

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL SEVILLA
04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

INDICE

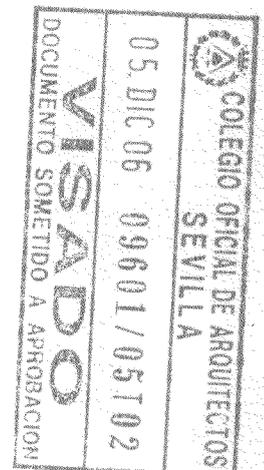


- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES
- ANEXO A LA MEMORIA. CUADRO DE CARACTERISTICAS
- II. ORDENANZAS REGULADORAS
- III. PLAN DE ETAPAS
- IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

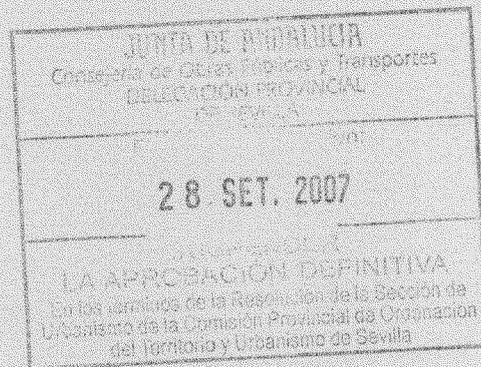
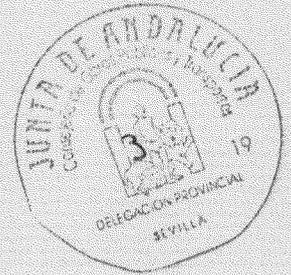
Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión Extraor. celebrada el día 22 de Dic de 2006 Benacazón a las 29 de Dic de 2006
 El Secretario



JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de la Resolución: 28 SET. 2007
SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



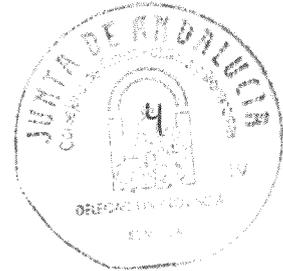
Aprobado **Provisionalmente**
el Ayuntamiento pleno en
sesión **EXTRAOR** celebrada
el día **22** de **Dic** de **2006**
Renovación a **29** de **Dic** de **2006**
El Secretario



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1. ANTECEDENTES

- 1.1 INICIATIVA Y TRAMITACION
- 1.2 OBJETO DE LA MODIFICACION
- 1.3 IDENTIFICACION
- 1.4 ENCARGO. ARQUITECTOS

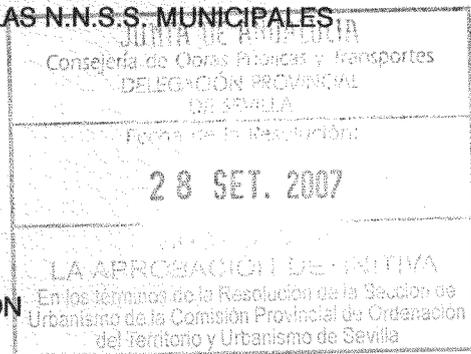


2. INFORMACION URBANISTICA

- 2.1 SITUACION
- 2.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO
- 2.3 EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.4 INFRAESTRUCTURAS
- 2.5 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

- 3.1 COHERENCIA DE LA MODIFICACION
- 3.2 AFECCION DE LA MODIFICACION A LAS N.N.S.S. MUNICIPALES
- 3.3 DESARROLLA URBANISTICO



4. CONTENIDO DE LA MODIFICACION

- 4.1 AMBITO DE LA PROPUESTA
- 4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 4.3 ARTICULOS QUE SON DE APLICACIÓN

5. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

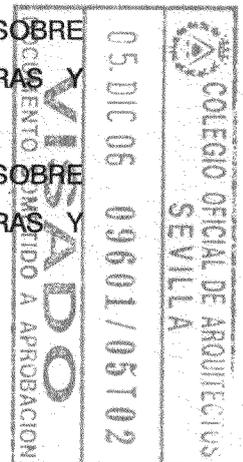
- 5.1 CAPACIDAD DE LA MODIFICACION
- 5.2 RESERVAS DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES
- 5.3 DETERMINACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES DE ADMINISTRACIONES U ORGANISMOS COMPETENTES EN EL AMBITO

Aprobado por el Ayuntamiento de Actuación.

el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006**
 Bonificación a **29** de **Dic** de **2006**
 El Secretario



- 5.3.1 VALORACION MEDIOAMBIENTAL. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN, CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL.
- 5.3.2 VALORACION MEDIOAMBIENTAL. DECLARACION PREVIA SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACION. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER GENERAL.
- 5.3.3 VALORACION MEDIOAMBIENTAL. DECLARACION PREVIA SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACION. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER GENERAL.



5.3.4 CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.
COMISARIA DE AGUAS.

6. ZONIFICACION. DELIMITACION DE USOS PORMENORIZADOS

- 6.1 SUPERFICIES NETAS SEGÚN USOS
- 6.2 RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCION
- 6.3 ZONA RESIDENCIAL
- 6.4 ZONAS LIBRES
- 6.5 ZONAS DE EQUIPAMIENTOS



7. ESTUDIO PAISAJISTICO DEL AMBITO DE LA MODIFICACION

8. REDES VIARIAS Y DE SERVICIOS

- 8.1 RED VIARIA
- 8.2 RED DE ALCANTARILLADO
- 8.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- 8.4 RED DE ELECTRICIDAD
- 8.5 RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- 8.6 RED DE TELEFONIA
- 8.7 JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

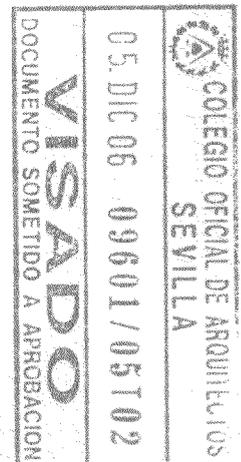
JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA Fecha de la Resolución:
28 SET. 2007
SUBSECUENTE LA APROBACION DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

9. APROVECHAMIENTO MEDIO. APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO

- 9.1 CESION DE APROVECHAMIENTO MEDIO
- 9.2 ESTABLECIMIENTO DE COEFICIENTES DE PONDERACION

Aprobado ^{Provisoriamente} por el Ayuntamiento pleno en sesión ^{EXTRAOR} celebrada el día 22 de Dic de 2006 Benecazón a 29 de Dic de 2006
El Secretario

JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA Fecha de la Resolución:
04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



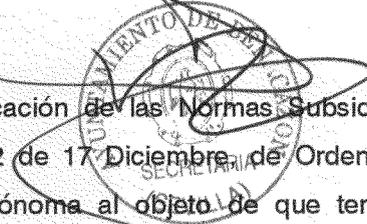
Aprobado ^{Transitoriamente} el Ayuntamiento pleno en sesión ^{MEMORIA} EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006 El Secretario



1. ANTECEDENTES

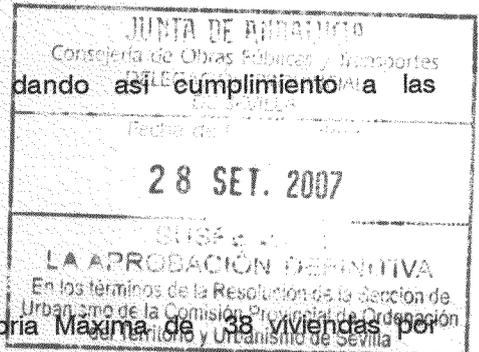
1.1 INICIATIVA Y TRAMITACION

El Ayuntamiento de Benacazón promueve la presente Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente en nuestra Comunidad Autónoma al objeto de que terrenos localizados dentro del ámbito del término conocido como "LOS LARIOS", clasificados por las NNSS municipales como Suelo No Urbanizable, pasen a ser clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, SECTOR XVIII, siendo de aplicación las nuevas determinaciones, sin perjuicio del carácter supletorio de los Reglamentos indicados en la Disposición Transitoria Novena.

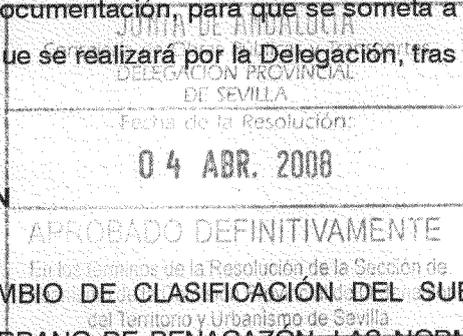


Las siguientes determinaciones propuestas a desarrollar, dando así cumplimiento a las estipulaciones del Convenio Urbanístico, son las siguientes:

- a) Superficie del Sector 129.273.87 m²
- b) Edificabilidad bruta del Sector 0.55 m²/m²s.
- c) Suelo de Uso Residencial con una Densidad Edificatoria Máxima de 38 viviendas por hectárea, definidas según las tipologías de Ciudad Jardín en sus variantes de Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada y Adosada, y Edificación en altura con el modelo de Edificación Abierta.
- d) Superficie Uso Residencial: la resultante porcentual de la densidad y superficie, asumiendo las partes que al Ayuntamiento de Benacazón le corresponderá el 10% del Aprovechamiento del Sector materializado dentro del suelo destinado a Viviendas de Protección.
- e) Definir la ordenación Global y las obligaciones de cesión y urbanización de Sector.
- f) Establecer el sistema de actuación por Compensación

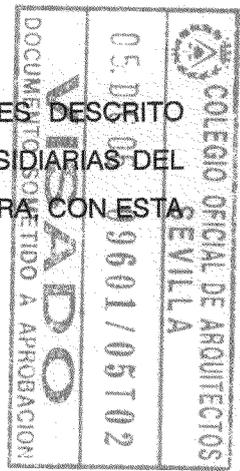


Se procede por parte de IGMA Consultores, S.L., la redacción del Estudio de Impacto Ambiental, que se presenta junto a la presente documentación, para que se someta a la Declaración Previa de la Evaluación del Impacto Ambiental que se realizará por la Delegación, tras la preceptiva aprobación e información pública



1.2 OBJETO DE LA MODIFICACION

SE TRATA DE PROPONER EL CAMBIO DE CLASIFICACION DEL SUELO ANTES DESCRITO SITUADO AL NORTE DEL CASCO URBANO DE BENACAZÓN. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO LO CLASIFICAN COMO SUELO NO URBANIZABLE, SE PRETENDE AHORA CON ESTA

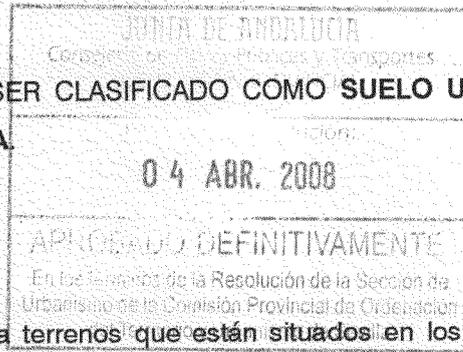


MODIFICACIÓN, QUE PASE A SER CLASIFICADO COMO **SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON ORDENACION DETALLADA**.

1.3 IDENTIFICACION

La presente Modificación afecta a terrenos que están situados en los planos de Planificación del Suelo de las Normas Subsidiarias de Benacazón, fuera de la delimitación del perímetro del Suelo Urbano, y clasificados como Suelo No Urbanizable.

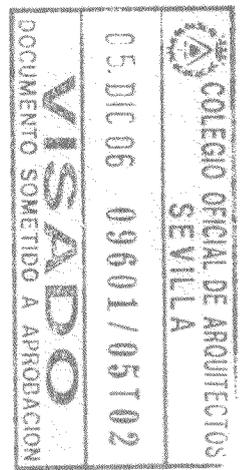
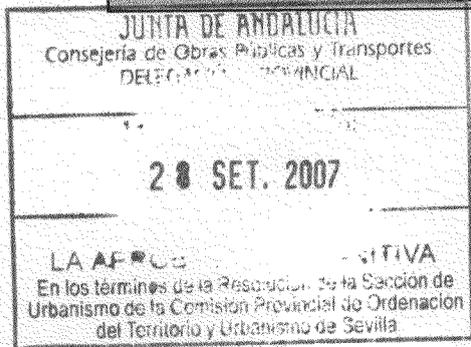
Teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 19.1.a).6ª y 32.1.2ª de la LOUA, se incluyen la identificacon de los propietarios de las diferentes fincas afectadas. La distribución de las propiedades es la siguiente,



Identificación del Propietario	Descripción de propiedades		
	Parcelas	Superficie m ²	
D. José Vargas Santana	29	3.384,25	
D.ª Dolores Fernández Ruiz			
D.ª Josefa Vargas Caballonga	17	2.707,00	
D.ª Nieves Vargas Caballonga			
D.ª Antonia Vargas Caballonga			
D. Francisco Vargas Caballonga			
D.ª Isabel Jaén Oropesa	37	20.756,83	
D. Baldomero Bautista Garrido	31	4.415,50	
D. Francisco Limón Ortíz	35	5.404,74	
D. Josefa Perejón Ortega			
D. Francisco Rodríguez Mancebo	68	2.218,62	
D. Juan de la Rosa Gómez	32	9.763,83	
D. José de la Rosa Gómez			
Castillo de Samira S.L.	33	13.861,85	
	34	3.927,46	
	35bis	1.000	
	36	12.639,46	
	38	5.378,87	
	39	4.635,45	
	40	2.085,02	
	41	4.876,27	
	42	10.330,59	
	43	5.395,24	
	44	4.716,86	
	69	10.743,93	
	Superficie total de terrenos particulares		128.241,81
	Superficie Camino de la Calera		1032,06
Superficie total Sector XVIII		129.273,87	



Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Benacazón a... de... de...
 27 de Dic...
 29 de Dic...
 El Secretario



JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA	MEMORIA
Fecha de la Resolución: 28 SET. 2007	
SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla	

1.4 ENCARGO. ARQUITECTOS REDACTORES

De acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, la realización de este documento, Modificación Parcial de la NNSS, con Ordenación Detallada, para APROBACIÓN INICIAL, se hace a instancias del Ilmo. Ayuntamiento de Benacazón, siendo a su vez promotor y encargado de la Modificación, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Blas Infante nº 1.

