales, de la presente adaptación, de conformidad con los recogidos en el Plano nº 2 de Clasificación y Planificación del Suelo de las NNSS, así como también se recogen, conforme a sus dimensiones y a sus posiciones estratégicas, algunas dotaciones como sistemas generales, debido al servicio o área de influencia superior al ámbito de una dotación local, adaptándose con ello a lo definido en la LOUA.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y sus modificaciones, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en las NNSS vigentes y del artículo 10 A) c1) de la LOUA, con respecto a los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, cuenta este municipio con 5,06 m<sup>2</sup> por habitante. Este porcentaje se obtiene teniendo en cuenta que el número de habitantes del municipio es de 6.089 según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), al que habría que sumarle el número de habitantes que generarían los suelos aún no desarrollados (suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables), que asciende a 2.016 habitantes (consecuencia de las 840 viviendas que aún quedan por crearse de las propuestas por las NNSS, y considerando una media de 2,4 habitantes por vivienda). Tendríamos, pues, un total de 8.105 habitantes, que cuentan con una superficie de sistema general de parques, jardines y espacios libres de 40.971,68 m<sup>2</sup>. Se considera por tanto, que se cumplen con los mínimos establecidos para alcanzar una proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles del municipio.

4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A) d) de la LOUA, y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, referente al límite de densidad de 75 viv/ha y de 1 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

En este sentido se mantienen todos los usos, densidades y edificabilidades de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable establecidos en las NNSS vigentes, con la salvedad del sector SUBS-R.01 y de los suelos urbanos no consolidados residenciales (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 Y SUNC-05), que por la necesidad de cumplir con lo previsto en el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008 referente a la exigencia del cumplimiento de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida, se ha tenido que corregir la densidad y edificabilidad de los sectores para mantener el aprovechamiento urbanístico de las NNSS. Todo ello, tal como se puede apreciar en el apartado 4.2 de este epígrafe.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado, así como en las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, se han delimitado en los próximos cuadros, así como en el Plano 08 de esta Adaptación, las zonas de los distintos tipos de suelo que actualmente se pueden identificar como una misma zona homogénea (ZH) en suelo urbano, o como un sector en suelo urbanizable, en cuanto a usos, densidades y edificabilidades globales se refiere, distinguiéndose un total de dos zonas homogéneas y cinco sectores. En este sentido, se ha de aclarar que las zonas o áreas homogéneas para el establecimiento de usos, densidades y edificabilidades globales que se establecen en el presente documento de conformidad con el Decreto 11/2008, es un concepto diferente al de las zonas homogéneas con ordenanzas específicas.

ZONAS	
ZH-1	Zona Suelo Urbano Consolidado
ZH-2	ZH-2.1: SUNC-01
	ZH-2.2: SUNC-02
	ZH-2.3: SUNC-03
	ZH-2.4: SUNC-04
	ZH-2.5: SUNC-05
SUBO-I.01	SUBO-I.01

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

ZONAS	
SUBO-R	SUBO-R.01
	SUBO-R.02
	SUBO-R.03
SUBS-R.01	SUBS-R.01

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano consolidado, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que existen actualmente en cada una de ellas según los parámetros que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como zona homogénea en cuanto a los citados parámetros. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a una o dos plantas, y aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza correspondiente según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un modulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ZONAS		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
ZH-1	Zona Suelo Urbano Consolidado	RESIDENCIAL	0,83	45

Con respecto al suelo urbano no consolidado, cuya correspondencia con las NNSS aparece en el cuadro de suelo urbano no consolidado del apartado 4.1 de este mismo epígrafe, se expone el siguiente cuadro:

ZONAS		USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
ZH-2	ZH-2.1: SUNC-01	RESIDENCIAL	0,82	55
	ZH-2.2: SUNC-02	RESIDENCIAL	0,82	55
	ZH-2.3: SUNC-03	RESIDENCIAL	0,88	58
	ZH-2.4: SUNC-04	RESIDENCIAL	0,82	55
	ZH-2.5: SUNC-05	RESIDENCIAL	0,82	60

Con respecto a los suelos urbanizables ordenados y sectorizado, se estará a lo dispuesto conforme a las determinaciones establecidas en las NNSS, con la salvedad del SUBS-R.01, y son las siguientes:

ZONAS		USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
SUBO-I.01		INDUSTRIAL	1,00	---
SUBO-R	SUBO-R.01	RESIDENCIAL	0,65	45
	SUBO-R.02	RESIDENCIAL	0,55	38
	SUBO-R.03	RESIDENCIAL	0,60	35
SUBS-R.01		RESIDENCIAL	0,65	45

