

ESTUDIO DE DETALLE

DE MANZANA 1, SECTOR 1A PERTENECIENTE A PLAN PARCIAL
MAYORAZGO 1A

BENACAZÓN (SEVILLA)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENACAZÓN
ARQUITECTO: RAIMUNDO MOLINA ÉCIJA

INDICE

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
3. ANTECEDENTES
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
5. ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN
6. CONCLUSIONES
7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
8. PLANOS

I

Código Seguro De Verificación:	TgM2FX1BKpsQRceQu12UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2FX1BKpsQRceQu12UTA==		



1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de proceder al reajuste de alineaciones de una determinada zona enclavada en el Suelo clasificado como Urbano por el Planeamiento General del municipio de Benacazón.

Según las Normas Subsidiarias Municipales de Benacazón el ámbito de este Estudio de Detalle se sitúa en el Sector 1A de dichas Normas Subsidiarias, tratándose de un suelo calificado como Residencial dentro del denominado Plan Parcial Mayorazgo 1A.

El ámbito que nos ocupa queda regulado por el Plan Parcial de Ordenación del Polígono 1 de El Mayorazgo de Benacazón, aprobado definitivamente con fecha 20/12/1990. Posterior a este Plan Parcial se presenta una modificación del mismo con fecha 19 de diciembre de 1996. En dicha modificación se denominan las manzanas afectadas por el presente documento como I-1 e I-2, con una superficie de 3037.25 y 4319.00 m², respectivamente. Dicha modificación recoge un retranqueo en fachada de una serie de construcciones de 6 metros.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer nuevas alineaciones para el ámbito en cuestión y posibilitar la alineación a vial de las construcciones futuras. La realidad física y la tipología predominante hacen aconsejable revisar las alineaciones de este sector del municipio.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el vigente Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos Superiores. Así los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el Art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y art. 65 del reglamento de planeamiento de 23 de junio de 1978.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Código Seguro De Verificación:	TgM2fXlBKpsQRceQu12UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fXlBKpsQRceQu12UTA==		



2. PROMOTOR Y REDACTOR.

El presente documento se redacta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Benacazón, con C.I.F. P-4101500-I y domicilio en la Plaza Blas Infante, 1.

El técnico redactor del documento es Raimundo Molina Écija, arquitecto municipal, colegiado nº 3447 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

3. ANTECEDENTES

Como ya se ha comentado, el Planeamiento de Desarrollo vigente en este sector es el Plan Parcial El Mayorazgo, Sector 1A de las Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente con fecha 20/12/1990. Sobre dicho Plan Parcial se realizan las siguientes Modificaciones:

- Modificación del Plan Parcial Sector 1A aprobada definitivamente el 30/06/1993
- Modificación del Plan Parcial Sector 1A aprobada definitivamente el 19/12/1996.

Con fecha 3/6/1998 se aprueban las Normas Subsidiarias Municipales de Benacazón, en cuyo artículo 46 establece que las condiciones de los Sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente (S1a, S1b, S3, S4, S5 y S7), serán las específicas de dichos documentos y de sus modificaciones aprobadas definitivamente.

Con fecha 28/07/2010 se produce la aprobación de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	TgM2fX1BKpsQRceQu12UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fX1BKpsQRceQu12UTA==		



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA I, SECTOR 1A PERTENECIENTE A PLAN PARCIAL MAYORAZGO 1A BENACAZÓN, SEVILLA

4. INFORMACION URBANISTICA.

Trabajo ESTUDIO DE DETALLE
 Emplazamiento CALLE GRANADA, BENACAZÓN, SEVILLA
 Promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENACAZÓN
 Arquitecto(s) D. RAIMUNDO MOLINA ÉCIJA

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denominación	N. S. M. DE BENACAZÓN											
En tramitación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denominación												

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística	POI Plan de Ordenación Intermunicipal	PE Plan Especial
NSM Normas Subsidiarias Municipales	PS Plan de Sectorización	PERI Plan Especial de Reforma Interior
DSU Delimitación de Suelo Urbano	PAU Programa de Actuación Urbanística	ED Estudio de Detalle
	PP Plan Parcial	PA Proyecto de Actuación

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	<input type="checkbox"/> Consolidado <input type="checkbox"/> No consolidado	<input checked="" type="checkbox"/> Ordenado Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) <input type="checkbox"/> No sectorizado (o no programado)	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado
En tramitación	<input type="checkbox"/> Consolidado <input type="checkbox"/> No consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado Sectorizado <input type="checkbox"/> No sectorizado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado

Vigente PLAN PARCIAL MAYORAZGO 1A. RESIDENCIAL

En tramitación

Código Seguro De Verificación:	TgM2fX1BKpsQRceQu12UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TgM2fX1BKpsQRceQu12UTA==		



**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA I, SECTOR 1A PERTENECIENTE A PLAN PARCIAL MAYORAZGO 1A
BENACAZÓN, SEVILLA**


DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y NORMATIVA VIGENTE

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE	
P A R C E L A C I Ó N	Parcela mínima	120 m2	IDEM
	Parcela máxima	NO SE CONTEMPLA	"
	Longitud mínima de fachada	6 m	"
U S O S	Densidad	NO SE CONTEMPLA	IDEM
	Usos predominantes	RESIDENCIAL	"
	Usos compatibles	COMERCIAL, GARAJE Y TRASTERO	"
EDIFICABILIDAD	LOS NO DESCRITOS	IDEM	
A L T U R A	Altura máxima, plantas	2	IDEM
	Altura máxima, metros	7.00 m	"
	Altura mínima	NO SE CONTEMPLA	"
O C U P A C I Ó N	Ocupación planta baja	75 %	IDEM
	Ocupación planta primera	--	"
	Ocupación resto plantas	--	"
S I T U A C I Ó N	Patios mínimos	INSCRIPCIÓN DE CÍRCULO DE Ø3M	IDEM
	Tipología de la edificación	VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS	IDEM
	Separación lindero público		
P R O T E C C I Ó N	Separación lindero privado		
	Separación entre edificios		
	Profundidad edificable		
Retranqueos	8 metros en fachada	ALINEACIÓN A VIAL	
O T R O S	Grado protección Patrimonial	Ninguno	IDEM
	Nivel máximo de intervención		
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas de aparcamientos			

- NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN TRAMITACIÓN.
- EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA A EL VISADO DEL EXPEDIENTE

Fecha y firma
En Benacazón, a 30 de octubre de 2014

Código Seguro De Verificación:	TgM2fXlBKpsQRceQul2UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fXlBKpsQRceQul2UTA==		



5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

De conformidad con los preceptos formulados anteriormente, la normativa vigente contempla la posibilidad de realización de Estudios de Detalle, como instrumentos complementarios del planeamiento.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es el de fijar nuevas líneas de alineación para la edificación respecto a fachada, pudiendo alinearse a vial y no manteniendo, por tanto, el retranqueo a fachada de 6 metros que se impuso para las manzanas incluidas en el ámbito de este Estudio de Detalle a raíz de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial Sector 1A que se aprobó con fecha 19/12/1996.

Los demás parámetros urbanísticos se mantienen conforme a lo estipulado en la normativa vigente.

El cambio propuesto se apoya en las siguientes justificaciones:

- La modificación de alineaciones se realiza sobre manzanas completas, recuperando el criterio de alineación inicialmente definido en el Plan Parcial Sector 1A.
- Nos encontramos en una calle en la que a un lado tenemos construcciones situadas a vial, por lo que la nueva alineación propuesta presenta una solución unitaria al viario existente.
- Nos encontramos ya ejecutadas algunas construcciones a vial, evidenciando la confusión que las distintas modificaciones de planeamiento han propiciado en lo referente a alineaciones.
- Existe manifiesto interés por los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

6. CONCLUSIONES.

Atendiendo a lo especificado en el Art. 91.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 66 de Reglamento de Planeamiento. La documentación que contiene este Estudio de Detalle, entre otras, es la siguiente:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Planos a Escala adecuada, y como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

7. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.

Según el apartado 3º del punto a) del artículo 19 de la LOUA, dentro de los documentos mínimos de los instrumentos del planeamiento, en la memoria debe incluirse un estudio económico - financiero en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de este estudio de detalle sobre las previsiones de programación y gestión, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Código Seguro De Verificación:	TgM2fX1BKpsQRceQui2UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fX1BKpsQRceQui2UTA==		



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA I, SECTOR 1A PERTENECIENTE A PLAN PARCIAL MAYORAZGO 1A
BENACAZÓN, SEVILLA

En nuestro caso, el ámbito afectado se encuentra perfectamente urbanizado y no se derivan costes que repercutan en administraciones ni persona física.

7. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. ALINEACIONES_ESTADO ACTUAL
3. ALINEACIONES_ESTADO REFORMADO

7

Código Seguro De Verificación:	TgM2fXlBKpsQRceQul2UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fXlBKpsQRceQul2UTA==		





Situación E. 1/2000



Ampliación E. 1/1000

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA 1,

EL MAYORAZGO SECTOR 1A, BENACAZÓN, SEVILLA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



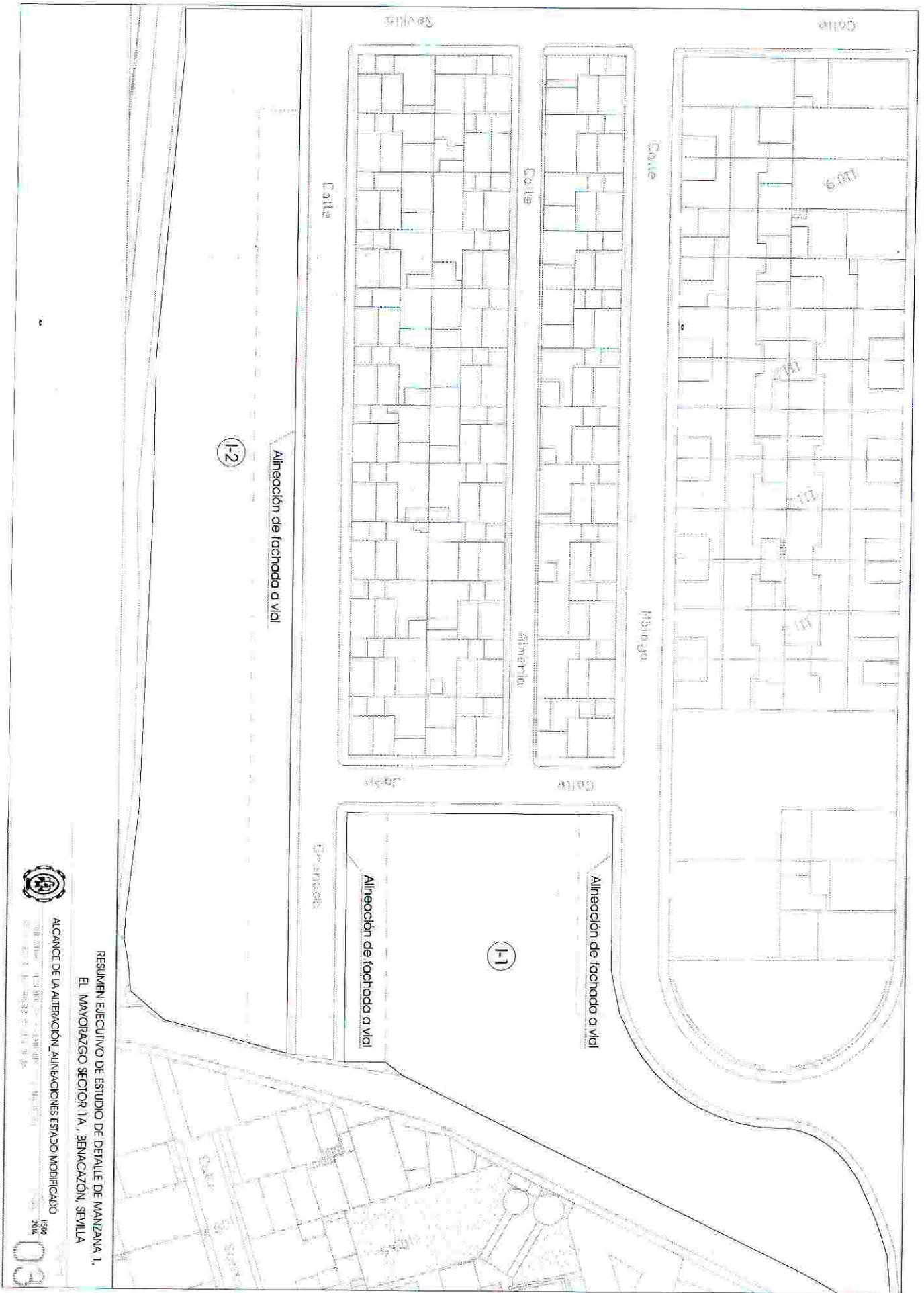
INSTITUTO DE ESTUDIOS TERRITORIALES DE SEVILLA
 AVDA. DE LAS ARABES, 104 - 41013 SEVILLA

13000
 13000
 13011

01

Código Seguro De Verificación:	TgM2fX1BKpsQRceQui2UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Eclja	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fX1BKpsQRceQui2UTA==		





(I-2)

Alineación de fachada a vial

(I-1)