La presente Modificación ha sido redactada por los arquitectos:

D. Francisco Javier Cobreros Vime, arquitecto colegiado nº 3.530, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D.N.I. 27.282.398-M, y domicilio profesional a efecto de notificaciones, en Avda. República Argentina, 58-1º D , 41011 de Sevilla.

D. Rafael Zamorano Flores, arquitecto colegiado nº 82, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, D.N.I. 28.679.908-N y domicilio profesional a efecto de notificaciones, en Avda. República Argentina, 58-1º D, 41011 de Sevilla.

D. José Rogelio García Sánchez, arquitecto colegiado nº 3.941, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D.N.I. 27.302.899-J y domicilio profesional a efecto de notificaciones, en c/ Virgen de Loreto, 10-12-14, 2º B, 41011 de Sevilla.

2. INFORMACION URBANISTICA

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada el día 27 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006
 Secretario

2.1 SITUACION

El Sector XVIII, objeto de esta modificación, se localiza en el extremo Norte del Término Municipal, definiendo sus lindes, al Norte con Autovía A-49 Sevilla - Huelva; al Sur con el Sector X, y Sector XIV, al Este con suelo no urbanizable y al Oeste con el Sector IX.

2.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

1. Topografía:

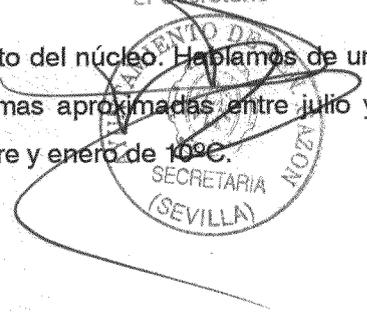
La topografía se presenta sensiblemente plana, con una diferencia de cota de aproximadamente 5 m., en una longitud de 2.000 m, en la dirección Norte - Sur, lo que deriva en una pendiente media del 0.25 %.

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de la Resolución: 04 ABR. 2008
APROBADA DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION	05 DIC 2006 09601/05102	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
---------------------------------	-------------------------	---

MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento de Benacazón en sesión **EXTRACTO** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
El Secretario

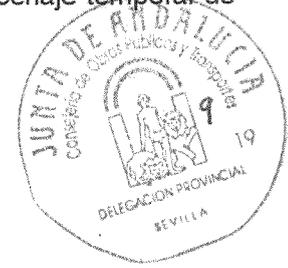
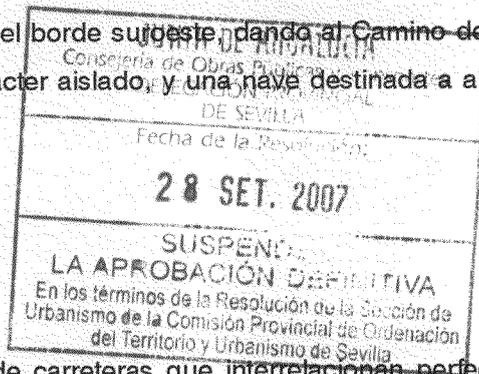


2. Climatología:

Los terrenos no presentan variación con respecto al clima del resto del núcleo. ~~Se trata de un~~ **Hablamos de un** clima Mediterráneo Subtropical, con temperaturas medias máximas aproximadas entre julio y agosto de 28-29°C, y medias mínimas aproximadas entre diciembre y enero de 10°C.

2.3 EDIFICACIONES EXISTENTES

Los terrenos, en sus distintas fincas presentan 8 pequeñas edificaciones destinadas al servicio de las explotaciones agrícolas, así como en el ~~borde sur este dando al Camino de la Calera, urbanizado por el Sector IX, una vivienda de carácter aislado, y una nave destinada a almacenaje temporal de recolecta olivarera.~~



2.4 INFRAESTRUCTURAS

1. Red de comunicaciones:

Además de una importante red de carreteras que ~~interrelacionan perfectamente~~ el núcleo de población y en general todos los puntos dentro del término con el resto de los municipios, destaca principalmente la A-49, colindante a la parcela propuesta, que conecta directamente el núcleo metropolitano de Sevilla.

Existe una red de ferrocarril al oeste del término que conecta Sevilla y Huelva.

2. Red de Abastecimiento de Agua:

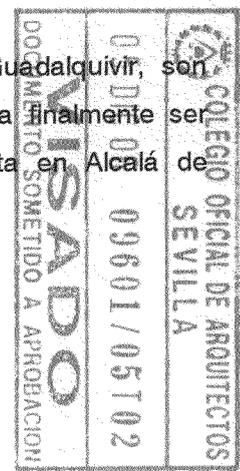
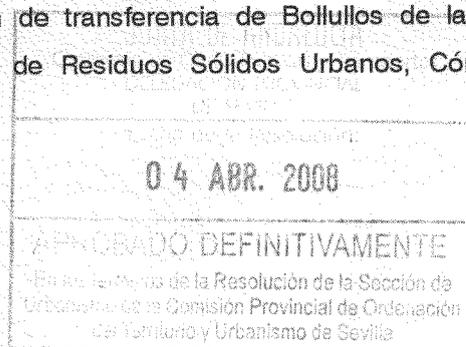
Las aguas destinadas al consumo humano dentro del término municipal son gestionadas por la empresa pública ALJARAFESA.

Existe en la actualidad líneas de abastecimiento que discurren enterradas siguiendo el "Camino de la Calera", que linda con estos terrenos al oeste, siguiendo su trazado en el interior de la trama urbana.

3. Red de Saneamiento, depuración y vertido:

Las aguas residuales son conducidas y depuradas en la E.D.A.R de Palomares.

Los Residuos Sólidos Urbanos, gestionados por la Mancomunidad del Guadalquivir, son conducidos a la estación de transferencia de Bollullos de la Mitación, para finalmente ser conducidos al Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos, Cónica-Montemarta en Alcalá de Guadaira.



Existe un canal de defensa de inundaciones y de desagües de las aguas pluviales de las fincas próximas, que comienza en el "Camino de la Calera", fuera de los límites de los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación.

Se prevén, por tanto, red de saneamiento separativa, siguiendo las directrices dadas por Aljarafesa.

4. Red de Electricidad:

Dos líneas aéreas, de Media Tensión por la mitad sur, y de Alta Tensión por el borde norte, atraviesan los terrenos objeto de la modificación.

5. Red de Telecomunicaciones:

Actualmente en la parcela no existe línea de telefonía, sin embargo la conexión es factible debido a la proximidad del núcleo de población y la construcción de urbanizaciones de igual naturaleza en parcelas colindantes.

Existe una torreta de teléfono dentro de los límites del Sector, dando al Camino de la Calera.

2.5 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias de Benacazón están aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 3 de Junio de 1998.

Sus Determinaciones significan a los terrenos objeto de esta Modificación de la forma que sigue:

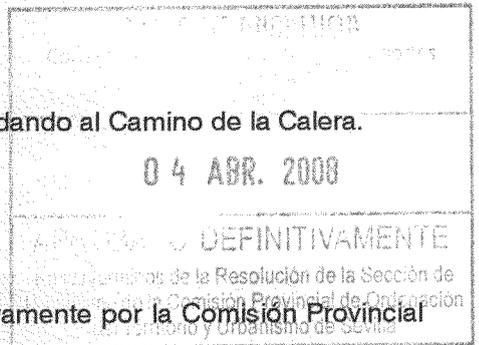
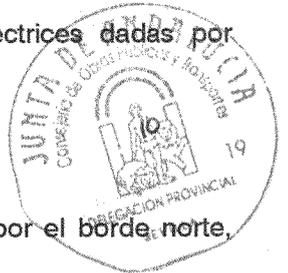
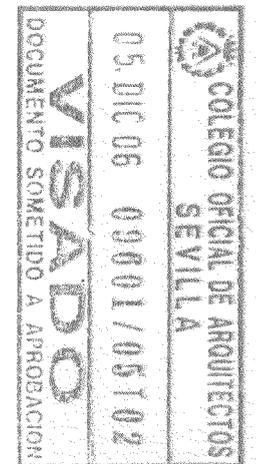
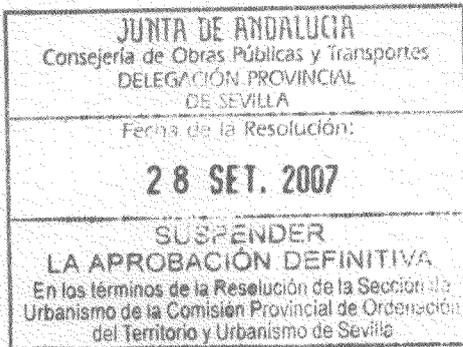
1. Clasificación:

El suelo incluido en esta Modificación está clasificado como SUELO NO URBANIZABLE.

2. Calificación:

No existe ninguna protección especial en los terrenos objeto de la modificación.

Aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006 El Secretario



el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada

el día 22 de Dic. de 2006

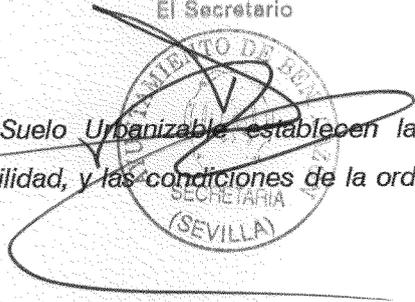
Benacazón a 29 de Dic. de 2006

El Secretario

3. Ordenanzas en Suelo Urbanizable:

Artículo 44º. Alcance.

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



Artículo 45º. Uso Global y Nivel de Intensidad.

El uso Global asignado a esta zona es el de Residencial para los Sectores 1a; 1b; 3; 4; 5; 6; 7; y 8; 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 0.7 m² de techo edificable por m² de superficie de la zona.



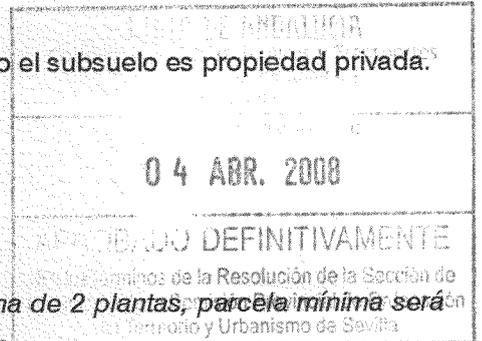
La página 53 de la Memoria hace referencia a los sectores del Suelo Urbanizable de uso Residencial e Industrial, y establece edificabilidades desde 0.5 m²/m² a 0.7 m²/m², así como edificabilidades sobre parcela neta (de 1.00 m²/m² a 1.40 m²/m²) y ocupaciones desde el 50% al 85%.

Se permite edificar bajo rasante, para usos compatibles, por tanto el subsuelo es propiedad privada.

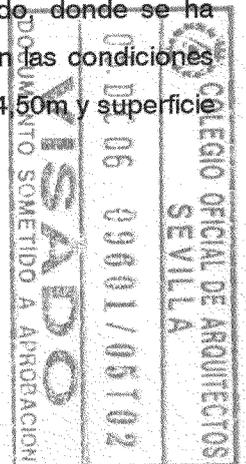
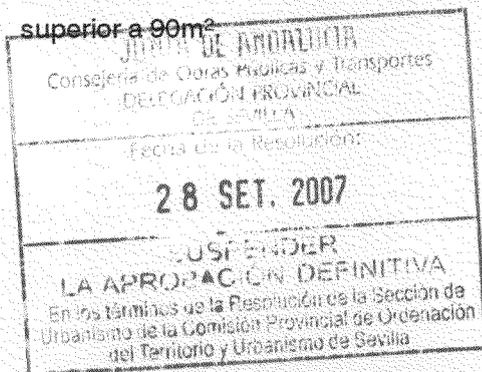
Artículo 46º. Condiciones de la Ordenación.

Las Condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial son:

Tipología unifamiliar adosada o aislada, con altura máxima de 2 plantas, parcela mínima será de 120 m² con un ancho mínimo de parcela de fachada 8 m.



Posteriores Modificaciones Parciales con Planes Parciales aprobados definitivamente de los Sectores V y IX, lindantes con el Sector XVIII, y con el proceso urbanizador ya finalizado, donde se ha desarrollado exclusivamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada, redefinen las condiciones de parcela mínima, longitud mínima de fachada de 6m, fondo mínimo de parcela 14,50m y superficie superior a 90m².



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento **MEMORIA** pleno en sesión **EXTRAOR.** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**

El Secretario

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

3.1 COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Analizados los factores que inciden en el terreno objeto de la presente modificación, se plantea a continuación la definición y naturaleza de la misma.

Se trata de clasificar los terrenos objeto de modificación (art. 38 de la LOUA) como un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado, (art. 47.a de la LOUA), desarrollando la Ordenación Detallada (art. 54 de la LOUA), siguiendo los criterios de las NN.SS., cuyo texto fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 3 de junio de 1998, y sus posteriores Modificaciones Parciales.

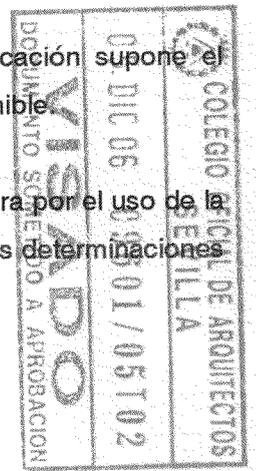
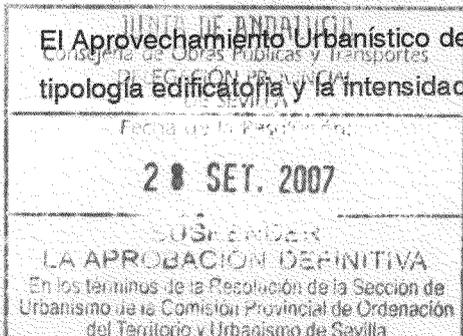
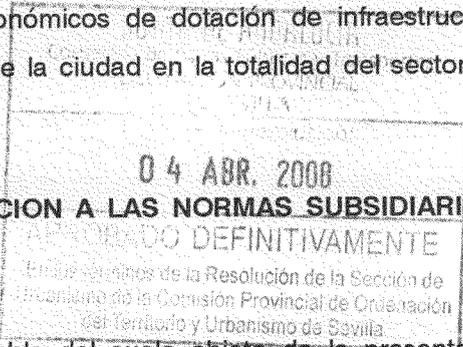
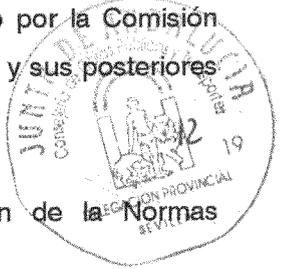
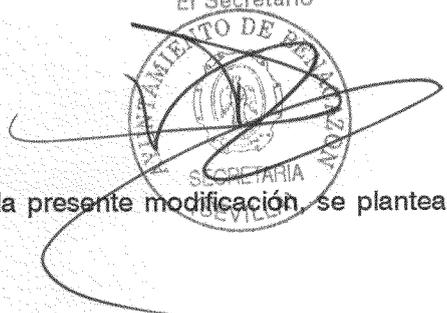
De manera resumida se puede justificar la conveniencia de la Modificación de la Normas Subsidiarias por los siguientes aspectos:

1. Ausencia de régimen de protección de suelo No Urbanizable en los terrenos objeto de la modificación en las determinaciones de las NN.SS. vigente.
2. Se da respuesta a la demanda existente en la zona de suelo residencial urbanizado de baja densidad, estando totalmente colmatado el Sector IX, y en ejecución el Sector X, XIII, y XIV, todos colindantes al Sector XVIII considerado.
3. Se propone un crecimiento en continuidad con los suelos urbanos consolidados, minimizando los costes económicos de dotación de infraestructuras y otros servicios y colmatando la ordenación de la ciudad en la totalidad del sector Oeste del Camino de la Calera.

3.2 AFECCION DE LA MODIFICACION A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

La incorporación al Suelo Urbanizable del suelo objeto de la presente Modificación supone el incremento en 129.273,87 m² sobre la totalidad de la superficie actualmente disponible.

El Aprovechamiento Urbanístico del Sector resultante es un concepto que se integra por el uso de la tipología edificatoria y la intensidad de uso o edificabilidad, a los que se asignan las determinaciones



de 0,50 u.a./m²s. de Aprovechamiento Medio, y con una Edificabilidad Bruta Máxima de 0.55 m²t/m²s.

3.3 DESARROLLO URBANISTICO.

La Figura de planeamiento que desarrollará el Sector será el Proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en la normativa actual vigente.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **27** de **Dic.** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic.** de **2006**
El Secretario

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

4.1 AMBITO DE LA PROPUESTA

Modificar según Convenio Urbanístico Sector XVIII, la clasificación de suelo no urbanizable, de una superficie de 129.273,87 m², situada en el extremo Norte del Término Municipal, definiendo sus lindes, al Norte con Autovía A-49 Sevilla - Huelva, al Sur con el Sector X, y Sector XIV, al Este con suelo no urbanizable y al Oeste con el Sector IX, y establecer una ordenación detallada del terreno, dotando al suelo que se delimita en la presente modificación de todas las infraestructuras básicas.

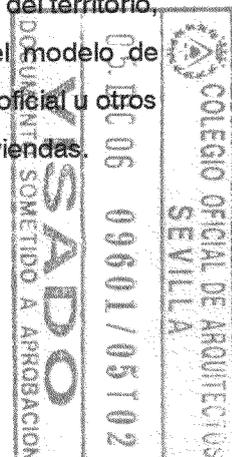
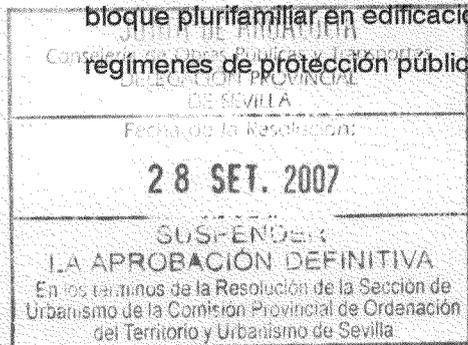
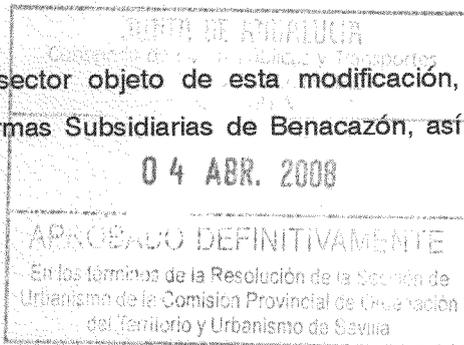
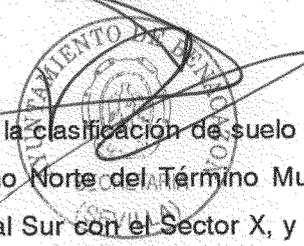
Para ello se establece la redacción de un Proyecto de Urbanización que desarrolle la ordenación propuesta en el presente documento.

Se delimita el área de la modificación para que los propietarios afectados den cumplimiento conjunto a los deberes de equidistribución, cesión y urbanización.

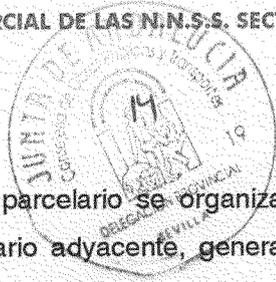
Se acompañan planos en los que aparece delimitado el sector objeto de esta modificación, basándose en la cartografía oficial de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Benacazón, así como en levantamiento topográfico del ámbito de la actuación.

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta de ordenación que se presenta busca una ocupación de media intensidad del territorio, planteando el modelo tipológico de vivienda unifamiliar, como base, incorporando el modelo de bloque plurifamiliar en edificación abierta para la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública de la LOUA, dentro de una propuesta global de 491 viviendas.



MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

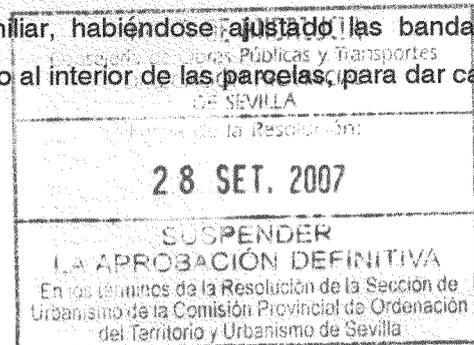


Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento **MEMORIA** en sesión **EXTRA-OR** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**

Este modelo de parcelar se organiza bajo las premisas dictadas por el Ayuntamiento, dando continuidad al viario adyacente, generando espacios libres en las zonas de mayor densidad de viviendas, así como localizando suelos de cesión municipal donde sea posible completar manzanas de sectores limítrofes.

La estructura general de la ordenación propuesta presenta diferencias con respecto a la planteada en la aprobación inicial. Los parámetros base no varían, ni la estructura viaria y parcelaria, la necesidad de dotar de más espacios libres de carácter público se ha planteado liberando para este fin parcelas que en la propuesta origen eran de uso residencial. De este modo la propuesta presentada para la aprobación provisional, acordada entre Ayuntamiento y promotora, se puede resumir en tres bandas paralelas a la autovía A-49. La primera, afectada por las limitaciones que dicta y regula la Ley 25/1988, de Carreteras, y el Reglamento que la desarrolla, ordena áreas de cesión de carácter dotacional entre las que se intercalan las parcelas destinadas a los bloques plurifamiliares en altura, buscando dar espacios libres cercanos a estos edificios de alta ocupación residencial, así como alejar espacialmente modelos edificatorios tan diferenciados. La segunda banda está formada por manzanas destinadas a viviendas unifamiliares, mezclando viviendas pareadas y viviendas adosadas, incorporando áreas libres en forma de bulvar peatonal, incorporando parques infantiles, paseos y zonas de reposo. Por último, la tercera banda hace frontera con el sector X, y el sector XIV, unidos estos al casco urbano, donde se organiza por manzanas destinadas a viviendas unifamiliares adosadas, a semejanza de estos otros sectores.

El viario no se modifica en cuanto a la dimensión de sus secciones con respecto a los que da continuidad, (1,50m+7,00m+1,50m), incrementado su sección la vía que separa la zona de edificación en altura de la zona de edificación unifamiliar, habiéndose ajustado las bandas de aparcamientos, junto con los necesarios vados de acceso al interior de las parcelas, para dar cabida al nº mínimo obligatorio de aparcamientos anexos a vial.

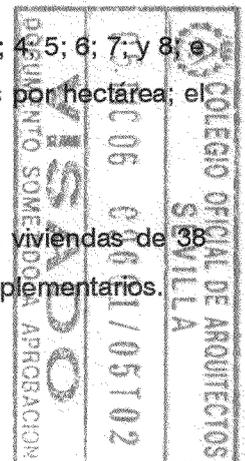
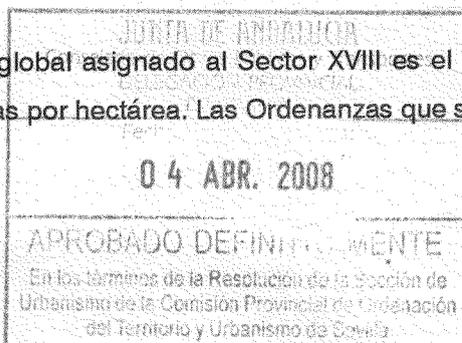


4.3 ARTICULOS QUE SON DE APLICACIÓN.

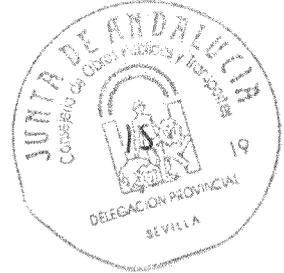
Artículo 45º. Uso Global y Nivel de Intensidad.

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

El uso global asignado al Sector XVIII es el de Residencial, con una densidad de viviendas de 38 viviendas por hectárea. Las Ordenanzas que se acompañan señalarán 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 0.7m² de techo edificable por m² de superficie de la zona. La Edificabilidad Máxima asignada al Sector XVIII será de 0,55 m²/m².



Artículo 46º. Condiciones de la Ordenación.

Las Condiciones a cumplir son:

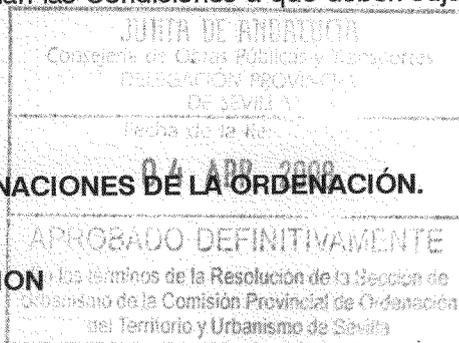
Tipología de vivienda unifamiliar adosada con altura máxima de 2 plantas, la parcela mínima tendrá una longitud mínima de fachada de 6m, un fondo mínimo de parcela 14,50m y una superficie superior a 90m².

Tipología de vivienda unifamiliar pareada con altura máxima de 2 plantas, más torreón, la parcela mínima tendrá una longitud mínima de fachada de 8m, un fondo mínimo de parcela 14,50m y una superficie superior a 120m².

Tipología de vivienda unifamiliar aislada con altura máxima de 2 plantas, más torreón, la parcela mínima tendrá una longitud mínima de fachada de 9m, un fondo mínimo de parcela 16,00m y una superficie superior a 400m².

Tipología de edificación abierta con una altura máxima de 5 plantas.

Las Ordenanzas que se acompañan regulan las Condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de las tipologías permitidas.



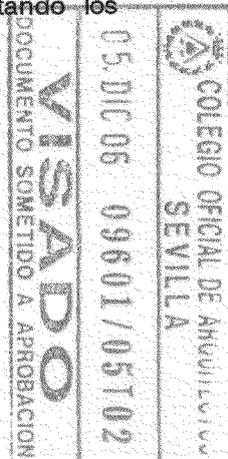
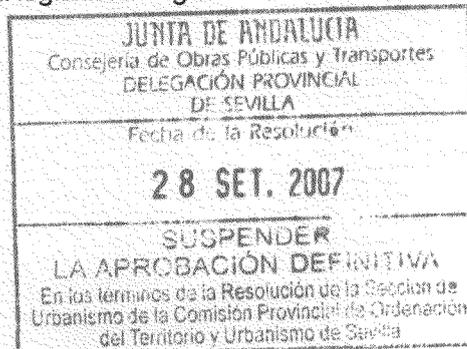
5 JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

5.1 CAPACIDAD DEL LA MODIFICACION

Se recogen los valores de los principales parámetros que definen el sector, respetando los estándares mínimos exigidos por la legislación vigente:

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006

El Secretario



MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **JACOBO VALLENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAOR** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
 MEMORIA
 El Secretario

Determinaciones Generales:

- Superficie del sector 129.273,87m²
- Uso global Residencial
- Aprovechamiento Medio 0.50 u.a./ m²s
- Densidad. (nº. de vivs./ha.) 38 viv/ha
- Número máximo de viviendas 491 viv.
- Edificabilidad bruta 0.55 m²t/m²s
- Edificabilidad máxima 71.100,62 m²t



5.2 RESERVAS DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES.

Entre las determinaciones de la presente Modificación, figuran las reservas de terrenos para dotaciones, públicas o privadas, en función de los distintos usos de suelo propuestos en el sector, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en Andalucía.

En cumplimiento al art. 36.2 a) de la LOUA, entendiéndose que la contenida en el Convenio Urbanístico firmado entre Ayuntamiento y Promotora, y recogida en el documento de aprobación inicial no es válida, al establecer como medida compensatoria por las determinaciones de incremento de aprovechamiento que propone el presente modificación de las N.N.S.S., la aportación económica para facilitar la adquisición de suelo de titularidad pública.

Por acuerdo entre el Ayuntamiento y Promotora y atendiendo al criterio de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que esta modificación prevea, independientemente de las cesiones de suelo dotacional propias del sector, se propone la reserva de suelo destinado a espacios libres públicos de uso deportivo dentro del sector en la proporción de 5 m²/habitante, fijada esta por el Reglamento de Planeamiento vigente (Art.19.1.b)) así como en la L.O.U.A. (Art.10.1.A).c).c.1), estableciendo el ratio de 3 hab/vivienda.

El sector XVIII prevé un total de 491 viviendas, por lo que la cuantificación de esta nueva reserva de suelo para dar cumplimiento al art.36 de la LOUA resulta como sigue:

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA Fecha de la Resolución: 21 SET. 2007
SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

$491 \text{ viv} \times 3 \text{ hab/viv} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 7.365 \text{ m}^2$

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA Fecha de la Resolución: 04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION	05 DIC 06 09601/05102	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
---------------------------------	-----------------------	---

MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

ANULADO

Aprobado por el Ayuntamiento de Benacazón en sesión EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006

Para la dotación de esta bolsa de suelo, el modelo de parcelario se organiza bajo las mismas premisas, generando una espina central única de espacios libres como eje de actuación, eliminando suelo residencial, ubicando esta en el borde norte del sector, lindando con la A49, rodeando suelo de cesión municipal de uso deportivo.