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen con la salvedad del SUBS-R.01, y de los Suelos Urbanos No Consolidados, que como ya se ha explicado anteriormente, se han tenido que corregir la densidad y edificabilidad para mantener el aprovechamiento urbanístico obtenido de las NNSS, dándose cumplimiento con ello, a lo contenido en el Decreto 11/2008 sobre la vivienda protegida. En el siguiente cuadro comparativo se puede apreciar lo expuesto:

SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)		DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
		NNSS	ADAPTACIÓN	NNSS	ADAPTACIÓN
SUNC-01	RESIDENCIAL	NNSS	0,756	NNSS	45
		ADAPTACIÓN	0,82	ADAPTACIÓN	55
SUNC-02	RESIDENCIAL	NNSS	0,756	NNSS	45
		ADAPTACIÓN	0,82	ADAPTACIÓN	55
SUNC-03	RESIDENCIAL	NNSS	0,81	NNSS	45
		ADAPTACIÓN	0,88	ADAPTACIÓN	58
SUNC-04	RESIDENCIAL	NNSS	0,756	NNSS	45
		ADAPTACIÓN	0,82	ADAPTACIÓN	55
SUNC-05	RESIDENCIAL	NNSS	0,756	NNSS	45
		ADAPTACIÓN	0,82	ADAPTACIÓN	60
SUBS-R.01	RESIDENCIAL	NNSS	0,60	NNSS	30
		ADAPTACIÓN	0,65	ADAPTACIÓN	45

Como queda reflejado en el apartado 4.2 de la presente memoria, los aprovechamientos medios en los suelos urbanos no consolidados y en el sector, se mantienen según los extraídos de las NNSS y sus modificaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2 e) del Decreto 11/2008.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada el día 28 de Julio de 2010 de Benacazón a 4 de Octubre de 2010  
El Secretario



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - 1703  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

## 4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f) de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se ha considerado para el cálculo del aprovechamiento medio que cada suelo urbano no consolidado y sector, corresponde a un área de reparto, ya que en las NNSS vigentes no aparece esta figura.

En esta adaptación, al introducir la reserva para vivienda protegida en el SUBS-R.01 y en los Suelos Urbanos No Consolidados, se ha tenido que corregir la edificabilidad y la densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico establecido en cada uno de ellos.

Como ya se ha justificado en el apartado 4.4 de esta Memoria, por un lado, la situación de los sectores del suelo urbanizable ordenado de uso residencial, les exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, sin perjuicio de que no sea de obligado cumplimiento si conforme a sus determinaciones ya contienen la reserva de VPP. Es decir, que desde el presente documento de Adaptación se mantiene lo recogido para cada Sector de Suelo Urbanizable Ordenado conforme a sus determinaciones. Por otro lado, para el sector SUBS-R.01 y para los Suelos Urbanos No Consolidados, que no cuentan con ordenación detallada, en los que sí se les exige la reserva de vivienda protegida, se les ha tenido que corregir la edificabilidad y la densidad manteniendo siempre el aprovechamiento urbanístico que se extrae de las NNSS.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d) del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. Por todo ello, sólo se corrigen las densidades y edificabilidades estrictamente necesarias para la introducción de vivienda protegida en los suelos correspondientes, manteniéndose en todo momento el aprovechamiento medio correspondiente al del planeamiento general vigente.

## 4.6. ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCION

Según el artículo 10.1.A.g) de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las normas de protección de las NNSS con identificación de los diferentes niveles de protección, según estén catalogados o no.

Se encuentran catalogados según las NNSS vigentes: la Casa Palacio, Los Molinos, la antigua Casa Cuartel Guardia Civil, la Iglesia Parroquial Nuestra Señora de las Nieves, la Capilla de la Vera Cruz, la Capilla de la Soledad, la Ermita y Hacienda Castilleja de Talhara, la Ermita y Hacienda de Gelo y la Capilla y Cortijo de Torres Cerón.

Según la información obtenida en la base de datos del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, en el término municipal de Benacazón hay catalogados los siguientes:

<b>Denominación:</b>	Borgamenzoar
<b>Código:</b>	410150001
<b>Caracterización:</b>	Arqueológica
<b>Periodo Histórico:</b>	<b>Tipología:</b>
Edad Media	Asentamientos
Época Moderna	Asentamientos
Época Romana	Asentamientos
<b>Denominación:</b>	Castilleja de Talhara A
<b>Código:</b>	410150002
<b>Caracterización:</b>	Arqueológica
<b>Periodo Histórico:</b>	<b>Tipología:</b>
Edad Media	Alquerías
Época Romana	Asentamientos
<b>Denominación:</b>	Castilleja de Talhara B
<b>Código:</b>	410150003
<b>Caracterización:</b>	Arqueológica
<b>Periodo Histórico:</b>	<b>Tipología:</b>
Baja Edad Media	Iglesias
Época Media	Asentamientos
<b>Denominación:</b>	Gelo Antunes
<b>Código:</b>	410150004
<b>Caracterización:</b>	Arqueológica
<b>Periodo Histórico:</b>	<b>Tipología:</b>
Baja Edad Media	Alquerías

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Julio de 2010 Benacazón a 4 de Octubre de 2010  
El Secretario

26



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

**Denominación:** Ermita de Castilleja de Talhara  
**Código:** 410150005  
**Caracterización:** Arquitectónica  
**Periodo Histórico:** Tipología:  
 Baja Edad Media Ermitas  
**Denominación:** Ermita de Gelo  
**Código:** 410150006  
**Caracterización:** Arquitectónica  
**Periodo Histórico:** Tipología:  
 Baja Edad Media Ermitas

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
 el Ayuntamiento pleno en  
 sesión... ~~ORDINARIA~~... celebrada  
 el día 28... de JULIO... de 2010  
 Benacazón a... 4... de OCTUBRE de 2010  
 El Secretario



**Denominación:** Hacienda Benaligar  
**Código:** 410150007  
**Caracterización:** Etnológica  
**Actividades:** Tipología:  
 Olivicultura Haciendas

**Denominación:** Hacienda de Castilleja de Talhara  
**Código:** 410150008  
**Caracterización:** Etnológica  
**Actividades:** Tipología:  
 Olivicultura Haciendas

**Denominación:** Lagar de José Oropesa Mora  
**Código:** 410150009  
**Caracterización:** Etnológica  
**Actividades:** Tipología:  
 Vinicultura Lagares

**Denominación:** Ciudad Histórica de Benacazón  
**Código:** 410150010

Además, también se han determinado desde el planeamiento general varias zonas de protección en torno a edificaciones o restos de edificaciones con valor arquitectónico, histórico o etnológico:

-. Hacienda de Castilleja de Talhara: En ella se encuentra la ermita mudéjar de Castilleja de Talhara, situada en la carretera de Aznalcázar a Benacazón, constituyendo un importante ejemplo de arquitectura gótica mudéjar.

-. Torre de Martín Cerón o Torre del Guadiamar: Construcción de la que sólo queda constancia arqueológica de su degradación tras la pérdida de sus funciones defensivas en la época islámica. Junto a ella actualmente se encuentra el Cortijo de la Torre del Guadiamar, singular por tratarse de una construcción agrícola tradicional en un enclave peculiar.

-. Hacienda de Gelo: Construcción agrícola tradicional de Andalucía, con elementos arquitectónicos característicos como el pozo de arco de medio punto, los techos altos y los gruesos muros encalados. Frente a ella se encuentra la ermita de Gelo, que data de la Baja Edad Media.

Todos estos espacios, ámbitos o elementos se encuentran recogidos en el plano 05 de Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable de la presente Adaptación.

#### 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTION

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Benacazón. El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Benacazón aprobadas definitivamente el 3 de junio de 1998, publicándose dicha aprobación en el BOP de fecha de 26 de octubre de 1998.

Sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

a) En el Suelo Urbanizable Ordenado: Son áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro del primer cuatrienio desde la aprobación de la presente adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable) del Anexo a las Normas Urbanísticas del presente documento.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

Otros Plazos:

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

## 5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumento de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

01. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL
02. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS 98. TÉRMINO MUNICIPAL
03. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS 98. NÚCLEO URBANO
04. MODIFICACIONES DE LAS NNSS 98. ESTADO ACTUAL
05. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
06. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
07. SISTEMAS GENERALES
08. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

29

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día ~~28~~ de ~~JULIO~~ de ~~2010~~  
Benacazón a ~~4~~ de ~~OCTUBRE~~ de ~~2010~~  
El Secretario



6. EQUIPO REDACTOR

- Dirección:  
José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto
- Redacción:  
Elizabeth Medina Jiménez. Arquitecto  
María José Mejías Altube. Licenciada en Derecho. Experta en Gestión Urbanística, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por  
el Ayuntamiento pleno en  
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada  
el día 28 de Julio de 2010  
Benacazón a 4 de OCTUBRE de 2010  
El Secretario



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/007714 - T003  
VISADO  
28 ENERO 2010  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
PAG 0032/0061  
Aprobación