

DOCUMENTO 2

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

ÍNDICE

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

- 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

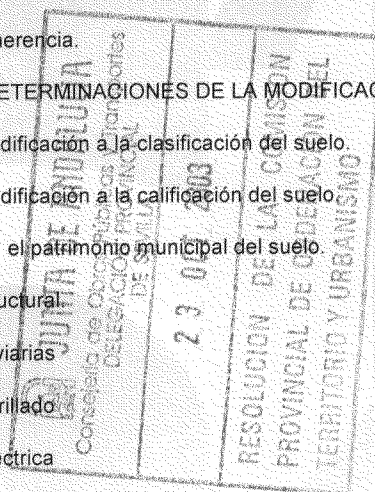
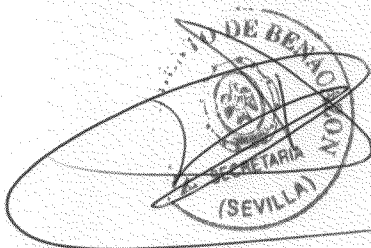
2.5 Afecciones medioambientales.

3. PLAZOS.

4. CONCLUSIONES GENERALES.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 20 de AGOSTO de 2003
Benacazón 2 de AGOSTO de 2003

El Secretario



PAR LA CONFORMIDAD A LA
APROBACION DEFINITIVA

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

de 25 JUL 2003



1. JUSTIFICACIÓN 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,

- 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, ésta 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.

puede plantearse sin más cual es la naturaleza de la modificación puntual que se propone:

Se trata, pues, de clasificar tales terrenos como un nuevo Sector dentro del **suelo urbanizable sectorizado**, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que podría denominarse, siguiendo las pautas de las Normas Subsidiarias como

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

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 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.

Aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 20 de SEPT de 2003
Benacazón 2 de AGT de 2003

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 sectorizado de los terrenos objeto de esta modificación se da coherencia al actual perímetro urbano municipal en su borde norte y 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:

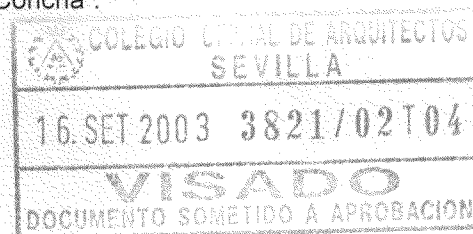
Residencial	Densidad	35 viviendas por hectárea
Módulos mínimos de reserva para dotaciones (Unidad elemental)	Áreas libres	10% sobre la superficie a ordenar
	Docente	10 m ² por vivienda / > 1000 m ²
	Socio – comercial	2 m ² por vivienda
	Aparcamientos	1 plaza por 100 m ² de edificación.

Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Dado el carácter residencial homogéneo de la zona y la escasa entidad urbanística de la modificación dentro del término, con una densidad de 35 viv/Ha, similar a todas las nuevas actuaciones que se están llevando a cabo en el término municipal de Benacazón, se considera una única nueva área de reparto denominado "Huerta de Concha".

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

El Secretario



Teniendo en cuenta que dicho área de reparto no tiene adscrito ningún sistema general, el cálculo del aprovechamiento tipo se realiza de acuerdo con el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992:

Artículo 97. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

En este sentido se determina para este área de reparto el aprovechamiento tipo = 0.7:

$$\text{Aprovechamiento Tipo} = \frac{10.360 \text{ m}^2}{14.800 \text{ m}^2} = 0.70$$

2.3 La modificación y el patrimonio municipal del suelo.

Además de los terrenos para equipamientos y de los de dominio público 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.

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

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 viario 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.

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



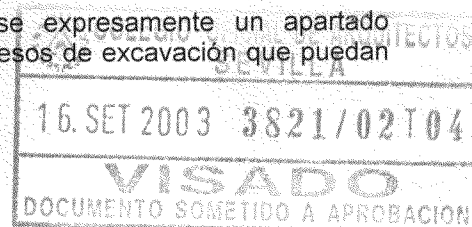
2.5 Afecciones medioambientales.