El Secretario
SECRETARIA
(SEVILLA)

Después de la reordenación, las reservas de terrenos para dotaciones en función de los distintos usos de suelo propuestos en el sector, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en Andalucía, quedan como se recogemos a continuación:

• Areas libres de dominio y uso público	15.165,78 m ² s
• Equipamiento social público 1	243,90 m ² s
• Equipamiento social público 2	1.500,00 m ² c
• Equipamiento educacional	6.351,17 m ² s
• Equipamiento deportivo	2.997,50 m ² s
• Reserva de suelo para espacios libres de uso deportivo	7.385,65 m ² s
• Reserva de Instalaciones	387,62 m ² s
• Viales y aparcamientos	33.487,08 m ² s

Las cesiones de terrenos a favor del Ayuntamiento de Benacazón suponen el 50,64 % del total del suelo ordenado.

El art. 17.a), establece una relación sobre cada 100 m² edificables de entre 30 y 50 m² de suelo para dotaciones, de los cuales, entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines, y entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² edificables. El Sector XVIII asigna su suelo dotacional según la siguiente proporción:

Uso Característico	Reservas para dotaciones públicas en Sector XVIII		
	Equipamientos	Zonas Verdes	Aparc. Públicos
Residencial	24,62 m ² s/100m ² e	21,33 m ² s/100m ² e	0,5 plaza/100m ² e
		11,74% s/Sector	356 plazas
	45,65 m ² s/100m ² e		

La dotación de 356 plazas de aparcamiento se ubican en los viarios de la ordenación, disponiendo de otros 491 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de uso residencial, en la proporción de una por vivienda, lo que supone una disponibilidad total de 847 plazas de aparcamientos (1,19 plazas/100m²e)

28 SET. 2007
SUSPENDER
LA APROBACION DEFINITIVA
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

ANULADO

COLEGIO OFICIAL DE ANULACIONES SEVILLA
09601/05102
SADO
SOMETIDO A APROBACION

Aprobado Provisionalmente
el Ayuntamiento Pleno en
sesión EXTRAOR. celebrada
el día 22 de Dic. de 2006
Benacazón a 29 de Dic. de 2006

5.3 DETERMINACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES DE ADMINISTRACIONES U ORGANISMOS COMPETENTES EN EL AMBITO DE ACTUACIÓN.

Según queda recogido en el art. 32.1.2ª de la L.O.U.A. la presente modificación debe ser valorada y sancionada mediante informes por los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses afectados. En Anexo al presente documento se recopila copia de los informes requeridos. La tramitación efectuada arroja una valoración positiva al desarrollo urbanístico de la presente modificación. Aún así, distintos órganos, sujetan la viabilidad de esta al cumplimiento de una serie de medidas que quedan recogidas a continuación como determinaciones de obligado cumplimiento.

5.3.1 VALORACION MEDIOAMBIENTAL. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN, CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL.

Como concluye el Estudio de Impacto Ambiental, los impactos negativos de la actuación sobre el medio no son de relevancia en especial por la localización de la urbanización en un entorno próximo al núcleo urbano. No obstante considera necesario plantear una serie de medidas protectoras y correctoras al objeto de paliar el posible impacto negativo sobre el medio que pudiera originarse por estas actuaciones. En parte las medidas que se proponen en el presente estudio van encaminadas hacia una exigencia en el cumplimiento de la propia legislación y normas urbanísticas, lo que apoyado por un adecuado plan de seguimiento y control, reduce considerablemente estos aspectos negativos.

El Proyecto de Urbanización que desarrolla el Planeamiento debe considerar especialmente entre sus objetivos la integración del planeamiento en el paisaje, tanto rural como urbano, dado el carácter frontera de los nuevos suelos urbanos.

El diseño urbanístico y los propios proyectos de edificación buscarán la integración de los nuevos elementos en el entorno. La distribución espacios y volúmenes adaptada juega un papel determinante para la integración de éstos en el paisaje.

En los espacios libres se emplearán especies arbóreas y arbustivas y se dotarán, al menos en alguna zona de ellas, de equipamiento infantil.

Las condiciones estéticas de la edificación serán acordes con las construcciones limítrofes existentes en el municipio.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE URBANISMO Y TERRITORIO

28 SET. 2007

En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE URBANISMO Y TERRITORIO

04 ABR. 2008

APROBADO DEFINITIVAMENTE

En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

El Secretario

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE URBANISMO Y TERRITORIO

17

SEVILLA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

06 DIC 06 09601/05102

DOCUMENTO SUJETADO A APROBACION

VISADO

MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión... **EXTRACTO** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
El Secretario

El incremento poblacional previsto supone un incremento en la producción de aguas residuales que deberán ser depuradas antes de verterse a un cauce público, conectándose a los colectores generales que entren en servicio y que conecten con la estación depuradora. Las redes de saneamiento y abastecimiento se proyectan basándose en lo dispuesto por la compañía suministradora (Aljarafesa) de manera que se garantiza su suficiencia y se garantiza el equilibrio hidráulico.

A nivel ambiental, se considera aceptable siempre y cuando las aguas una vez depuradas alcancen los parámetros de calidad exigidos por la legislación vigente.

El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

Antes del inicio de las obras se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándolo en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento mencionadas anteriormente.

Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosinables y daños por inundación en parcelas agrícolas colindantes durante la época de lluvias.

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado.

Los escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la Urbanización y de la edificación deberán trasladarse a Vertederos autorizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes. Existen varios vertederos legalizados y controlados por lo que esta medida, aparte de importantísima, tampoco es excesivamente costosa. Asimismo el Ayuntamiento deberá gestionar la recogida de estos materiales periódicamente, así como la colocación de cubas de recogida. 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.

JUNTA DE ANDALUCÍA
04 ABR. 2000
APROBADO PROVISIONALMENTE
de la Resolución de la Sección de
del Territorio y Urbanismo de Sevilla

JUNTA DE ANDALUCÍA
18
COMISIÓN PROVINCIAL
SEVILLA

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
Fecha de la Resolución:
28 SET. 2007
SUSPENDER
LA APROBACIÓN DEFINITIVA
En la virtud de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COMISIÓN PROVINCIAL DE APROBACIÓN
VISADO
09801/05102
OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento de Benacazón en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**
El Secretario

Se preverá la correcta recogida y gestión de los residuos sólidos urbanos con puntos determinados para contenedores homologados y recogida por medios mecánicos. Para ello se realizarán entantes en las aceras anexas al tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que el Ayuntamiento deberá integrar en el Plan de recogida de residuos del municipio esta nueva área de producción, que por sus dimensiones y características exige recogida diaria.

Se garantizará la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceite, grasas y combustible 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 del 28 de febrero de 1989 (BOE nº57 de 8 de marzo).

La aparición de restos arqueológicos durante la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, se comunicará a la Consejería de Cultura, según establece el art. 50 de la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

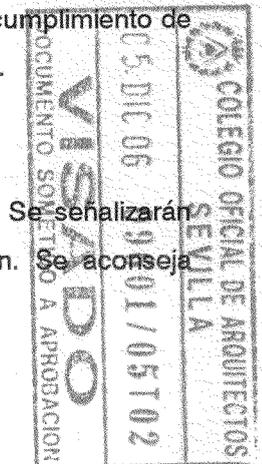
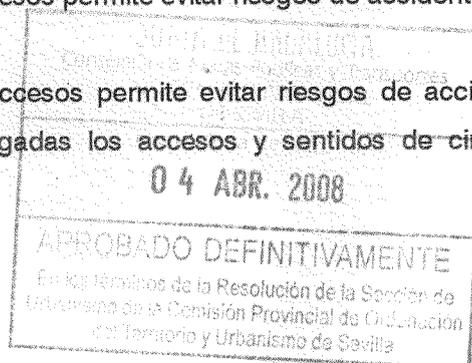
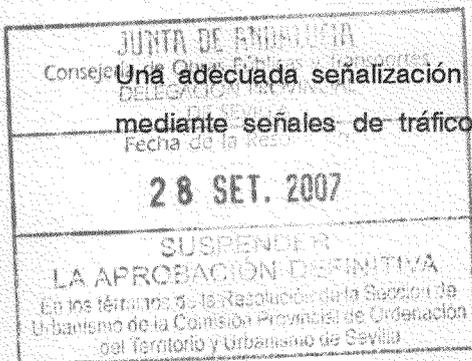
Las líneas eléctricas aéreas que cruzan el sector pasan a ser subterráneas en todo el tramo afecto, enlazándolas con la red general según instrucciones con la compañía suministradora, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar licencias de primera ocupación.

No se debe descuidar en los planes de desarrollo la estética. Se plantea unas características estéticas de los edificios coherentes con el diseño general del resto de las edificaciones de la promoción, así como con numerosos servicios, bien dotados de equipamiento y que posibilite un lugar con garantías de un alto nivel de calidad de vida. Por ello es importante que los espacios libres estén bien ubicados, de fácil acceso por parte de los usuarios, bien dotados de mobiliario urbano y dotados de elementos arbóreos y arbustivos, agua potable, etc. Deben ser espacios libres funcionales. Igualmente debe ocurrir con el resto de las zonas de equipamiento que deberán distribuirse atendiendo principalmente a criterios de funcionalidad.

La limitación de los niveles de ruido en zonas de equipamientos y usos públicos en cumplimiento de la legislación vigente garantiza la calidad de vida para los usuarios de la urbanización.

Una adecuada señalización de los accesos permite evitar riesgos de accidentes.

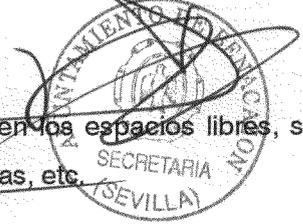
Una adecuada señalización de los accesos permite evitar riesgos de accidentes. Se señalarán mediante señales de tráfico homologadas los accesos y sentidos de circulación. Se aconseja



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006

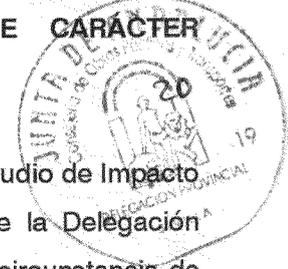
igualmente que se limite la velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones y calles de la urbanización.

Se recomienda el empleo de espacios arbóreas y arbustivas, no solo en los espacios libres, sino también en los acerados donde las dimensiones lo hagan posible, glorietas, etc.



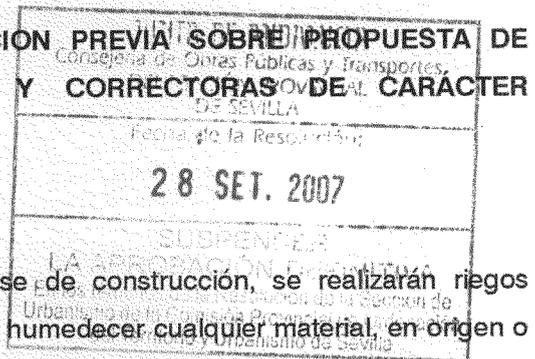
5.3.2 VALORACION MEDIOAMBIENTAL. DECLARACION PREVIA SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACION. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER GENERAL.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas incluidas tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en la Declaración Previa, debiendo poner en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía cualquier circunstancia de carácter natural o artificial que impida la materialización o adopción de las medidas dictadas.



Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del proyecto de urbanización, no pudiendo ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa –tanto de origen natural como agrícola u ornamental –o movimientos de tierra.

5.4.2 VALORACION MEDIOAMBIENTAL. DECLARACION PREVIA SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACION. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER GENERAL.



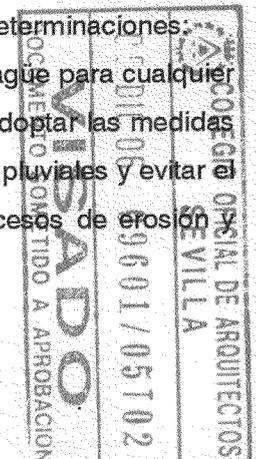
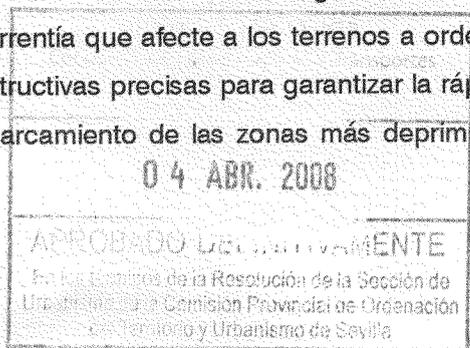
1) Protección de la atmósfera:

Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se realizarán riegos periódicos en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

2) Protección del sistema hidrológico:

Para la preservación del sistema hidrológico se contemplarán las siguientes determinaciones:

- El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe para cualquier escorrentía que afecte a los terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitándose además procesos de erosión

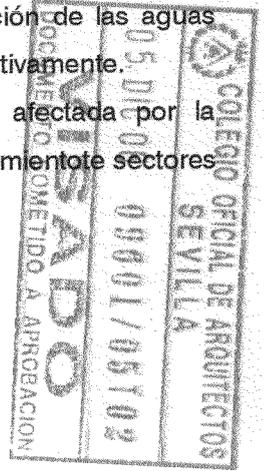
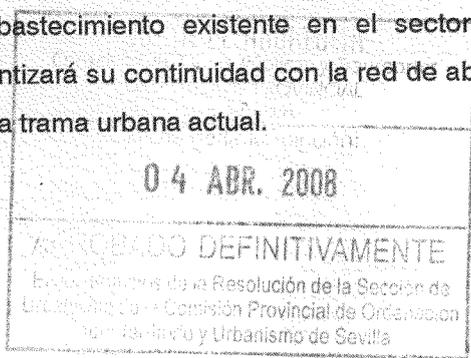
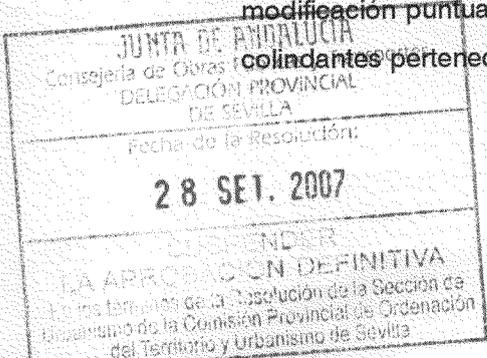
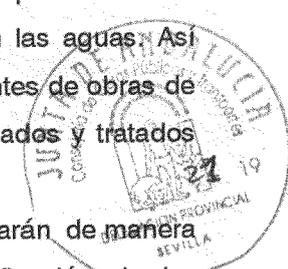
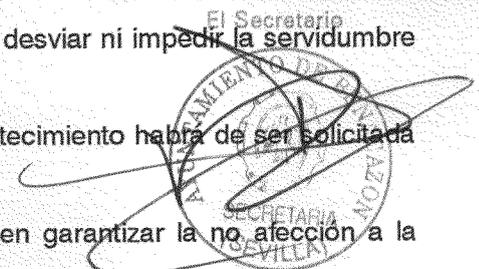


MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**

sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

- Toda captación independiente de la red municipal de abastecimiento habrá de ser solicitada ante el organismo de cuenca.
- Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento habrá de realizarse en parque habilitado al efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante retirada del terreno afectado y traslado a vertedero autorizado.
- Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
- Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán de manera que se evite la sobresaturación de las redes y problemas por modificación de las escorrentías.
- La evacuación de aguas residuales de la actuación propuesta deberán contar con la oportuna autorización del Organismo de Cuenca; las aguas residuales deberán ser conectadas a la red general municipal.
- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.
- 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 licencias de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión con las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Referente al arrollo que discurre paralelo al borde oriental del sector, deberá garantizarse su correcto encauzamiento, de manera que no se produzca encharcamientos a la salida de su soterramiento bajo la A-49 (E-01), así como garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales que discurren por el arrollo, de forma que no afecte al sector negativamente.
- En relación a la red de abastecimiento existente en el sector XVIII afectada por la modificación puntual, se garantizará su continuidad con la red de abastecimiento de los sectores colindantes pertenecientes a la trama urbana actual.



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**
MEMORIA
El Secretario

3) Protección de las zonas de extracción y vertido:

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de deshechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento.

Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos 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 inertes, controlados y legalizados.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna fase del 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 aceite, grasas y combustible 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 del 28 de febrero de 1989 (BOE nº57 de 8 de marzo).

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

Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

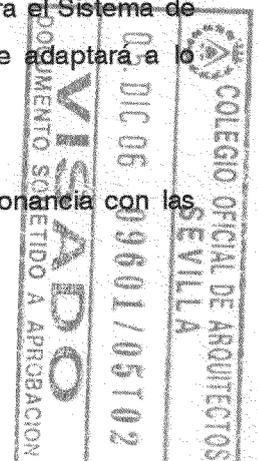
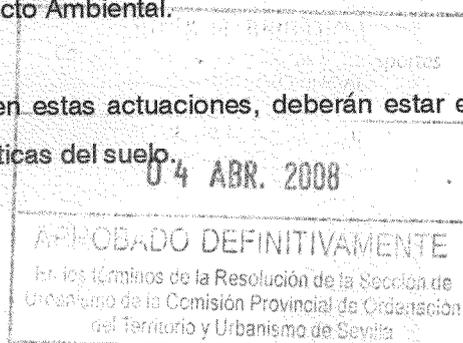
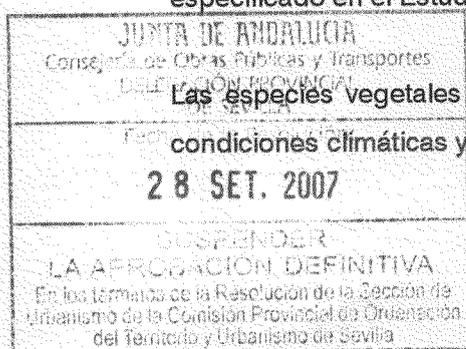
4) Protección del suelo y de la cobertura vegetal: se deberá contemplar una banda vegetal que ejerza de pantalla visual desde la A-49 (E-01).

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.

Destinar los excedentes de los suelos de capacidad agrícola que serán objeto de urbanización a los Sistemas de Espacios Libres y a las actuaciones de ajardinamiento.

El Proyecto de Urbanización incorporará un proyecto de acondicionamiento para el Sistema de Espacios Libres previsto; el diseño y la utilización de elementos vegetales se adaptará a lo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental.

Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en consonancia con las condiciones climáticas y características del suelo.



MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión... **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
El Secretario

Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

5) Protección del paisaje:

El planeamiento de desarrollo contendrá un estudio paisajístico del ámbito, donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados, estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

El planeamiento de desarrollo incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

6) Protección de las condiciones acústicas:

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones, para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y de las Normas de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. Las normas de Prevención Acústica del mismo (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc) habrá de ser tenido en cuenta en los procedimientos de calificación ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones acústicas particulares en actividades donde se generen niveles elevados de ruido establecidas en el art.29 del citado Decreto.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen las edificación, serán las determinadas en el Capítulo III de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas de los Edificios (NBE-CA.81) y sus modificaciones (NBE-CA.82 y NBE-CA.88).

Habrà de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en espacios habilitados al efecto para evitar interferencias con la circulación en la vía pública, estableciéndose limitaciones de horarios.

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de la Resolución: 28 SET. 2007
SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE. En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05 DIC 2006 19601/05102
VISADO DOCUMENTOS DE TIPO A APROBACION

MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento **MEMORIA** en sesión **EXTRAOR** celebrada el día **22** de **Dic** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
El Secretario

En los terrenos del sector próximos al trazado de la A-49, habrá de garantizarse que no se vean afectados por la contaminación acústica producida por el funcionamiento de la misma. El presente documento, en su fase de aprobación definitiva, incluirá un estudio conforme a lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, y situará el límite de la edificación residencial respecto a la vía rodada allí donde se garanticen los límites de emisión admisibles.

En la ejecución de obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2006, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga.

7) Protección del patrimonio arqueológico:

Dado que la actuación propuesta implicará la realización de importantes movimientos de tierras en un municipio del que no conocemos con exactitud la dispersión de sus yacimientos, cualquier pronunciamiento sobre actuaciones que conlleven cambios de uso del suelo y/o movimientos de tierras, debe pasar por la realización de una prospección arqueológica superficial previa al inicio de las obras.

Dicha intervención deberá ser previamente autorizada por el Director General de Bienes Culturales. Para ello se redactará por técnico competente el correspondiente proyecto de prospección que se tramitará desde la Delegación Provincial de Cultura. Como objetivos del proyecto deben plantearse, además de la localización y delimitación de los yacimientos arqueológicos afectados con su correspondiente plasmación cartográfica, su valoración desde el punto de vista patrimonial y una propuesta de medidas específicas de preservación para cada uno de ellos si se considera compatible con su conservación actual proyectada.

Según los datos aportados por el informe de la Delegación Provincial de Cultura en Sevilla se pronunciará sobre la posibilidad de continuar o no las obras propuestas, o de incluir medidas correctoras destinadas a la salvaguarda del patrimonio arqueológico.

Así mismo, se establece un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización o edificación. A este respecto se recuerda la

obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, establecida en el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Transportes DE SEVILLA Fecha de la Resolución:
28 SET. 2007
SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

DEPARTAMENTO DE URBANISMO SOMETIDO A APROBACION	USADO	09601/05102	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
---	--------------	-------------	--

MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR celebrada el día 22 de Dic de 2006 Benacazón a 29 de Dic de 2006
El Secretario

8) Otras medidas:

El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana.

Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de la trama urbana y rural. La conexión entre la zona residencial y el núcleo urbano existente deberá permitir la integración de las nuevas viviendas en el núcleo urbano.

La línea de edificación respecto a la A-49 habrá de establecerse conforme a lo establecido en la legislación de carreteras. Así mismo, las condiciones de ordenación del sector deberán realizarse conforme a lo que determine el organismo titular de la carretera, garantizando una correcta accesibilidad de los vehículos al sector y la fluidez del tráfico en la vía.

Sobre el tendido eléctrico que afecta a la zona de actuación, deberá tenerse en cuenta la normativa aplicable referente a líneas eléctricas. De no modificarse el actual trazado de las líneas eléctricas, estas deberán pasar a ser subterráneas a objeto que no sobrevuelen el espacio residencial.

Deberá determinarse de forma precisa la solución que se da a la unión entre la parcela de uso de vivienda aislada del sector objeto de la modificación y el sector X. Actualmente la mencionada franja de unión entre estos sectores está ocupada por escombros y diversos vertidos que discurren por un canal procedentes del sector IX.

Habrà de remitirse a esta Delegación Provincial, antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial subsiguiente, la certificación acreditativa de la adecuación de este a los términos de esta declaración de Impacto Ambiental.

En base al cumplimiento de las medidas anteriormente relacionadas, el informe de la Declaración Previa es favorable al desarrollo de la presente Modificación Puntual.

5.3.4 CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. COMISARIA DE AGUAS

En relación a la protección del Dominio Público Hidráulico y de sus Zonas de de Servidumbre y Policía se dará cumplimiento a lo dictado en el Informe de esta comisaría, haciendo referencia expresa a la legislación de aguas vigente a la que se somete la presente Modificación de las

COMISARIA DE AGUAS
DELEGACION PROVINCIAL
SEVILLA
28 SET. 2007
SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05 DIC 06 0601/05102
DOCUMENTO SANEADO Y APROBACION

127

N.N.S.S., y sus posteriores documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización y Obras), y que se detalla a continuación:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de julio)
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo)
- Plan Hidrológico de Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de julio)
- Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de julio)

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Diciembre** de **2006** Benacazón a **29** de **Diciembre** de **2006**
El Secretario

6 ZONIFICACION. DELIMITACION DE USOS PORMENORIZADOS

6.1 SUPERFICIES NETAS SEGÚN USOS

La Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales, establece el parámetro de la Edificabilidad Máxima Bruta para todo el Sector en 0,55 m²/ m²s. Esta edificabilidad repartida según los diferentes usos es la siguiente:

ASIGNACION DE EDIFICABILIDADES POR USOS			
TIPO	m2s	m2t/m2s	m2t
Residencial V. Unif. libres	52.928,03	0,91	48.140,25
Residencial. Ed. Abierta VP	6.000,00	2,02	12.096,34
Residencial. Ed. Abierta VP	2.325,30	3,34	7.762,24
Residencial V. Unif. VP	1.471,61	1,00	1.471,61
Deportivo	2.997,50	0,10	299,75*
Comercial	530,48	1,00	530,48
Social en MR-1 y MR-3	1.500,00	1,00	1.500,00*
Areas libres	15.165,78	0,01	151,66*
Educativo	6.351,17	s/ norm. sect	s/ norm. sect
Social M-SIPS-3	243,65	1,00	243,65*
m2t lucrativos			70.000,92

ANULADO

* No computa a efecto de edificabilidad
** Edificabilidad neta con redondeo de dos decimales

JUNTA DE ANDALUCÍA
Departamento de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

28 SET. 2007

LA APROBACION DEFINITIVA
En los términos de la Resolución de la Sección de Ayuntamiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

6.2 RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCION

En cumplimiento a lo dictado por el art. 10.1.A)b) al contemplar la presente modificación parcial la ordenación detalla del sector de establece la reserva suelo para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para uso de viviendas de protección.

El suelo destinado a materializar esta determinación se localiza en las parcelas MR-1, MR-2, MR-3, y MR-18, sumando un total de 9.796,91 m²s.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

06/01/05102

ANULADO

ANULADO

Definidos y cuantificados los aprovechamientos según los distintos usos, la asignación de edificabilidad ponderada para las Viviendas de Protección, se resume según:

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 22 de DIC de 2007 Benacazón a 29 de DIC de 2007 El Secretario

	u.a.	m2t (u.a. / α)
Superficie del Sector	129.273,87	
Aprovechamiento Objetivo	64.636,94	
Aprovechamiento Medio	0,50	
30% Resid. Viv. Protección	14.931,13	21.330,19
20% V. Protección Privado	8.467,44	12.096,34
10% V. Protección Cesión	6.463,69	9.233,85
Aprovechamiento Subjetivo	58.173,24	

El planteamiento de simultanear las obras de urbanización y de edificación marca la referencia para especificar los plazos de inicio y terminación de estas viviendas tal y como expresa el art. 18.3.c) de la L.O.U.A., de tal modo que de la totalidad de las 491 viviendas, la promoción de viviendas de renta libre y de protección se hará en proporción, finalizando las obras últimas de edificación de viviendas de protección antes que las últimas obras de viviendas de renta libre.

6.3 ZONA RESIDENCIAL

Se establecen 2 zonas de uso residencial privado, diferenciadas por la tipología edificatoria asignada a esas manzanas:

Viviendas unifamiliares. (MR-4; MR-5; MR-6; MR-7; MR-8; MR-9; MR-10; MR-11; MR-12; MR-13; MR-14; MR-15; MR-16; MR-17a; MR-17b; MR-18)

Bloques plurifamiliares en altura. (MR-1, MR-2; MR-3)

JUNTA DE ANDALUCÍA
 Consejería de Obras Públicas y Transportes
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DE SEVILLA
 En virtud de la Resolución:
28 SET. 2007
 EXPEDIR LA APROBACION DEFINITIVA
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

6.4 ZONAS LIBRES

Se establecen dos tipos de zona libre, de uso público:

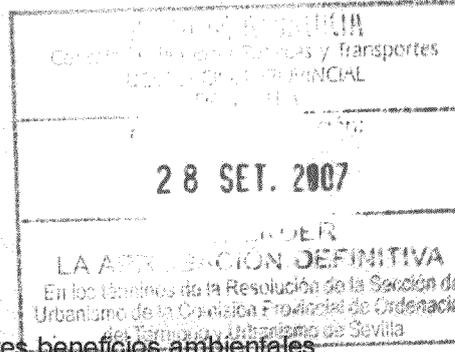
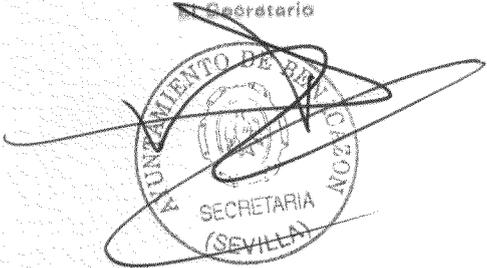
- Jardines. (M-ZV-1; M-ZV-3; M-ZV-4; M-ZV-5; M-ZV-6; M-ZV-7; M-ZV-8; M-ZV-9)
- Areas de juego. (M-ZV-2)
- Reserva de espacios libres para uso deportivo (RM-1)

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
VISADO
 05.DIC.06 09601/05102
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

6.5 ZONA DE EQUIPAMIENTOS

- Docente. (M-CD-1). Uso público.
- Equipamiento Social. (MR-1; MR-3). Uso público.
- Equipamiento Social. (M-SIPS-3). Uso público.
- Deportivo. (M-SIPS). Uso público.
- Equipamiento Comercial. (M-SIPS-2). Uso privado.

Aprobado **TRANSICIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **Dic.** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic.** de **2006**



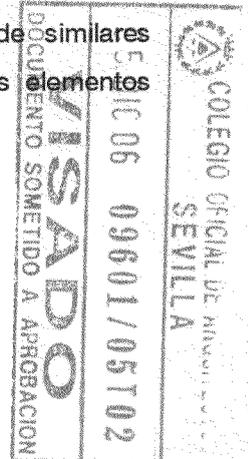
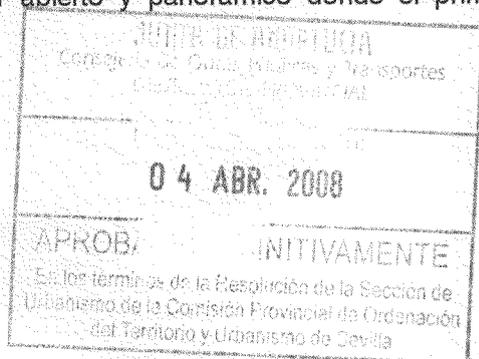
7. ESTUDIO PAISAJISTICO DEL AMBITO DE LA MODIFICACION

El tratamiento paisajístico del sector tiene como objetivo obtener los mayores **beneficios ambientales** y ecológicos. La solución propuesta responde al resultado de un análisis conceptual de aquellos espacios abiertos más satisfactorios en general y particularmente en el ámbito donde se desarrolla la actuación, así como de los elementos que la componen.

En efecto la tipología de ciudad jardín de baja densidad y altura es un fenómeno **permanente en todo** el perímetro de la ciudad de Sevilla.

Si observamos a vista de pájaro el desarrollo que se ha producido en las poblaciones **colindantes**, vemos que actuaciones similares se han realizado con excesiva frecuencia como pequeñas islas, sin una conexión y continuidad con los espacios urbanos preexistentes. Por ello hemos tomado como punto de referencia la continuidad de la trama urbana de forma que no existe borde con la ciudad existente, y que el desarrollo futuro de la misma, previsiblemente por su lindero Este, posibilite el concepto de ciudad integrada.

Este sector se encuentra entre actuaciones con similares planteamientos, que al encontrarse en una topografía suave sin grandes masas arbóreas exigirán un paisaje homogéneo de **similares** características, es decir abierto y panorámico donde el primer plano predomina los **elementos** horizontales.



Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAORDINARIA celebrada el día 22 de Dic de 2006 Benacazón el día 29 de Dic de 2006

La zona resulta visible desde la A-49 si bien queda integrada en el propio entorno. La visualización del sector queda interferida por otras construcciones y elementos artificiales existentes, tales como los pasos elevados que permiten el acceso desde la autovía.

El tipo de edificaciones que se proyecta para la urbanización permite la integración de estos elementos en el paisaje de una forma moderadamente suave, ya que la misma se pretende con unas características comunes respecto a volúmenes, alturas, tonos blancos y ocre, cubiertas predominantemente de tejas, etc...

1. Tratamiento de Borde

Todo el conjunto será de gran permeabilidad, permitiendo el recorrido, tanto peatonal como de vehículos a través de calles, paseos, plazas pero siempre abiertas a espacios ajardinados, en la riqueza espacial y ambiental, para ello se han eliminado los bordes Sur y Oeste, dando continuidad a la trama existente (Oeste) y en ejecución (Sur) y a una edificación con las mismas características en cuanto a volúmenes, tipología, color, textura y principalmente en contacto con la vegetación, ya que los espacios libres de las parcelas deberán estar abiertos y ajardinados, de esta forma creamos una ciudad integrada en el conjunto y no pequeñas islas urbanas sin conexión entre ellas, primordial objetivo de la actuación.

El borde Este, actualmente único en contacto con el medio rural, limita con cauce de arrollo innominado, existiendo un proyecto de adecuación del mismo de próxima ejecución, planteándose en la ordenación el enlace con posibles futuros desarrollos atravesando el mismo.

El límite Norte, es colindante con la A-49 y es donde se incide más concretamente para atenuar por un lado el impacto visual desde la misma e incluso mejorar intrínsecamente la calidad perceptual de la propia urbanización, y siempre manteniendo la línea de edificación conforme a la legislación de carretera.

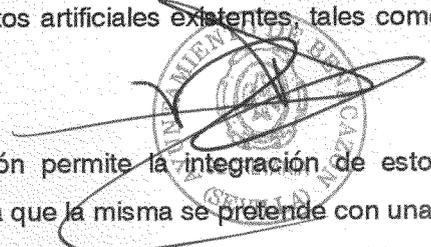
Partiendo de estas premisas y siguiendo las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental realizado se ha situado en este borde una zona de espacios libres y la cesión local de uso deportivo a modo de interposición entre las viviendas y la A-49. Evitando de esta forma por un lado romper la

calidad visual de la escena al carecer de edificaciones la primera línea del paisaje y por otro aislar tanto visual como acústicamente la zona urbanizada de la Autopista. Con este último fin se disponen igualmente tres pastillas residenciales de cinco alturas. En la banda central de la actuación se

28 SET. 2007
SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

04 ABR. 2008
ARROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
09601/05102
ARROBADO
COMUNITATIVAMENTE APROBACION



concentran los suelos de cesión con uso de áreas libres a modo de espina que recorre de oeste a este la actuación.

1. El Elemento Vegetal

En efecto, en Sevilla el Jardín es un fenómeno permanente, vemos como aquí las distintas tramas urbanas están perforadas por multitud de jardines, plazas, paseos y parques que configuran la personalidad como ciudad. Por ello hemos tomado ésta como punto de referencia, frente a otras actuaciones urbanas recientes por entender que este camino es más propicio para el hábitat del hombre en la ciudad.

El elemento vegetal se concibe por tanto como básico en el diseño. Con este criterio hemos diferenciado en el ámbito, diferentes espacios según su tipología de uso.

- Calle peatonal-rodada
- Jardines de vivienda
- Area libres central
- Tratamiento de borde (A-49)

Aprobado **PROVISIONALMENTE**
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada
 el día **22** de **DIC** de **2006**
 Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**
 El Secretario

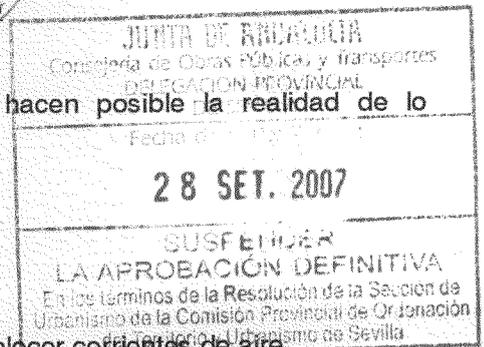


Se han seleccionado plantaciones tipo con el fin de que tengan un carácter diferenciado dentro de un conjunto paisajístico unitario.

2. Recomendaciones y Criterios Generales del Diseño Paisajístico

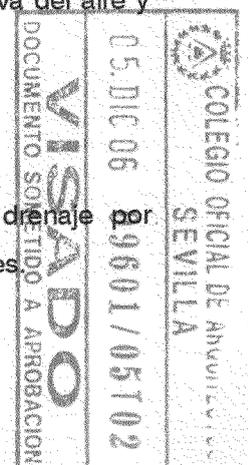
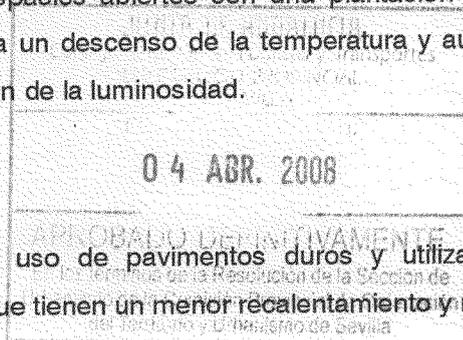
Pasamos a exponer estas recomendaciones de diseño que hacen posible la realidad de lo anteriormente expuesto.

- Conservar las características del lugar.
- Valorar las vistas panorámicas.
- Tener en cuenta los vientos dominantes del SO para establecer corrientes de aire.
- Cubrir los espacios abiertos con una plantación densa de árboles frondosos que en un futuro genera un descenso de la temperatura y aumento de la humedad relativa del aire y una reducción de la luminosidad.



Paseos:

- Minimizar el uso de pavimentos duros y utilizar caminos de albero con drenaje por considerar que tienen un menor recalentamiento y retienen las aguas superficiales.





- El nivel de los paseos estará siempre más alto que el nivel de las plantaciones.
- Asegurar que las condiciones y equipamiento no afecte al lugar de las plantaciones.
- Preparar el terreno con un abonado que asegure el rápido crecimiento de las plantas y un menor mantenimiento.
- Dar al árbol un carácter protagonista como elemento de composición dentro del diseño de los espacios que sirvan como referencia que ordene y dirija circulaciones.

3. Relación Indicativa de Especies Vegetales Recomendadas

A continuación queda relacionado una selección de especies vegetales como propuesta para el ajardinamiento de las diferentes zonas libres. El proyecto de urbanización presentará el estudio detallado, reflejando la distribución y número de las distintas especies vegetales

PLANTACIONES DE BORDE (Zona A-49) Y PARQUE CENTRAL

ÁRBOLES

- CELTIS australis
- CERATONIA siliqua
- OLEA europea
- FICUS carica
- NERIUM oleander
- PITISPORUM Tobira
- PINUS pinae

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAOR.** celebrada el día **22** de **Dic.** de **2006** Benacazón a **29** de **Dic.** de **2006**
El Secretario

ÁRBOLES DE ALINEACIÓN

- PLATANUS acerifolia
- ACER pseudoplatanus
- TIPUANA tipus
- ACER platanoide
- GLEDITCHIA triacanthus
- JACARANDA angustifolia
- HACER campestri
- PRONUS serrulata

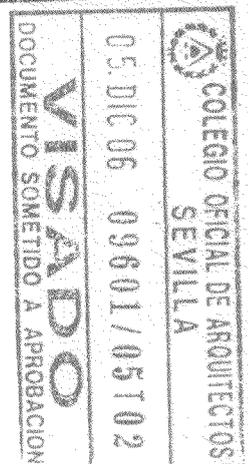
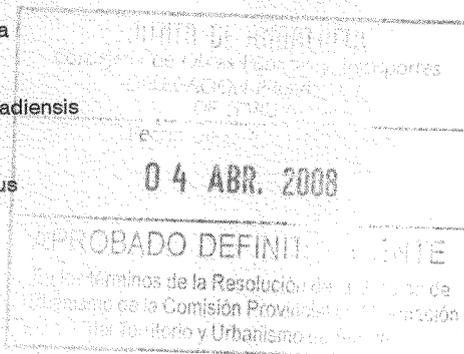
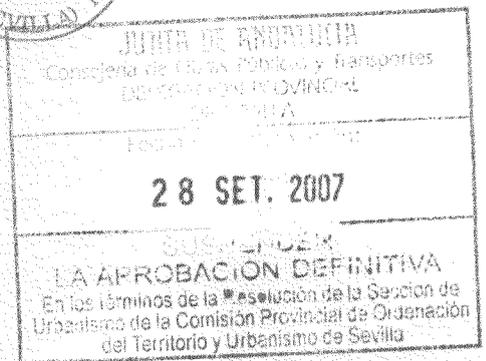
SETOS

Altos: Hoja caduca: SPIRAEA Van Haitei

- PRUNUS spinosa
- CRATAEGUS monogyna
- PATTUS triplina
- CORONUS sanguínea
- CORONUS alba
- AMELANCHIETA canadiensis

Hoja perenne: CITRUS aurantius

- PRUNUS laurocecasus



LAURUS nóbilis
 VIBURANUM tinus
 LIGUSTRUM japonicum

Bajos: Hoja perenne: MITATUS comuniris
 BUXUS semperviveus

TAPIZANTES. (Jardines)

Sol: NERIUM oleander nana
 ROSMARINUS officinalis repeus
 LONICERA semperviveus

Sombra: VINCA minar
 HIPERICUM calyamina
 HEDARA helix
 PACHISANDRA terminalis

TREPADORAS

HEDERA helix
 VIGNONIA capreolata
 CAMPSIS radicaus
 JASMINUM nudiflorum
 ARCISTOLOCHIA macropylla
 PARCHENOCISUS guinguefolia
 ROSA spp.
 JASMINUM officinalis
 BOUGAINVILLEA
 CELMATIS montana
 HYDRANGEA petiolaris
 LONICERA semperviveus
 ARISTELOCHIA macrophylla
 BANKSIA lutea
 BIGNONIA capreolata
 BOUGAINVILLEA spectalsilis

EMPARRADOS

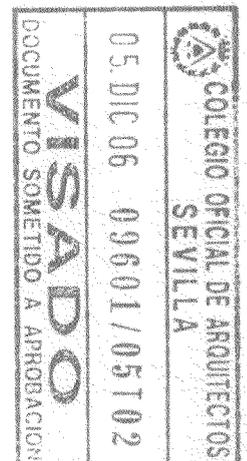
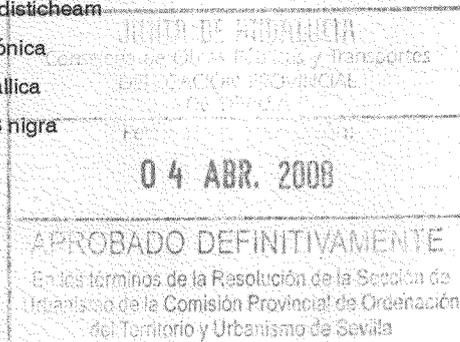
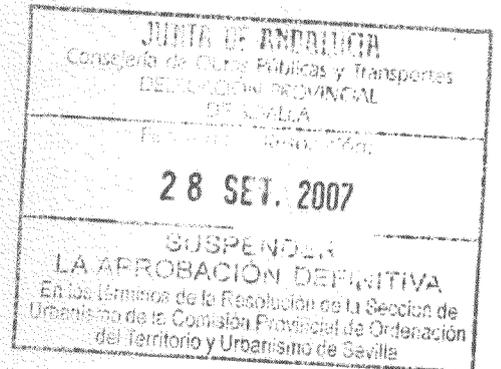
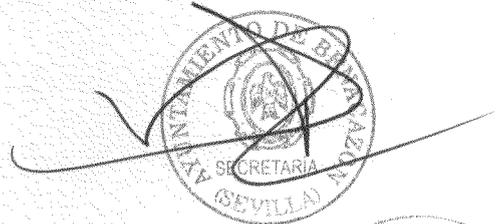
- Asociación vegetal tipo: VITIS vinifera
 NISTERIA sinensis

PARQUE CENTRAL

- Plant. zonas húmedas: POPULUS nigra

TAXODIUM disticheam
 SALÍS babilónica
 TAMARIX gallica
 SAMBUCUS nigra

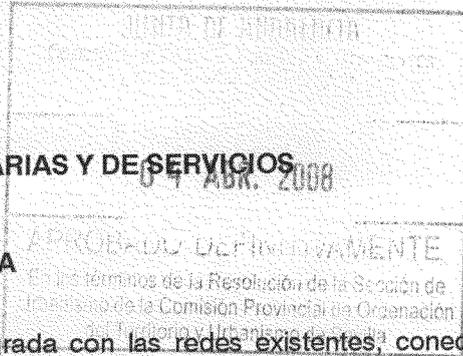
Aprobado **PROVISIONALMENTE**
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión **EXTRAOR** celebrada
 el día **22 de Dic de 2006**
 Benacazón a **29 de Dic de 2006**
 El Secretario



MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

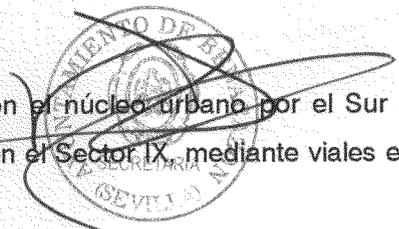
8 REDES VIARIAS Y DE SERVICIOS

8.1 RED VIARIA



Aprobado *Provisionalmente* MEMORIA
el Ayuntamiento pleno en
sesión *EXTRAOR* celebrada
el día *22* de *DIC* de *2006*
Benacazón al *29* de *DIC* de *2006*
El Secretario

Se desarrolla integrada con las redes existentes, conectando con el núcleo urbano por el Sur a través del Sector X, así como con el Sector XIV, y por el Oeste con el Sector IX, mediante viales en prolongación con los desarrollados por estos.



Comprenderá esta obra la pavimentación de las calzadas de la red fundamental de tráfico rodado prevista, incluso Acerados y aparcamientos, así como la superficie necesaria para instalaciones (centros de transformación, pedestales de telefonía, recintos para servicios de telecomunicaciones, etc.)

1. La composición de la calzada tipo se ajustará, en lo posible, al siguiente esquema:
 - a) Fondo de la caja: Terreno natural compactado al 95% "Proctor" modificado.
 - b) Sub-base: Albero compactado al 95% "Proctor" modificado.
 - c) Base: Piedra caliza de machaqueo con recebo de finos, compactada al 100% "Proctor" modificado.
 - d) Capa de rodadura: Aglomerado asfáltico en caliente.

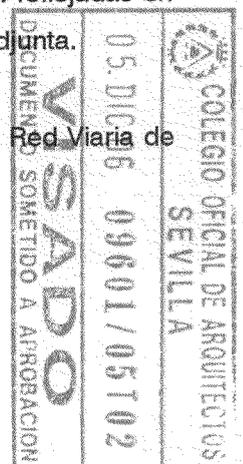
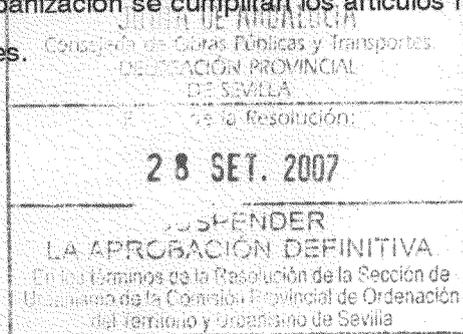


Esta calzada se completará con bordillos de hormigón y se adaptará a la intensidad y tipo de tráfico previsto.

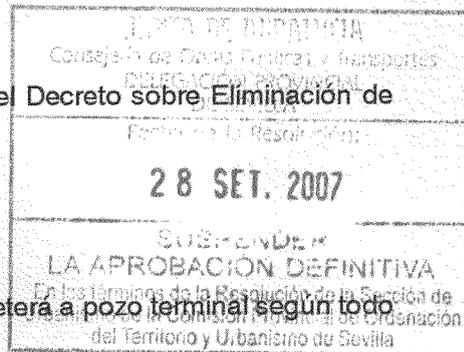
2. La ejecución del acerado tipo se ajustará, en lo posible, al siguiente esquema:
 - a) Terreno natural compactado al 90% "Proctor" modificado.
 - b) Solera de Hormigón H-100.
 - c) Acabado mediante baldosa hidráulica.

Las diferentes secciones tipo de viario, así como sus alineaciones y rasantes, quedan reflejadas en los planos Viario y Replanteo y Alineaciones y Rasantes de la documentación gráfica adjunta.

En el proyecto de Urbanización se cumplirán los artículos relativos a Pavimentación y Red Viaria de la N.N.S.S. Municipales.



Se proyectarán badenes y pasos que resuelvan lo establecido en el Decreto sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas en lo referente a obras de Urbanización.



8.2 RED DE ALCANTARILLADO

La red proyectada será separativa, se situarán bajo el viario, y acometerá a pozo terminal según todo lo especificado por la compañía ALJARAFESA.

El trazado se adecuará a la topografía existente. Al ser el vértice Sudeste de la parcela el punto más bajo, toda la red se irá desarrollando hasta llegar a esta zona.

El esquema de trazado y características de la red propuesta queda definido en el plano Red General de Alcantarillado, de la documentación gráfica adjunta.



Para el dimensionamiento de las redes de saneamiento se considerarán los caudales siguientes:

1. Agua de lluvia

Se adoptará en el cálculo una pluviometría de 120 l./seg/Ha equivalente a 43,2 mm/hm².

Se tomarán los coeficientes de escorrentía siguientes:

- a) Viario 0,90
- b) Zonas edificable 0,50
- c) Zonas verdes 0,20

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR celebrada el día 22 de Dic de 2006 Benacazón a 29 de Dic de 2006 El Secretario

2. Aguas residuales

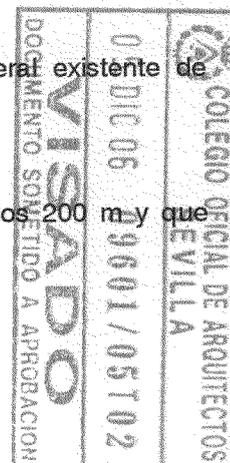
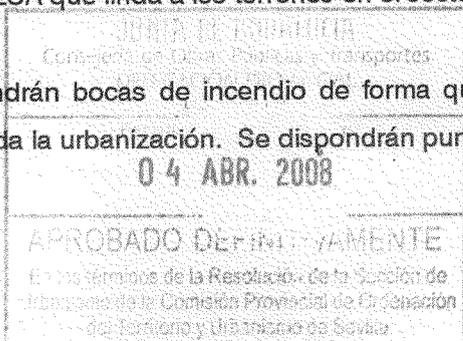
El caudal de vertido será igual al caudal de abastecimiento con la misma hipótesis de concentración en 10 horas/día.



8.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El Abastecimiento del agua vendrá garantizado por la conexión a la red general existente de ALJARAFESA que linda a los terrenos en el sector IX, recientemente urbanizado.

Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y que cubran toda la urbanización. Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes.



MODIFICACION PARCIAL DE LAS N.N.S.S. SECTOR XVIII. BENACAZÓN.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**
El Secretario

Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos de uso doméstico de forma individual. Las redes se adaptarán a la Normativa en vigor de la Compañía suministradora.

La red se dimensionará según:

- Dotación. (Uso Residencial). 200 l/hab./día.
- Velocidad 2 m/seg. (Máximo)
- Pérdidas 20%.

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán los artículos de las NN.SS. referentes a la red de Abastecimiento de Agua, así como las especificaciones y características que la Empresa de Servicios ALJARAFESA tiene establecidas.

El abastecimiento se regulará además por la normativa publicada con posterioridad a la fecha de aprobación de las NN.SS.

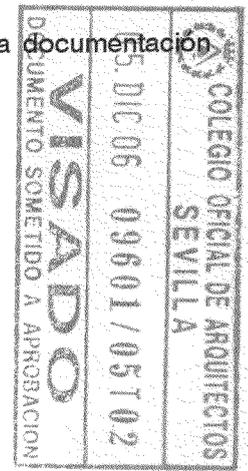
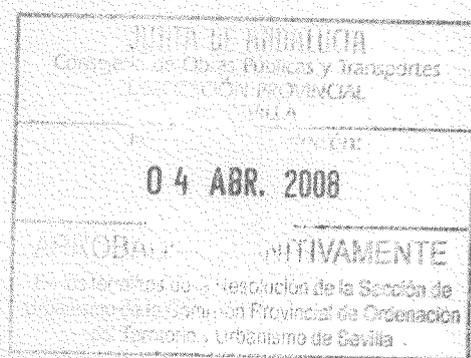
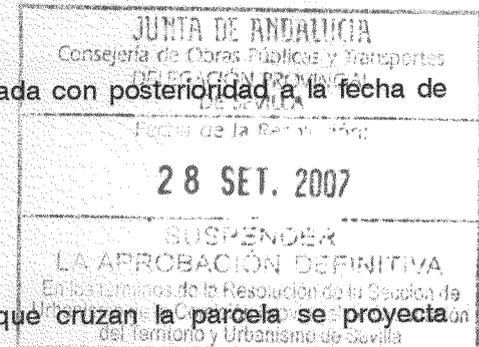
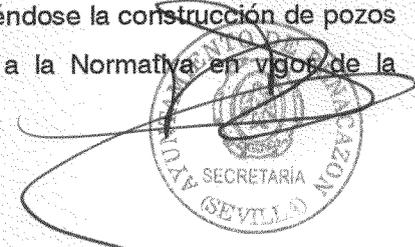
8.4 RED DE ELECTRICIDAD

Las dos líneas eléctricas aéreas de Media y Alta Tensión que cruzan la parcela se proyecta subterránea enlazándola con la red general según instrucciones de la compañía suministradora al objeto de que no sobrevuele el espacio residencial, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar las licencias de ocupación.

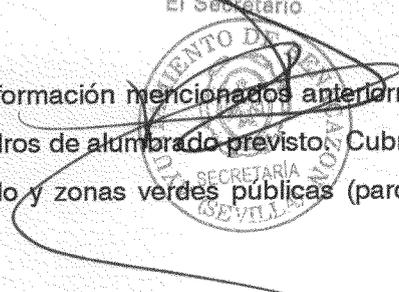
Se dispondrá de nuevos centros de transformación que se situarán en las zonas de reserva para instalaciones localizadas en el Sector.

Para el abastecimiento de energía eléctrica de la urbanización, se conectará, mediante red subterránea, con los centros de transformación.

El esquema de trazado y características de la red propuesta queda definido en la documentación gráfica adjunta.



Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Benacazón en sesión EXTRAOR. celebrada el día 22 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006 El Secretario



8.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El abastecimiento se garantiza con nuevos centros de transformación mencionados anteriormente. Se proyecta la red de alumbrado público, con base a los cuadros de alumbrado previsto. Cubrirán el servicio de alumbrado exterior en las calles de tráfico rodado y zonas verdes públicas (parques y jardines).

El esquema de trazado y características de la red propuesta queda definido en el plano Red de Alumbrado Público de la documentación gráfica adjunta.

8.6 RED DE TELEFONÍA

El suministro, se realizará desde red existente en el Camino de La Calera. Se realizarán conducciones de tubos de PVC hormigonados (prismas), arquetas y pedestales. Todas las canalizaciones enterradas, discurrirán por el acerado, e irán colocadas en zanjas y protegidas mediante hormigón constituyendo unas primas de canalización. Las arquetas se situarán también fuera del tráfico rodado y los armarios próximos a paredes, vallas o cualquier otro elemento que los proteja.

El esquema de trazado y características de las red propuesta queda definido en el plano Red de Telefonía de la documentación gráfica adjunta.

8.7 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Las zonas verdes se ajardinarán y equiparán con juegos infantiles. El equipamiento urbano mínimo estará compuesto por señales de tráfico, contenedores de basura, 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.

En los espacios libres se integrarán el mayor número posible de pies de olivos, transplantando el mayor número de ellos de las zonas donde su permanencia no fuera posible a estas aceras y zonas verdes y se plantarán elementos arbóreos en las zonas lineales que sirven de protección acústica y atenúa el impacto visual. En el Proyecto de Urbanización se cumplirán los artículos de las NN.SS. referentes a Jardinería y Mobiliario Urbano.

Stamp from the Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Sevilla, dated 28 SET. 2007, regarding the suspension of the final approval.

Stamp from the Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Sevilla, dated 04 ABR. 2008, regarding the final approval of the project.

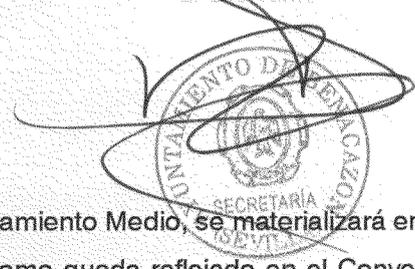
Vertical stamp from the Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, indicating the project has been submitted for approval.

9 APROVECHAMIENTO MEDIO. APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO

Los parámetros edificatorios y de aprovechamiento quedan cuantificados como sigue:

- Edificabilidad Máxima Bruta 0,55 m²t/ m²s
- Aprovechamiento Medio 0,50 u.a./ m²
- Aprovechamiento Objetivo 64.636,94 u.a.
- Aprovechamiento Subjetivo 58.173,24 u.a.

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión EXTRAOR. celebrada el día 27 de Dic. de 2006 Benacazón a 29 de Dic. de 2006
El Secretario



9.1 CESION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La cesión al Ayuntamiento de Benacazón del 10% del Aprovechamiento Medio, se materializará en el suelo preciso, para el desarrollo de viviendas de protección, como queda reflejado en el Convenio Urbanístico Sector SXVIII, quedando igualmente el Ayuntamiento de Benacazón exento de costos de urbanización alguno.

Cesión de Aprovechamiento 6.463,69 u.a.



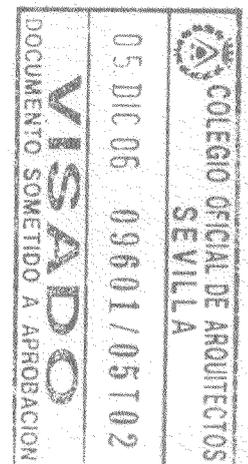
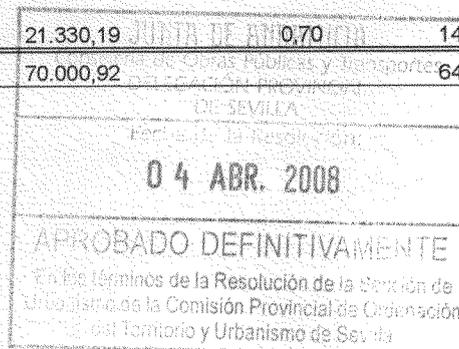
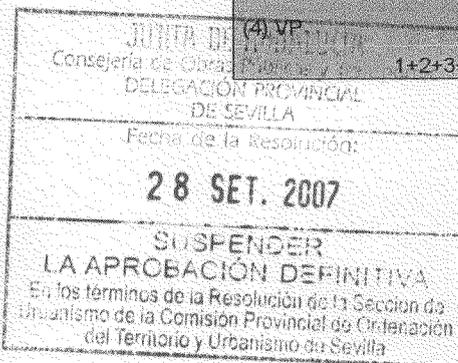
9.2 ESTABLECIMIENTO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De acuerdo con el art. 61 de la LOUA y puesto que se prevén usos y tipologías diferentes, establecemos los preceptivos Coeficientes de Ponderación, en función de los distintos rendimientos económicos, expresando los aprovechamientos así ponderados en Unidades de Aprovechamiento (u.a.), de tal modo que se asigna el valor 1 al uso y tipología de residencial unifamiliar adosado.

1 u.a. = 1 m² edificable de residencial unifamiliar adosado

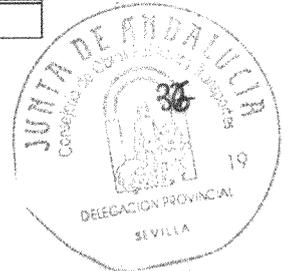
El siguiente cuadro refleja el reparto final de aprovechamientos, en aplicación de los Coeficientes de Ponderación:

	m2t	α	u.a. (m2t / α)
(1) Adosada	38.610,00	1,00	38.610,00
(2) Par+Aislad	9.530,25	1,10	10.522,98
(3) Comercial Priv	530,48	1,00	530,48
1+2+3	48.670,73		49.663,46
(4) VP	21.330,19	1,070	14.931,13
1+2+3+4	70.000,92		64.594,59



El ajuste final, asignadas las edificabilidades lucrativas del sector, arroja el siguiente balance global:

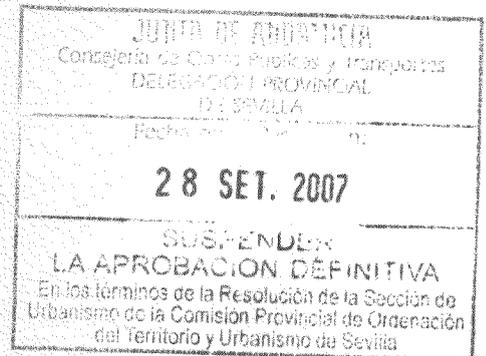
	m2t	u.a.(m2t / α)
Aproy. Total	71.100,63	64.636,94
Aproy. Consumido	70.000,92	64.594,59
Diferencia	1.099,71	42



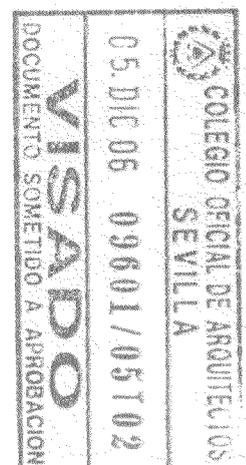
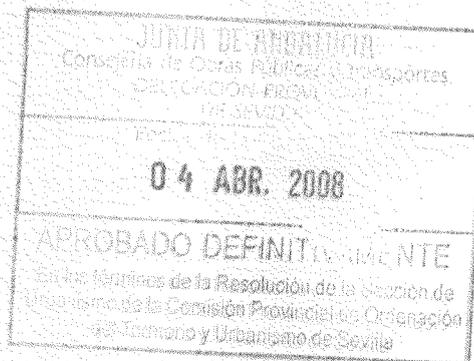
Sevilla, 29 de noviembre de 2006

Los Arquitectos:

[Handwritten signatures of architects]



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006**
 Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**
 El Secretario



Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAOR.** celebrada el día **22** de **Dic.** de **2006**.
 Benecazón a **29** de **Dic.** de **2006**
 El Secretario



JUNTA DE ANDALUCÍA
 Comisión de Obras Públicas y Urbanismo
 DEPARTAMENTO PROVINCIAL
 DE SEVILLA
 Resuelve la Resolución de
28 SET. 2007
 SUSPENDER
 LA APROBACIÓN DEFINITIVA
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

JUNTA DE ANDALUCÍA
 Comisión de Obras Públicas y Urbanismo
 DEPARTAMENTO PROVINCIAL
 DE SEVILLA
04 ABR. 2008
 APROBACIÓN DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

ANEXO A MEMORIA. CUADRO DE CARACTERISTICAS

RESUMEN DE CARACTERISTICAS

La presente Modificación Parcial de las N.N.S.S. se ha definido, en cumplimiento de la Legislación vigente, bajo las siguientes determinaciones generales, acordadas y fijadas a través Convenio Urbanístico:

- Superficie del sector 129.273,87m²
- Uso global Residencial
- Aprovechamiento Medio 0,50 u.a./ m²s
- Densidad. (nº. de vivs./ha.) 38 viv/ha
- Número máximo de viviendas 491 viv.
- Edificabilidad bruta 0,55 m²t/m²s
- Edificabilidad máxima 71.100,62 m²t

En aplicación de las mismas, la propuesta final, se resume según el presente Cuadro Resumen de Características:

Aprobado **PROVISIONALMENTE**
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada
 el día **22** de **Dic** de **2006**
 Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
 El Secretario



JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de ... 28 SET. 2007
SUSPENSA LA APROBACIÓN DEFINITIVA En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05.DIC.06 09601/05102
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento pleno en sesión **EXTRAORDINARIA** celebrada el día **22** de **DIC** de **2006** Benacazón a **29** de **DIC** de **2006**
El Secretario

ANULADO

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS										
USOS GLOBALES	Zonas	SUPERFICIE ASIGNADA		casiones	DENSIDAD 38 viv/Ha nº viv máximo	EDIFICABILIDAD		ALTURA MAX.		nº aparcam
		m ² s	% Zona			m ² /m ²	m ² t	nº plantas	metros	
Jardines Área de Juegos	ZV-1	1.433,76		•				I	4,00	
	ZV-2 (ZJ)	2.963,55		•				I	4,00	
	ZV-3	1.424,23		•		0,01	151,66	I	4,00	
	ZV-4	1.290,00		•				I	4,00	
	ZV-5	1.283,25		•				I	4,00	
	ZV-6	3.098,77		•						
	ZV-7	1.268,25		•						
	ZV-8	1.125,00		•						
	ZV-9	1.278,97		•						
Parcial		15.165,78	11,73%							
Equipamiento comercial /social	MR-1	750,00		•		1,00	750,00	I	4,00	
	MR-3	750,00		•		1,00	750,00	I	4,00	
	SIPS-2	530,48		•		1,00	530,48	I	4,00	
	SIPS-3	243,65		•		1,00	243,65	I	4,00	
Equipamiento docente. Preescolar	M-CD-1	1.000,00		•						
Equipamiento docente		5.351,17		•				II	9,00	
Equipamiento deportivo	SIPS-1	2.997,50		•		0,10	299,75	I	4,00	
Parcial		10.122,80	7,83%							
Espacios Libres de uso deportivo	RM-1	7.385,65		•		0,00	0,00	I	4,00	
	Parcial	7.385,65	5,71%							
Viaros y aparcamientos+ R. Inst		33.874,70		•						356
	Parcial	33.874,70	26,20%							
Residencial	MR-1	3.000,00		•	51	2,02	6.048,17	V	18,00	51
	MR-2	2.325,30		•	40	3,34	7.762,24	V	18,00	40
	MR-3	3.000,00		•	51	2,02	6.048,17	V	18,00	51
	MR-4	3.350,35		•	22	1,15	2.970,00	II	7,00	22
	MR-5	4.601,00		•	34	1,15	4.590,00	II	7,00	34
	MR-6	4.066,00		•	34	1,15	4.590,00	II	7,00	34
	MR-7	4.779,00		•	24	0,90	4.301,10	II	9,00	24
	MR-8	4.779,00		•	24	0,90	4.301,10	II	9,00	24
	MR-9	4.012,50		•	34	1,15	4.590,00	II	7,00	34
	MR-10	4.012,50		•	34	1,15	4.590,00	II	7,00	34
	MR-11	3.130,75		•	21	1,15	2.835,00	II	7,00	21
	MR-12	2.692,27		•	19	1,15	2.565,00	II	7,00	19
	MR-13	3.441,95		•	22	1,15	2.970,00	II	7,00	22
	MR-14	2.796,69		•	22	1,15	2.970,00	II	7,00	22
	MR-15	2.844,87		•	24	1,15	3.240,00	II	7,00	24
	MR-16	2.974,60		•	20	1,15	2.700,00	II	7,00	20
	MR-17a	2.136,70		•	4	0,23	488,10	II	7,00	4
	MR-17b	3.309,85		•	1	0,13	439,95	II	7,00	1
MR-18	1.471,61		•	10	1,00	1.471,61	II	7,00	10	
Parcial		62.724,94	48,52%		491		69.470,44			847
Total		129.273,87	100,00%		491	0,54	70.000,92			847
Capacidad Máxima S XVIII		129.273,87			491	0,55	71.100,63			711

Los Arquitectos:

Sevilla, 29 de noviembre de 2006
 Consejería de Urbanismo y Transportes
 DELEGACIÓN PROVINCIAL
 FEDERACIÓN DE URBANISTAS
 Fecha de expedición:
28 SET. 2007
 LA APROBACION DEFINITIVA
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 MISADO
 09601/05102
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 AMBITO TERRITORIAL
- 1.2 VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN
- 1.3 INSPECCIÓN URBANÍSTICA

2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

- 2.1 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS
- 2.2 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 2.3 EJECUCIÓN MATERIAL

3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACION

- 3.1 EJECUCIÓN MATERIAL
- 3.2 CONTROL MUNICIPAL
- 3.3 GARANTÍAS
- 3.4 RECEPCION DE LAS OBRAS

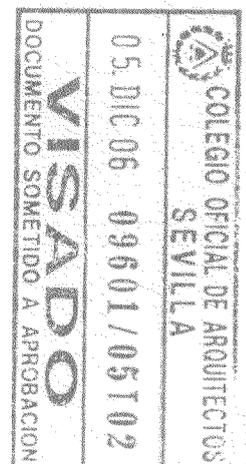
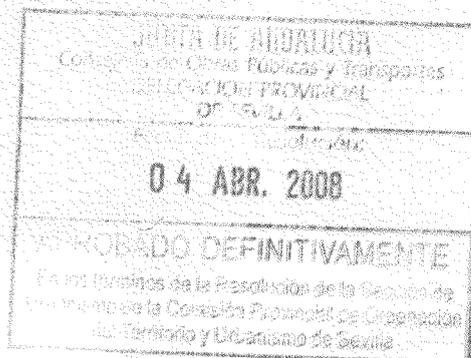
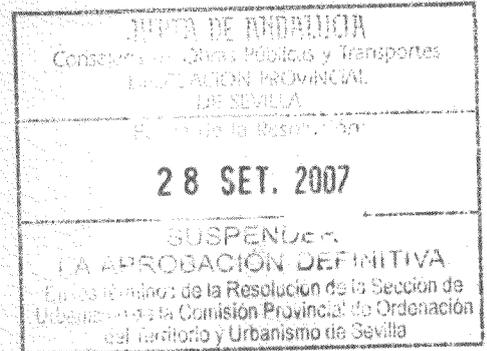
4. NORMAS DE USOS POR ZONAS

- 4.1 USOS PREVISTOS
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS ASOCIADOS AL USO DETERMINADO
- 4.3 LOCALIZACIÓN DE USOS
- 4.4 ZONA DE USO RESIDENCIAL
- 4.5 ZONA DE USO DE S.I.P.S.
- 4.6 ZONAS DE VIALES PÚBLICOS
- 4.7 ZONAS DE CESIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- 4.8 ZONAS DE RESERVA DE INSTALACIONES

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- 5.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACION
- 5.2 ALINEACIONES
- 5.3 CONDICIONES DE OCUPACION
- 5.4 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
- 5.5 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA
- 5.6 CONDICIONES ESTETICAS

Aprobado **PROVISIONALMENTE**
 el Ayuntamiento pleno en
 sesión **EXTRAOR.** celebrada
 el día **22** de **Dic** de **2006**
 Benacazón a **29** de **Dic** de **2006**
 El Secretario



6. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

- 6.1 USO RESIDENCIAL
- 6.2 USO DE S.I.P.S.
- 6.3 USO EDUCACIONAL
- 6.4 USO DE ESPACIOS LIBRES DE USO DEPORTIVO Y AREAS LIBRES DE CARÁCTER PUBLICO
- 6.5 USO DE RESERVA DE INSTALACIONES

7. NORMAS DE URBANIZACION

- 7.1 REDES VIARIAS Y DE SERVICIOS
- 7.2 URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES
- 7.3 IMPACTO AMBIENTAL



Aprobado ^{PROVISIONALMENTE} por el Ayuntamiento pleno en sesión ^{EXTRAOR} celebrada el día 22 de Dic. de 2006. Benecazón a 29 de Dic. de 2006. El Secretario

