

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE:

El presente Documento II "Memoria Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones" ha sido reemplazado, a los efectos de la aprobación provisional, por el Documento II "Memoria Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla el día 27 de enero de 2003 con el número 3821/02T02.

En Benacazón, a 31 de marzo de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL

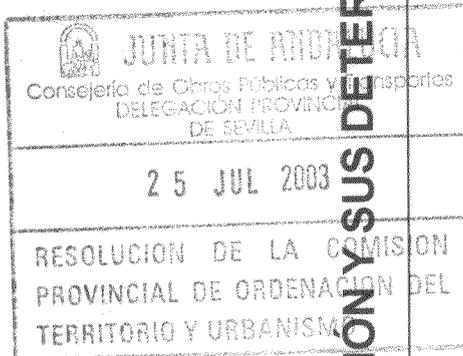
Fdo.: Dionisia de la Rosa Ortíz

DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

Aprobado Definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 SET. 2003 en cumplimiento de la Resolución de la C. P. O. T. U. de 25 JUL 2003

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



SUSPENDER LA APROBACION



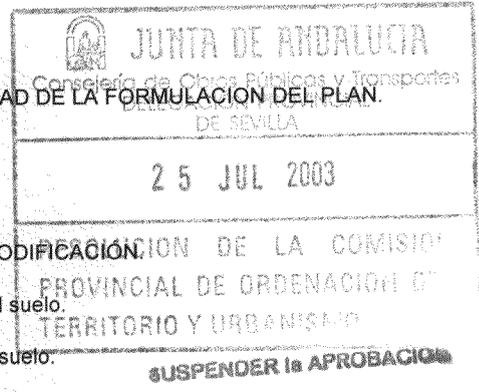
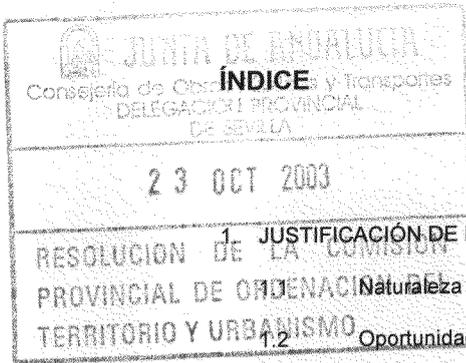
Documento I I MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Finca "Huerta de Concha". Benacazón. Sevilla

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES



1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
 1.1 Naturaleza y conveniencia de la modificación.
 1.2 Oportunidad y coherencia.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.
 2.1 Afección de la modificación a la clasificación del suelo.
 2.2 Afección de la modificación a la calificación del suelo.
 2.3 La modificación y el patrimonio municipal del suelo.
 2.4 Afección infraestructural.

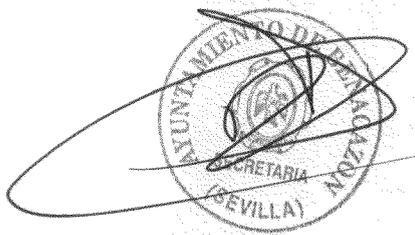
2.4.1 Redes viarias
 2.4.2 Alcantarillado
 2.4.3 Red Eléctrica
 2.4.4 Agua
 2.5 Afecciones medioambientales.

3. PLAZOS.

4. CONCLUSIONES GENERALES.

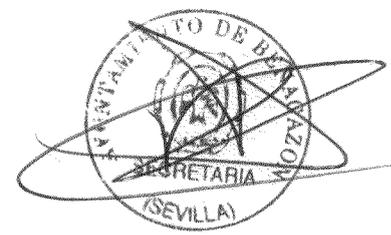
Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **ORDINARIA** celebrada el día **30** de **SEPT.** de **2003** Benacazón **2** de **OCT.** de **2003**

El Secretario



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

El Secretario

1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN.

1.1 Naturaleza y conveniencia de la modificación.

Expresados los factores que concurren en este suelo y su entorno, tanto físicos como los proyectados en la ordenación vigente,

Aprobado *inicialmente* por el Ayuntamiento pleno en sesión *ordinaria* celebrada el día *31* de *Nov* de *2002*
Benacazón *9* de *Agosto* de *2002*

23 OCT • 2003

RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

25 JUL 2003

RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS DELEGACION DE BENACAZON

- Acceso directo a través de la C/ Tía Martina y prolongaciones de las calles de la Urbanización vecina al este, C/ Goya y C/ Picasso, así como futuras conexiones al oeste y norte, esta última con el proyecto de entubamiento del canal de defensa por el que discurrirá un vial de nueva creación.
- Redes de infraestructuras próximas.
- Zona de crecimiento en orden a consolidar la trama urbana en este borde del suelo urbano.
- Demanda de tipología residencial.