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 vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- 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).
- 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

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



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.

2.5.1 Condiciones de la Declaración Previa de la Consejería de Medio Ambiente

2.5.1.1.- Medidas protectoras y correctoras de carácter general.

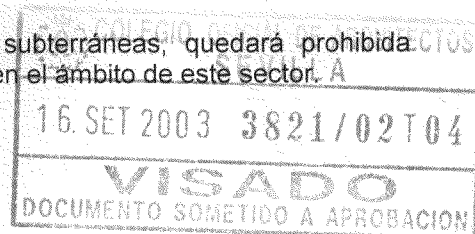
Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el punto 2.3. del documento de planeamiento "afecciones ambientales" se recogerán e integrarán en el documento urbanístico antes de la aprobación provisional por parte del Ayuntamiento. Esta consideración se hace extensiva al esto de medidas que conforman esta Declaración Previa y que se exponen en los siguientes apartados.

2.5.1.2.- Medidas protectoras y correctoras adicionales.

- Durante la fase de obras se adoptarán las siguientes medidas:
 - Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
 - Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
 - En todo caso los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.
- Asimismo se considera aconsejable integrar el mayor número posible de pies de olivo, en buen estado de conservación, en la urbanización de las zonas verdes y viarios locales.
- En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:
 - En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.
 - Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de pozos negros en el ámbito de este sector.

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

El Secretario



- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
 - Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
 - Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
 - Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
 - Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (B.O.E. nº 57, de 8 de marzo).

El Ayuntamiento de Benacazón asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

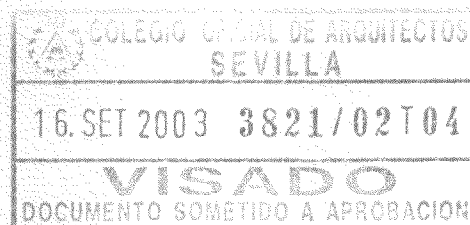
- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Anexo III del Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

- El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico de los terrenos se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

2.5.1.3.- Restos arqueológicos.

A partir de un análisis visual del territorio en que se ubica el terreno objeto de la presente modificación de las NN.SS. de Benacazón se deduce que NO existen restos arqueológicos superficiales.

Aprobado *DEFINITIVAMENTE* por
el Ayuntamiento pleno en
sesión *ORDINARIA* celebrada
el día *20* de *SEPT* de *2003*
Benacazón *2* de *OCT* de *2003*
El Secretario



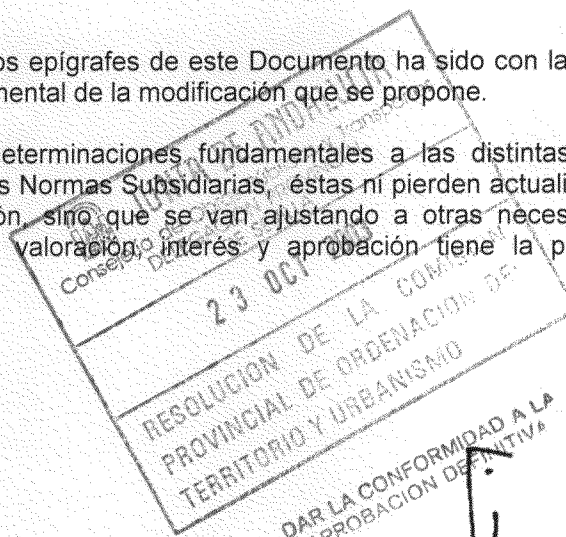
3. PLAZOS.

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.

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.