Alineación de fachada a vial

Alineación de fachada a vial



RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA 1.
EL MAYORAZGO SECTOR 1.A. - BENICAZÓN, SEVILLA

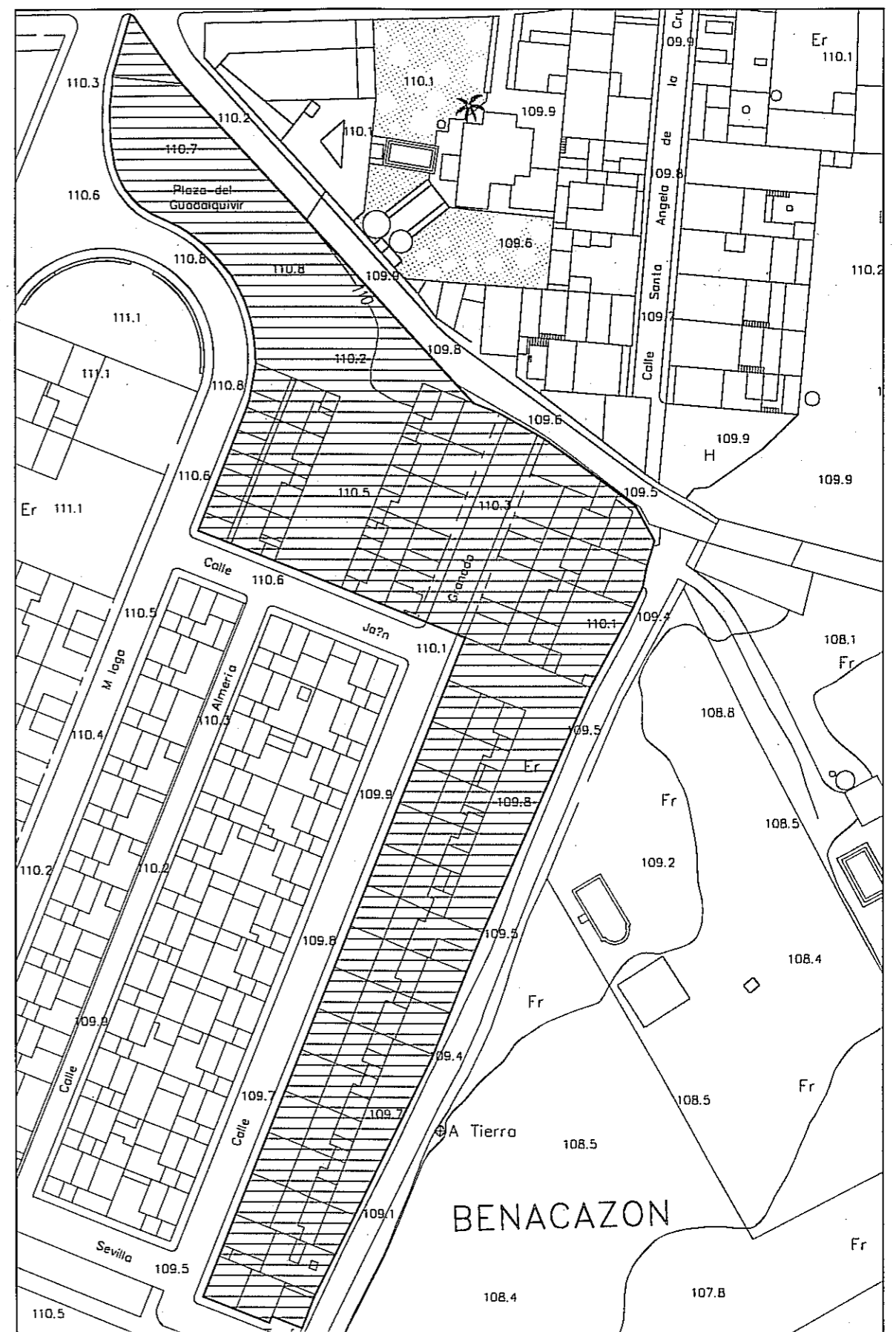
ALCANCE DE LA ALINEACIÓN, ALINEACIONES ESTADO MODIFICADO
1506
MIL
03

Código Seguro De Verificación:	TgM2fX1BKpsQRceQul2UTA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raimundo Molina Ecija	Firmado	04/11/2014 13:09:04
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/TgM2fX1BKpsQRceQul2UTA==		





situación E 1/2000



emplazamiento E 1/1000

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA 1, EL MAYORAZGO SECTOR 1A,
BENACAZON, SEVILLA



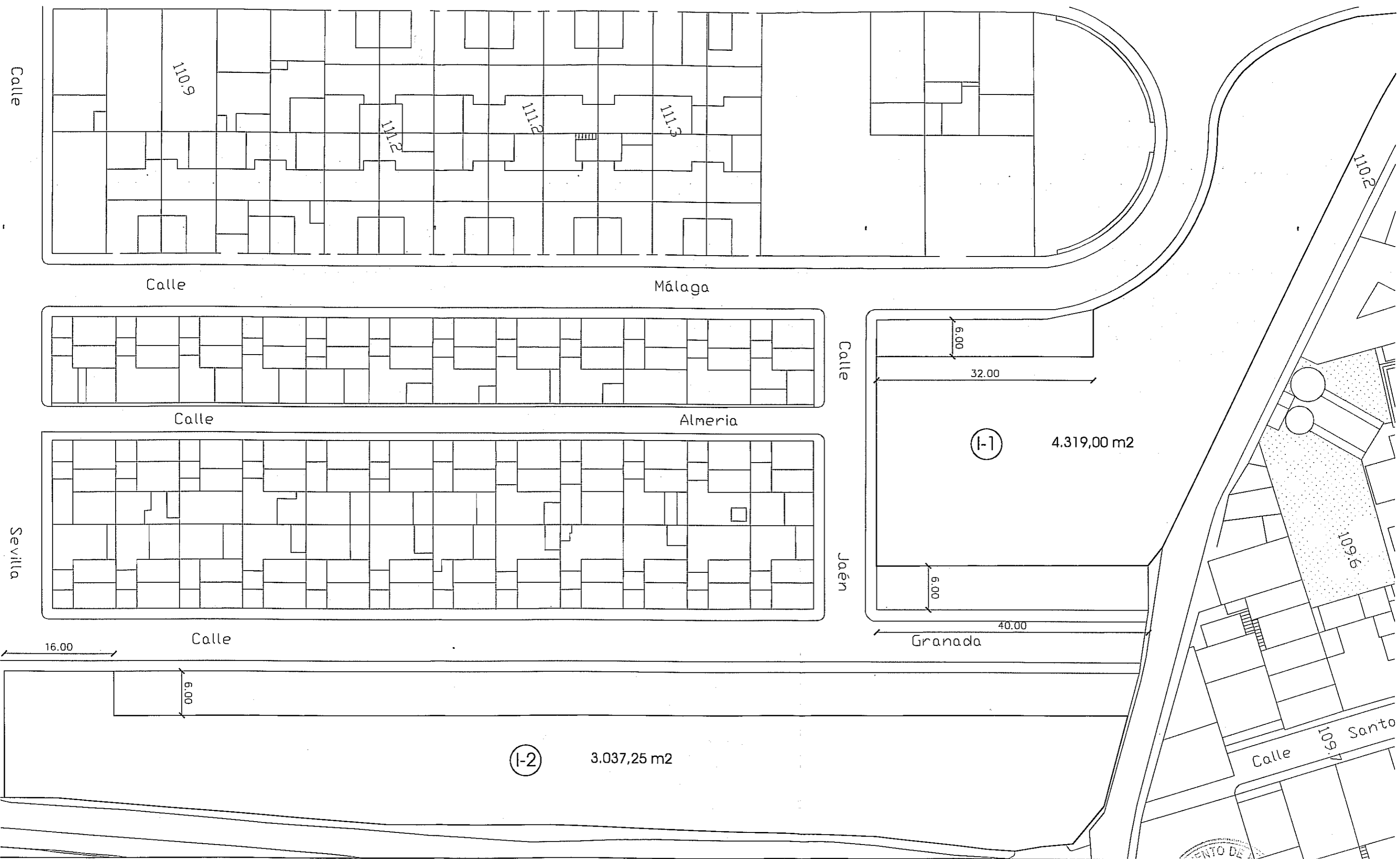
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENACAZON
ARQUITECTO: RAIMUNDO MOLINA ÉCIJA



Plano nº:
1:2000
escala:
1:1000
febrero: 2014

01



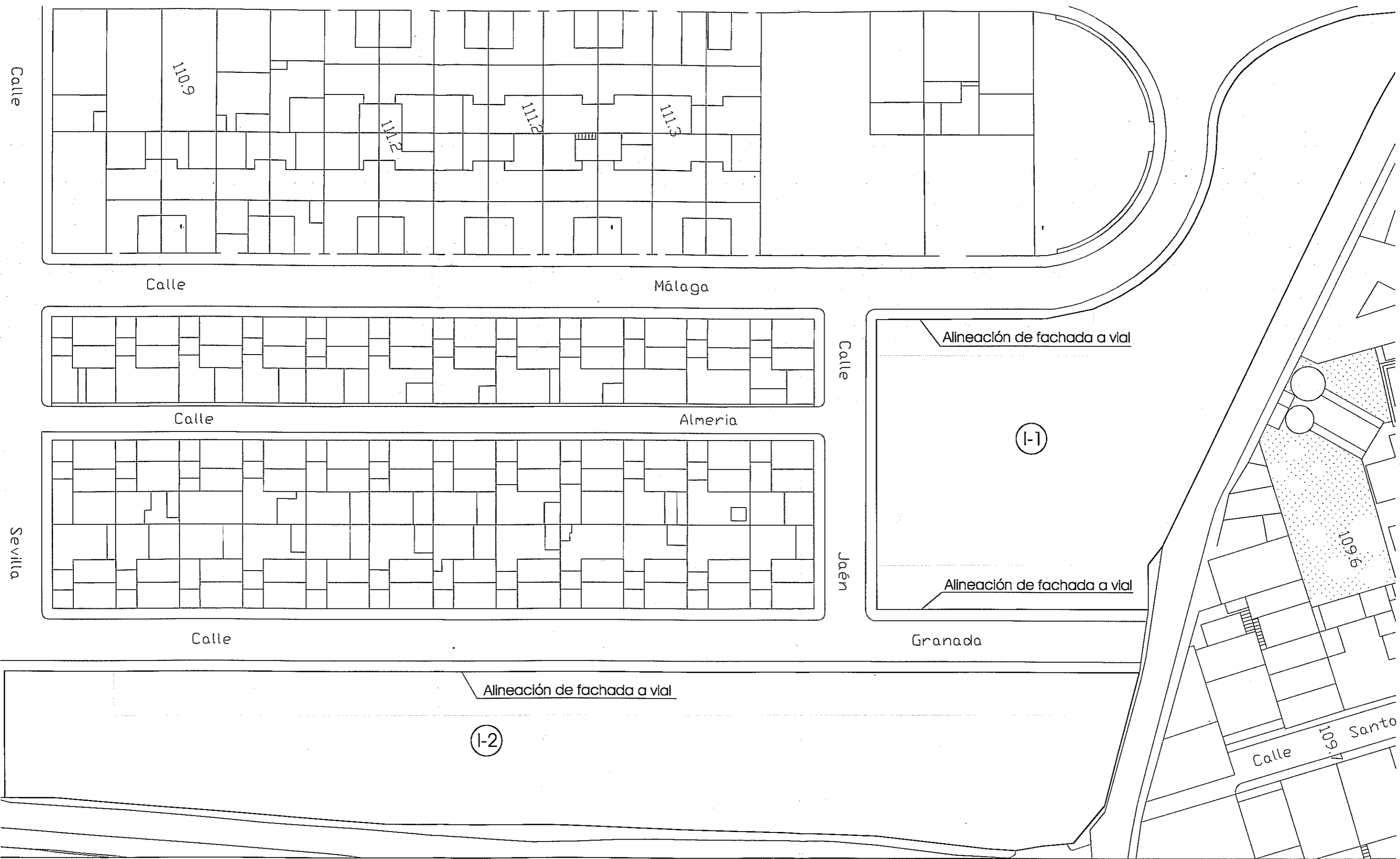
ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA 1ª EL MAYORAZGO SECTOR 1A,
BENACAZÓN SEVILLA



ALCANCE DE LA ALTERACIÓN ALINEACIONES ESTADO ACTUAL
 PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENACAZÓN
 ARQUITECTO: RAIMUNDO MOLINA ÉCIJA

Plano nº:
 escala: 1:500
 octubre: 2014

02

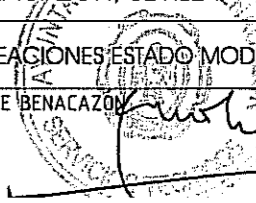


ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA EL MAYORAZGO SECTOR 1A,
BENACAZÓN, SEVILLA



ALCANCE DE LA ALTERACIÓN_ALINEACIONES ESTADO MODIFICADO

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENACAZÓN
ARQUITECTO: RAIMUNDO MOLINA ÉCIJA



Plano nº:
escala: 1:500
octubre: 2014

03