Se trata, pues, de clasificar tales terrenos como un nuevo Sector dentro del **suelo urbanizable**, que podría denominarse, siguiendo las pautas de las Normas Subsidiarias como

~~SUSPENDER LA APROBACION~~

Aprobado Definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Benacazón en cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de **25** de **JUL** de **2003**

Sector PR-S10 "Huerta de Concha" 35 viv/Ha.

~~Aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día de de Benacazón de de~~

De acuerdo con los criterios establecidos por el Excmo. Ayuntamiento y los representantes de la propiedad, la ordenación se basa en los siguientes objetivos:

- Regularizar y consolidar del límite norte – nordeste de suelo urbano.
- "Coser" la trama urbana existente con la nueva proyectada, creando por un lado el acceso a través de la C/ Tía Martina y por otro potenciando los viales transversales existentes en la zona residencial vecina con futuras conexiones con los de nueva creación al oeste y norte.
- Resolver la demanda de un tipo de suelo (unifamiliares adosadas) en una zona de crecimiento prioritario, en orden a consolidar la trama urbana existente el borde del límite urbano
- Aumentar el suelo dotacional referente a educacional y zona verde de la zona residencial.
- Ampliar y diversificar la actual oferta del municipio de suelo residencial sin que genere especiales tensiones en el escaso suelo existente por tratarse de otra tipología.
- Consolidar el aprovechamiento residencial en unos terrenos ahora residuales que se encuentran rodeados de edificación.
- Dotar de la infraestructura de abastecimiento, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica de acuerdo con las normativas actuales y de las compañías distribuidoras.

El Secretario

El hecho de plantear dicha iniciativa en este régimen reportará las cargas oportunas de suelo que se establecen en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Suelo.

Cargas de suelo que, dada la extensión urbana local, redundarán no sólo en beneficio de la propia urbanización, sino en el de todo el conjunto residencial anexo. Tal argumento, añadido a la posición de inmediatez de los terrenos al suelo urbano, justifican la conveniencia de la actuación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

04 JUN 2002 3821/02T01

VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

2. Memoria justificativa de la modificación y de sus determinaciones

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

El Secretario
1.2 Oportunidad y coherencia.

Respecto a la oportunidad de la modificación, hay que hacer constar que **no puede ser ni inapropiado ni extraño** que se proponga una modificación de esta naturaleza, más cuando a estas alturas el Ayuntamiento tiene un claro conocimiento de cuales son las posibilidades de desarrollo de la ordenación vigente.

La voluntad municipal de actuación para dar demanda a este suelo, queda reflejada en la cantidad de polígonos residenciales aprobados y en ejecución en el municipio. Por tanto, se trata de ir avanzando la tramitación en el tiempo, al encontrarse una voluntad de actuación y por tanto de inversión, inmediata en la propiedad.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.

2.1 Afección de la modificación a la clasificación del suelo.

Con la clasificación como urbanizable de los terrenos objeto de esta modificación se da coherencia al actual perímetro urbano municipal en su borde norte-nordeste, cerrando una trama que en ese punto aparece actualmente fragmentada, crecimiento natural del pueblo, hasta el límite del actual canal de defensa, para este tipo de viviendas.

En el contexto general de la clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias, se trata de una **ampliación moderada** de dicho suelo y que, en números concretos, va incrementar en número cincuenta y una viviendas aproximadamente la capacidad residencial del municipio de agotar la densidad propuesta. Es decir, seguimos estando en una magnitud de clasificación igualmente discreta si observamos las necesidades y demanda actual del pueblo de este tipo de vivienda.

2.2 Afección de la modificación a la calificación del suelo.

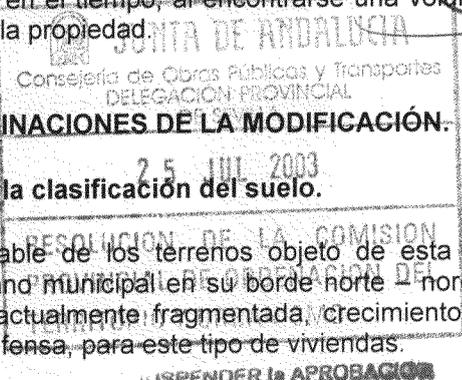
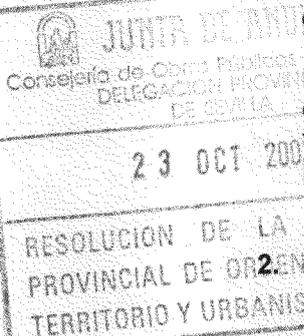
Asimismo la localización parece idónea para desarrollar una promoción residencial que amplíe y mejore la actual oferta del municipio al ubicarse, junto a una zona ya consolidada para este tipo de actuación y no generar especiales tensiones en el casco urbano gracias a su acceso directo por las calles existentes, la proximidad al centro de la población, y encontrarse con una zona muy bien dotado de servicios.

AL calificarse residencial el sector y desarrollarse aportaría al conjunto urbano local suelos con los siguientes usos:

Residencial	Densidad	35 viviendas por hectárea
Módulos mínimos de reserva para dotaciones (Unidad elemental)	Areas libres	10% sobre la superficie a ordenar
	Docente	10 m2 por vivienda
	Socio - comercial	2 m2 por vivienda
	Aparcamientos	1 plaza por 100 m2 de edificación.

2.3 La modificación y el patrimonio municipal del suelo.

Además de los terrenos para equipamientos y de los de dominio público, que se cuantifican en el epígrafe 2.2., el patrimonio municipal del suelo se enriquecerá con una superficie igual al 10 % del aprovechamiento del Sector, que pasará a su propiedad, con carácter patrimonial.



Aprobado Definitivamente
Pleno del Ayuntamiento de
fecha **30** de **SEPT.** de **2003**
en cumplimiento de
Resolución de **30** de **SEPT.** de **2003**
de **25 JUL 2003**

por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día de de

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

2. Memoria justificativa de la modificación y de sus determinaciones

El Secretario

2.4 Afección infraestructural.

El hecho de plantear la modificación en una zona ya consolidada, así como un aumento discreto de la población, facilita las acometidas infraestructurales de manera bastante notable.

Aprobado razonablemente por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de SEPT. de 2002 Benacazón 9 de SEPT. de 2002

El Secretario

2.4.1 Redes viarias

La modificación plantea resolver el acceso a la urbanización principalmente a través de la C/ Tía Martina, al sur de los terrenos.

La interrelación de la nueva urbanización con la existente se resuelve en dos niveles más aparte del descrito anteriormente: accesos perpendiculares a través del vial situado al este de la misma, en concreto la C/ Goya y la C/ Picasso, y conexión por el norte con el vial perimetral que recorrerá lo que actualmente es el canal de defensa y que se prevé entubar, actuación ya iniciada en el lado oeste.

2.4.2 Alcantarillado

La topografía actual de los terrenos permite que el saneamiento no tenga ningún problema en cuanto a la cota de conexión para el vertido. El punto de vertido se realizaría a la red general existente en la calle de acceso, bien al lado oeste en la operación urbanizadora emprendida por el Sector vecino S9, buscando las pendientes que nos lleven al emisario.

2.4.3 Red Eléctrica

Existen como posibles punto de conexión centros de transformación cercanos a la zona.

2.4.4 Agua

En cuanto al abastecimiento de agua potable, la posible toma se encuentra a pie de parcela procedente de la red general que discurre por el núcleo urbano, o bien en el borde oeste.

2.5 Afecciones medioambientales.

Con carácter fundamental se recoge lo especificado en las Medidas Correctoras del Estudio de Impacto ambiental para su cumplimiento y posterior desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

Con el fin de minimizar el impacto medio-ambiental, en el Proyecto de Urbanización se tendrá en consideración lo siguiente:

- El Proyecto de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:
 1. - Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
 2. - Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies



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

2. Memoria justificativa de la modificación y de sus determinaciones

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
25 JUL 2003

El Secretario vegetal, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
29 OCT 2003
RESOLUCION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

~~SUSPENDER la APROBACION~~

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

- El proyecto de urbanización de la nueva zona residencial incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante la fase de construcción, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, la entidad promotora del proyecto tendrá obligatoriamente que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, de modo de evitar los malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la corporación municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

- La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación.

- La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.

- Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Orden de 28 de febrero de 1989 - B.O.E. de 8 de marzo 1989).

Aprobado ~~Definitivamente~~ por Pleno del Ayuntamiento de Benacazón en cumplimiento de la Resolución de la Delegación Provincial de Sevilla de ~~25~~ de ~~JUL~~ de ~~2003~~

- El pequeño tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse, si fuera necesario para la seguridad vial, contando con personal que controle y señale la presencia de maquinaria por la entrada de "Las Majarocas", a los conductores que se desplazan por la misma, planteando la posibilidad de trazados alternativos menos sensibles.

- En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización se paralizarán las obras, poniéndolo en conocimiento del organismo competente en la materia (Delegación Provincial de la Consejería de Cultura) a los efectos oportunos.

- En el Proyecto de Urbanización deberá contenerse expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución. Del mismo modo se indicará con suficiente precisión el destino del vertido de esas tierras. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente a: clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental y minimización del recorrido de camiones en especial por zonas habitadas.

- Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

3. PLAZOS.

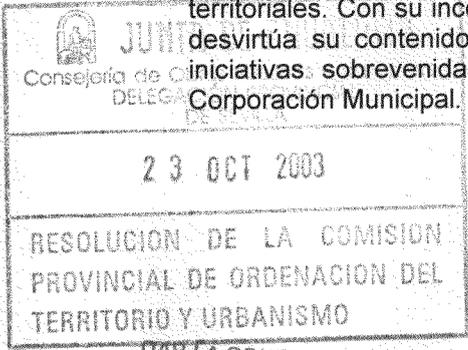
El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrollarán esta Modificación Puntual se redactan simultáneamente a este documento, con lo que la aprobación de éste último permitirá la tramitación del primero.

SECRETARÍA GENERAL DE ARCHIVOS
SEVILLA
04 JUN 2002 3821/02T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4. CONCLUSIONES GENERALES.

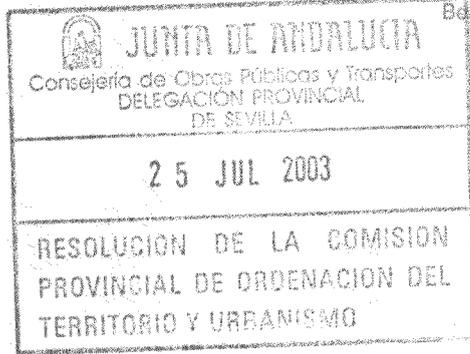
Cuanto se ha considerado en todos los epígrafes de este Documento ha sido con la finalidad de argumentar la característica fundamental de la modificación que se propone.

No altera ni su estructura ni sus determinaciones fundamentales a las distintas escalas territoriales. Con su incorporación a las Normas Subsidiarias, éstas ni pierden actualidad ni se desvirtúa su contenido ni su intención, sino que se van ajustando a otras necesidades o iniciativas sobrevenidas, sobre cuya valoración, interés y aprobación tiene la palabra la Corporación Municipal.

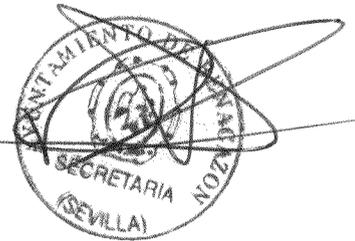


DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA

Aprobado Definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 SET. 2003 en cumplimiento de la Resolución de la C. U. de 25 JUL 2003



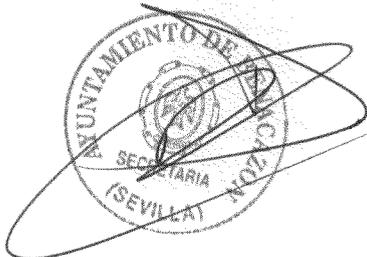
Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2002 Benacazón 9 de agosto de 2002 El Secretario



«SUSPENDER la APROBACION»

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



Handwritten signature of Fernando Valdés Morillo

El Arquitecto Fernando Valdés Morillo