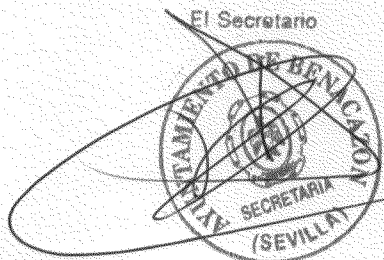


Aprobado Definitivamente por
Pleno del Ayuntamiento
fecha 24 SET 2003
en cumplimiento de la
Resolución de la C. P. O. T. U.
de 25 JUL 2003

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo

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

El Secretario





AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Consejo de Gobierno y Pleno DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
23 OCT 2003
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERMINO Y URBANISMO
DAR LA CONFORMIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado definitivamente por
Pleno del Ayuntamiento de
fecha 10 SET 2003
en cumplimiento de la
Resolución de la C. P. O. T. U.
de 25 JUL 2003

DOCUMENTO 3
3 NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1. NORMAS URBANÍSTICAS

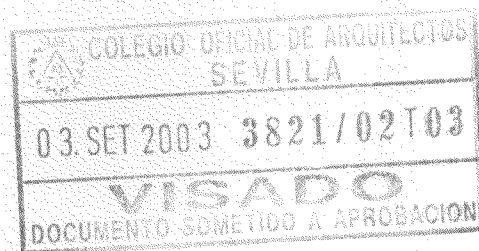
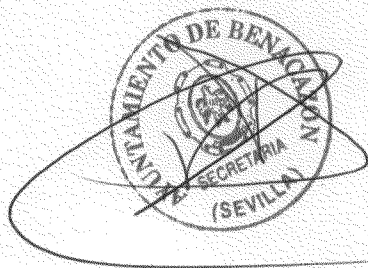


DAR LA CONFORMIDAD A LA
APROBACION DEFINITIVA

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 ~~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. NORMAS URBANÍSTICAS

Será de aplicación el documento del texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Con carácter normativo se incorpora el PP-PR-10 a las Normas con las siguientes características:

P. Parcial	Superficie (Ha)	Uso global	Uso compatible	Edificabilidad m ² /m ² s	Aprovechamiento Viv/Ha m ² viviendas
PP-PR - 10	14.8	Residencial	Dotacional	0,70	85 10.360 51

La Normativa aplicable a este suelo será la correspondiente al suelo urbanizable en sus artículos 44, 45, y 46 del Capítulo V.- "Zona en Suelo Urbanizable" de las NN.SS. actualmente en vigor.

Respecto al Artículo 46. Condiciones de la Ordenación se establecen las siguientes determinaciones para el nuevo sector generado:

- Las condiciones del Sector S10 serán las siguientes:

Sistema de actuación: Compensación.

Ejecución en la parte que la afecta del canal para defensa de inundaciones que reemplaza al actual existente.

La nueva urbanización se conectará con la trama urbana existente a través de la continuación de las calles Goya y Picasso.

Las zonas verdes se ajardinarán y equiparán con juegos infantiles.

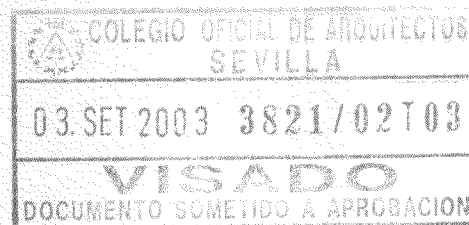
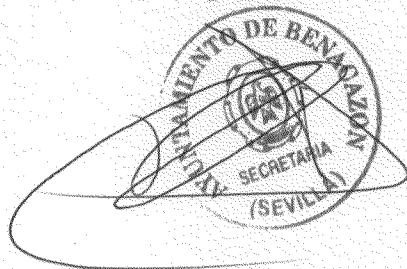
El equipamiento urbano mínimo estará compuesto por señales de tráfico, contenedores de basuras, papeleras, bancos y farolas.

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 DEFINITIVAMENTE por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 20 de SET de 2003
Benacazón 2 de SET de 2003

El Secretario



[Handwritten signature]

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo