

Delegación

630/02

2
32

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ~~ORDINARIA~~ celebrada
el día 30 de ~~SEPT.~~ de 2003
Benacazón ~~...~~ de ~~OCT.~~ de 2003

2-6-03

El Secretario

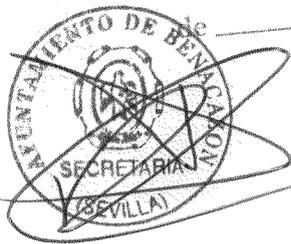


JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
23 OCT 2003
RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
25 JUL 2003
RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

¡SUSPENDER la APROBACION

DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA
Aprobado ~~inicialmente~~ por
el Ayuntamiento ~~pleno~~ en ~~sesión ordinaria~~ celebrada ~~...~~ el día 31 de ~~julio~~ de 2002
Benacazón ~~...~~ de ~~agosto~~ de 2002
El Secretario ~~...~~ Resolución de la C. P. O. T. U. Benacazón ~~...~~ de ~~abril~~ de 2003
Aprobado ~~provisionalmente~~ por
el Ayuntamiento ~~pleno~~ en ~~sesión ordinaria~~ celebrada
el día 31 de ~~marzo~~ de 2003
Benacazón ~~...~~ de ~~abril~~ de 2003
El Secretario ~~...~~



CAJA
2563

Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Benacazón

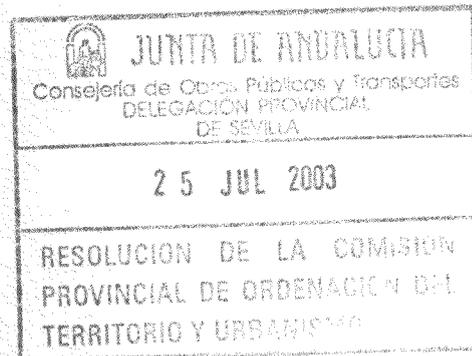
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Finca "Huerta de Concha". Benacazón. Sevilla

Arquitecto: Fernando Valdés Morillo

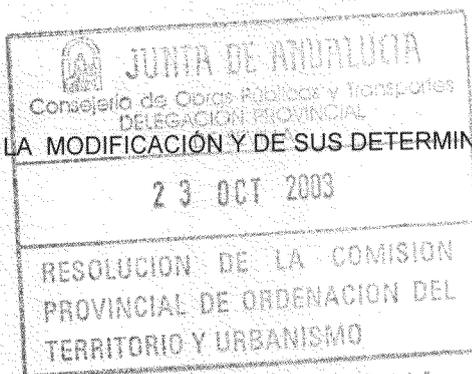
Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 30 de SEPT de 2003
Benacazón 2 de OCT de 2003

El Secretario



ÍNDICE

- 0 INTRODUCCIÓN
- 1 INFORMACION URBANISTICA
- 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION Y DE SUS DETERMINACIONES
- 3 NORMAS URBANÍSTICAS
- 4 PLANOS



SUSPENDER LA APROBACION

DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

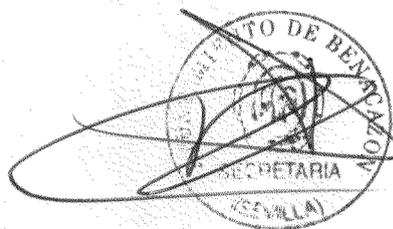
Aprobado judicialmente por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ordinaria celebrada
el día 31 de julio de 2002
Benacazón 9 de agosto de 2002

El Secretario



Aprobado Definitivamente por
Pleno del Ayuntamiento de
fecha 30 de sept de 2003
Aprobado judicialmente por
el Ayuntamiento pleno en
Resolución de 25 de Julio de 2003
Benacazón 1 de abril de 2003

El Secretario



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **ORDINARIA** celebrada el día **30** de **SEPT.** de **2003**
Benacazón **2** de **OCT.** de **2003**

0. Introducción

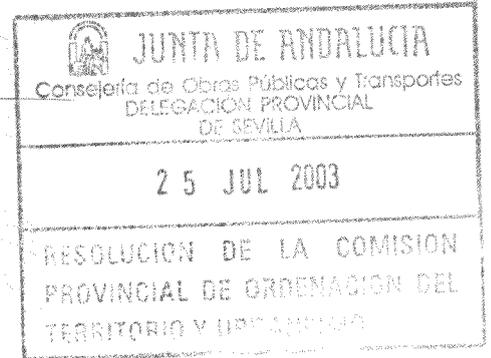
El Secretario



DOCUMENTO 0
0 INTRODUCCIÓN

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN **23 OCT 2003**
2. INICIATIVA
3. REDACCIÓN
4. FUNDAMENTACIÓN LEGAL
5. DOCUMENTOS DEL PLAN



SUSPENDER LA APROBACION

DAR LA CONFORMIDAD A LA
APROBACION DEFINITIVA

Aprobado *previamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *ordinaria* celebrada el día **31** de **julio** de **2002**
Benacazón **9** de **agosto** de **2002**

El Secretario



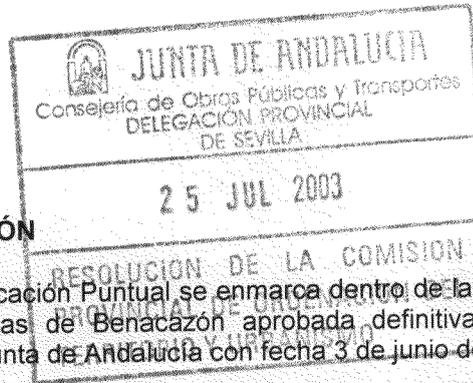
Aprobado Definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de

fecha **30 SET 2003** de la Resolución de la **23 JUL 2003** de

Aprobado *previamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *ordinaria* celebrada el día **31** de **marzo** de **2003**
Benacazón **1** de **abril** de **2003**

El Secretario



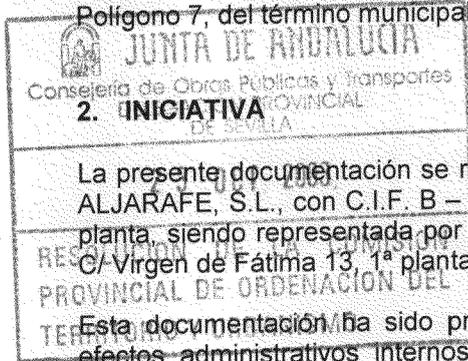


Aprobado *provisoriamente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *ordinaria* celebrada el día *31* de *Julio* de *2002* en Benacazón, el día *1* de *agosto* de *2002*

1. IDENTIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual se enmarca dentro de las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Benacazón aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 3 de junio de 1998.

La superficie total afectada por esta modificación es de 14.800 m², en suelo clasificado como No Urbanizable, desarrollándose en la Finca conocida como *Huerta de Concha* en el límite norte nordeste del suelo urbano, concretamente en la finca rústica situada en la Parcela *Nº 29* del Polígono *7*, del término municipal de Benacazón.



2. INICIATIVA

La presente documentación se redacta por iniciativa del actual propietario, la sociedad MEDYBLA ALJARAFE, S.L., con C.I.F. B - 91136119 y domicilio en Pilas, Sevilla, C/ Virgen de Fátima 13, 1ª planta, siendo representada por D. José A. González Cortés, vecino de Pilas, 41840 Sevilla, calle C/ Virgen de Fátima 13, 1ª planta, provisto de D.N.I. 75.393.953 - E.

Esta documentación ha sido precedida de un Avance preparatorio para su redacción y, a los efectos administrativos internos, que cuenta con una primera conformidad y compromiso del Ayuntamiento, todo ello siguiendo las determinaciones que al respecto establecen el Artículo 103 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Artículo 115 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata, pues, de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Benacazón de iniciativa particular, que sigue por tanto con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento de Benacazón, quien aprobará o no su incorporación a los Normas Subsidiarias según estime conveniente.

La información necesaria para su redacción ha sido consecuentemente facilitada, en observancia de lo previsto en el Art. 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Art. 116, punto 4, del Reglamento de Planeamiento.

3. REDACCIÓN

La presente Modificación Puntual ha sido redactado por D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto colegiado, nº 3.551 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, D.N.I. 28.874.118- X y domicilio profesional a efectos de notificaciones en C/ Juan Carlos I nº 19, Edificio Alhambra, dúplex 2 en Sanlúcar la Mayor, (41800) Sevilla.

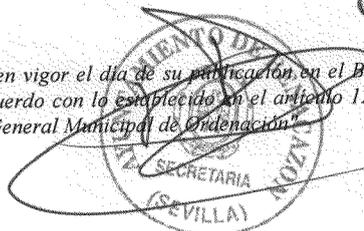
Los trabajos de redacción del presente documento para su aprobación inicial han finalizado en mayo de 2001.

4. FUNDAMENTACIÓN LEGAL.

La Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales se fundamenta sobre el artículo 3 de las Normas Urbanísticas, que establece

'Art. 3.- Vigencia

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



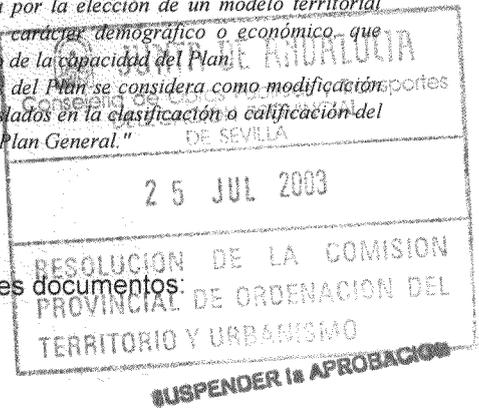
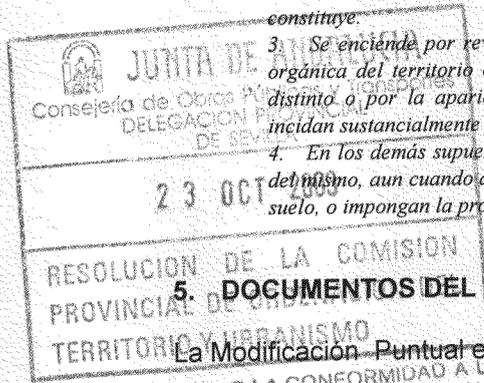
Estas determinaciones se sustentan sobre las disposiciones de la Ley del Suelo (Art.45) y su Reglamento de Planeamiento (Art.154 y conexas):

'Art. 154 R.P.;

1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración de; contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno a algunos de los elementos que los constituye.

3. Se enciende por revisión de; Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considera como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."

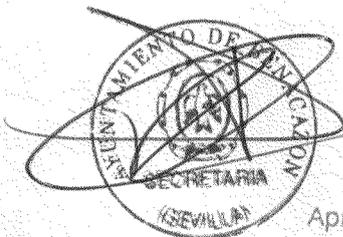


5. DOCUMENTOS DEL PLAN

La Modificación Puntual está compuesta por los siguientes documentos:

1. INTRODUCCIÓN por Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 SET. 2003
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES en cumplimiento de la Resolución de 10.03.03.
3. NORMAS URBANISTICAS
4. PLANOS 25 JUL 2003

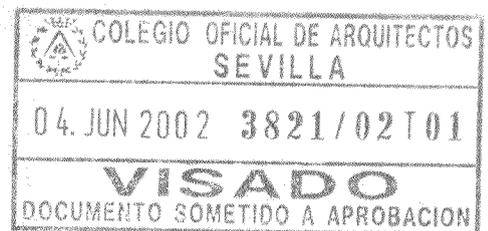
Aprobado *provisionalmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *ordinaria* celebrada el día 31 de *julio* de 2002
Benacazón 9 de *agosto* de 2002
El Secretario



Aprobado *provisionalmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *ordinaria* celebrada el día 31 de *marzo* de 2003
Benacazón 1 de *abril* de 2003
El Secretario

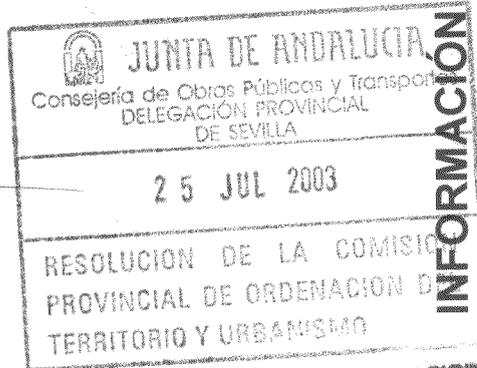


Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **ORDINARIA** celebrada el día 30 de **SEPT.** de 2003
Benacazón 2 de **OCT.** de 2003
El Secretario



Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión ORDINARIA celebrada
 el día 30 de SEPT de 2003
 Benacazón 2 de OCT de 2003

El Secretario



RESPENDER LA APROBACION

DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

Aprobado Definitivamente por
 Pleno del Ayuntamiento de
 fecha 30 de SEPT de 2003

en cumplimiento de la
 Resolución de la C. P. O. T. U.

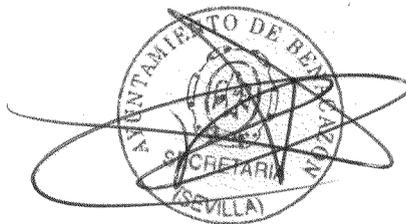
Aprobado ~~provisionalmente~~ por
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión ordinaria celebrada
 el día 31 de julio de 2002
 Benacazón 9 de agosto de 2002

El Secretario



Aprobado ~~provisionalmente~~ por
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión ordinaria celebrada
 el día 31 de mayo de 2003
 Benacazón 9 de junio de 2003

El Secretario



INFORMACIÓN URBANÍSTICA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

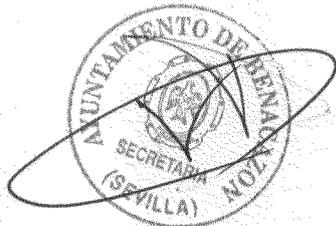
Finca "Huerta de Concha". Benacazón. Sevilla

Documento I



Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 30 de SEPT de 2003
Benacazón 2 de OCT de 2003

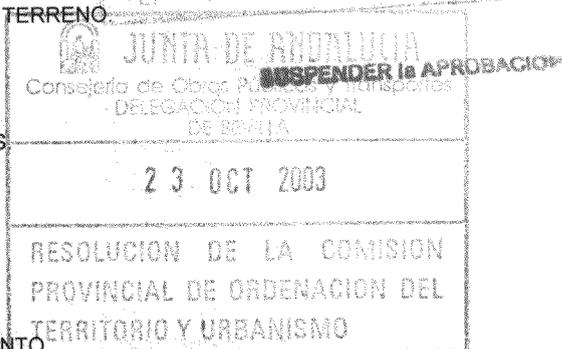
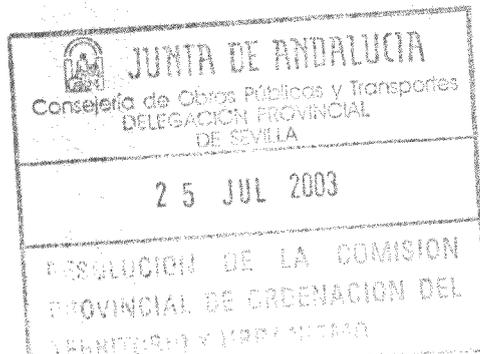
El Secretario



DOCUMENTO 1
1 INFORMACION URBANISTICA

ÍNDICE

1. SITUACIÓN
2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
 - 2.1 Topografía.
 - 2.2 Geofísicas.
 - 2.3 Climatología.
3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
4. INFRAESTRUCTURAS.
 - 4.1 Viario
 - 4.2 Alcantarillado
 - 4.3 Red Eléctrica.
 - 4.4 Agua
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
 - 5.1 Sobre la clasificación y el suelo objeto de la modificación
 - 5.2 Sobre la calificación y el suelo objeto de la modificación
 - 5.3 Sobre las normas particulares para la zona residencial



DAR LA CONFORMIDAD A LA
RESOLUCION DE APROBACION DEFINITIVA
del Ayuntamiento de
fecha 2 de SEPT de 2003
en cumplimiento de la
Resolución de la C. P. O. T. U.
de 25 JUL de 2003

Aprobado parcialmente por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ordinaria celebrada
el día 31 de julio de 2002
Benacazón 9 de agosto de 2002

El Secretario



Aprobado parcialmente por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ordinaria celebrada
el día 31 de marzo de 2003
Benacazón 1 de abril de 2003

El Secretario



Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión **ORDINARIA** celebrada
el día **30** de **SEPT.** de **2003**
Benacazón **2** de **OCT.** de **2003**

1. Información Urbanística

1. SITUACIÓN

Los terrenos objeto de esta modificación se emplazan en el borde norte - nordeste del suelo urbano de Benacazón, concretamente en finca rústica situada en la Parcela nº 29 del Polígono 7, conocida como "Huerta de Concha".

En el límite norte predominan terrenos de frutales y el llamado Canal de Servicio, Linda con borde urbano donde predomina la zona residencial. El límite sur es la calle consolidada Tía Martina.

2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

2.1. Topografía.

La parcela presenta leve pendiente de oeste a este. Topográficamente las normas no lo incluyen dentro de ninguna zona protegida y no pertenece a la cornisa del Aljarafe.

2.2. Geofísicas.

Los materiales de la zona pertenecen al Mioceno Superior (Terciario), compuesto por materiales del Tortoniense Superior que provienen de las antiguas costas y del Andaluziense Inferior correspondientes a las costas topográficamente más elevadas, antigua orilla del mar, como demuestra la naturaleza eminentemente margosa de los sedimentos.

En el Tortoniense Superior se encuentra material geológico compuesto por Calizas conglomerádicas, conglomerados y arenas, Margas azul-verdosas, Limos arenosos-calcáreos amarillos y Margas marrones y arenas.

2.3. Climatología.

Los terrenos incluidos en el sector no presentan ninguna característica microclimática respecto al clima del resto del núcleo. En definitiva, se trata de un clima Mediterráneo Subtropical, con temperaturas medias máximas entre julio y agosto en torno a los 28-29 °C, y medias mínimas entre diciembre y enero de 10 °C, aproximadamente.

3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El terreno que se pretende anexionar está en la actualidad libre de edificaciones, destinado a olivar.

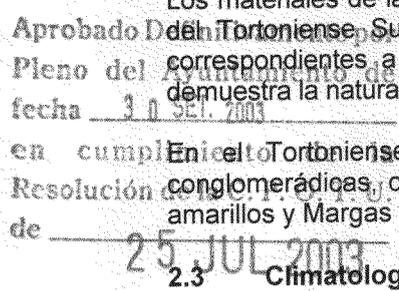
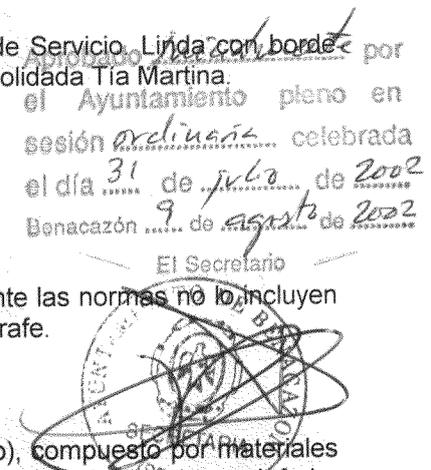
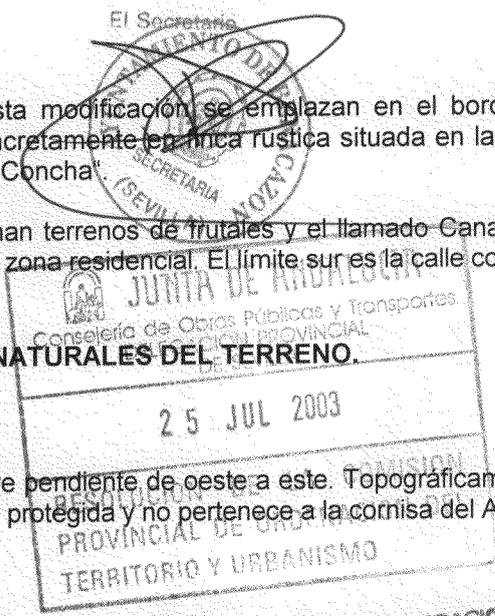
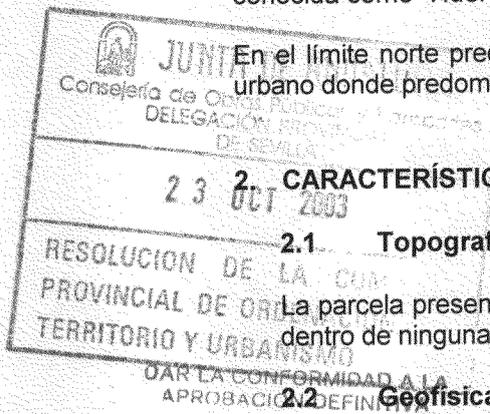
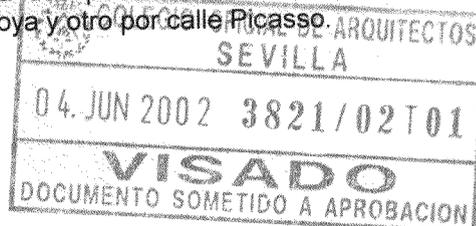
4. INFRAESTRUCTURAS.

4.1 Viario

Los terrenos objeto de la Modificación Puntual de la Norma presentan actualmente varios accesos:

Un acceso principal a través de la C/ Tía Martina, sobre la cual se apoyan los terrenos hacia el sur, calle totalmente consolidada en el casco urbano del pueblo.

El viario interno del casco urbano que presenta dos posibles conexiones con los terrenos, paralelas a la anterior; uno por la calle Goya y otro por calle Picasso.



Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 30 de SEPT. de 2003
Benacazón 2 de OCT. de 2003

El Secretario

Dos futuras conexiones se producen al oeste y norte; la primera donde el actual camino que bordea la parcela va a formalizarse como calle, continuando la ya existente (prolongación de C/ Párroco A. Pérez, que discurre de sur a norte atravesando la C/ San Roque), ya que está incluido en el plan parcial número 9, ya aprobado, y la segunda al norte perpendicular a la anterior, correspondiente al proyecto de entubamiento del canal de defensa, por el que transcurrirá un vial de nueva creación.

4.2 Alcantarillado

Dada la ubicación del suelo, lindando con suelo urbano consolidado, la infraestructura de saneamiento se encuentra a pie de parcela en todo su límite sur, C/ Tía Martina, así como en el oeste, donde el plan parcial nueve proyecta un colector que engancha con las redes del núcleo urbano.

4.3 Red Eléctrica.

Existe una red de media-alta tensión que pasa al norte-nordeste, bastante alejada, así como un centro de transformación en las cercanías al que puede acometerse.

4.4 Agua

Existen redes de agua próximas abasteciendo a las urbanizaciones cercanas, como la de la C/ Tía Martina, de diámetro 150, y las que bajan desde el depósito al norte del municipio y que discurren por el camino tangente a los terrenos en cuestión, de diámetros 175 y 250.

5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El municipio de Benacazón cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias Municipales, cuya Revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 3 de junio de 1998.

5.1 Sobre la clasificación y el suelo objeto de la modificación.

El suelo objeto de esta modificación está incluido dentro del suelo clasificado como no urbanizable, sin protección especial de ningún tipo.

5.2 Sobre la calificación y el suelo objeto de la modificación.

En cuanto a la calificación de suelo que establecen las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Benacazón en la zonificación de áreas homogéneas, el suelo objeto de la modificación se encuadra dentro del denominado 'Huertos Frutales'. Actualmente los terrenos objeto de esta modificación están destinados a olivar.

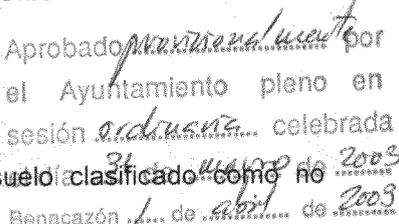
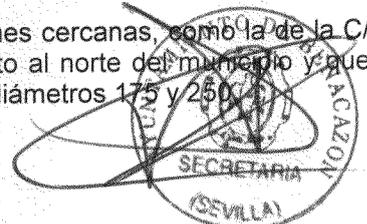
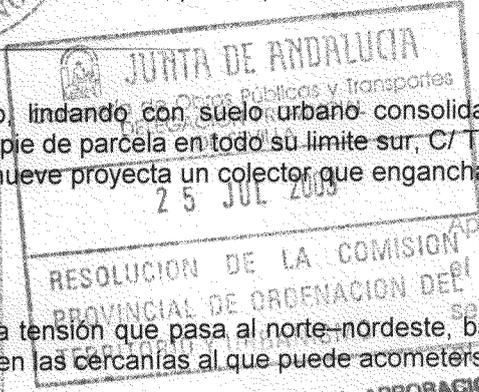
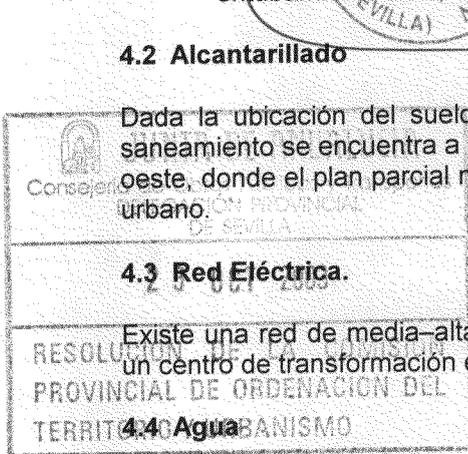
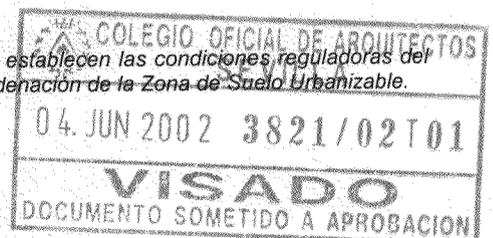
5.3 Sobre las normas particulares para la zona residencial.

Las Normas Subsidiarias y su actual Modificación Puntual referente al Sector S9 nos determinan en lo referente al Suelo Urbanizable:

CAPÍTULO V.- ZONA EN SUELO URBANIZABLE

"Artículo 44. Alcance.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación en suelo Urbanizable establecen las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad, y las condiciones de la ordenación de la Zona de Suelo Urbanizable.



Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ORDINARIA celebrada el día 30 de SEPT. de 2003
Benacazón 2 de OCT. de 2003

1. Información Urbanística

El Secretario

Artículo 45. Uso Global y Nivel de intensidad.

El uso Global asignado a esta zona es el Residencial, para los Sectores 1a, 1b, 3, 4, 5, 6, 8, y 9 e industrial para el Sector 7; con una densidad de viviendas máxima de 35 viviendas por hectárea; el Plan Parcial señalará los usos complementarios.

La Edificabilidad Máxima será la reflejada en la página 53 de la Memoria de Ordenación, y para las posibles Modificaciones Puntuales será de 0,70 m² de techo edificable por m² de superficie de la zona.

Artículo 46. Condiciones de la Ordenación

Las Condiciones de dichos 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.

Se modifica la alineación de la línea de fachada del Sector nº 3 en C/ La Fuente, antigua carretera secundaria de acceso a la población, y donde sólo podrá instalarse en un 50% de la longitud elementos como pérgolas, etc., siempre sin cerramiento opaco; en las demás parcelas la alineación será a fachada.

Las condiciones de los Sectores S6 y S8, serán las especificadas en la Memoria General. Páginas 47 a 53.

Las condiciones del Sector S9 serán las siguientes:

RESOLUCION DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISMO

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

25 JUL 2003

SEVILLA

Las condiciones de los Sectores S6 y S8, serán las especificadas en la Memoria General. Páginas 47 a 53.

DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

Las condiciones del Sector S9 serán las siguientes:

SUSPENDER LA APROBACION

- Sistema de actuación: Compensación.
- La superficie de suelo destinada a Servicios de Interés Público y Social se incrementará con respecto a lo establecido para los Planes Parciales en el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, hasta llegar a una superficie mínima de suelo de 4.194 m².

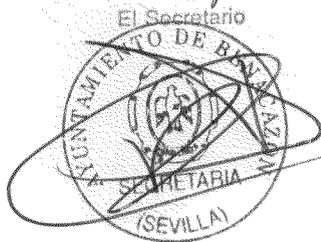
Aprobado ~~Definitivamente~~ por el Ayuntamiento Pleno del Ayuntamiento de Benacazón el día 30 de SET. de 2003

Preferentemente se localizarán la reserva docente y los terrenos destinados a S.I.P.S. en la zona lindante al sur con el suelo urbano.

El camino de La Calera se ensanchará por su linde oeste hasta conseguir una sección de 13 metros (2 metros de acerado en la margen lindante con el Sector S9, 10 metros de calzada y 1 metro de acerado en la linde este). La calzada tendrá tratamiento para tráfico de tipo medio.

- Se preverá la vía de comunicación entre C/ La Fuente y camino de La Calera, con una sección mínima total de 10 metros.
- Las zonas verdes se ajardinarán y equiparán con juegos infantiles.
- El equipamiento urbano mínimo estará compuesto por señales de tráfico, contenedores de basuras, papeleras, bancos y farolas.
- En los accesos se preverá parada de autobús.
- Las calidades y características de estos equipamientos se consensuarán con el Ayuntamiento, para su inclusión en el Proyecto de Urbanización.

Aprobado ~~inicialmente~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2002
Benacazón 9 de agosto de 2002



Aprobado ~~provisionalmente~~ por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2003
Benacazón 1 de abril de 2003



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

04 JUN 2002 3821/02T01

VISADO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo