



# BORRADOR PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUBS R.01

BENACAZÓN (SEVILLA)

GUEVARA GARCIA  
FRANCISCO JAVIER

Firmado digitalmente por GUEVARA  
GARCIA FRANCISCO JAVIER -  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-  
givenName=FRANCISCO JAVIER,  
sn=GUEVARA GARCIA, cn=GUEVARA  
GARCIA FRANCISCO JAVIER -  
Fecha: 2024.05.14 09:03:36 +02'00'

FCO JAVIER GUEVARA GARCÍA  
ARQUITECTO COAS 2963

13 de Mayo de 2024

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	1/67

# PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUBS-R.01

BENACAZÓN (SEVILLA)

## INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO III	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO IV	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO V	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO VI	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
DOCUMENTO VII	RESUMEN EJECUTIVO
ANEXO A LA MEMORIA I	INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	2/67

## DOCUMENTO I

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

#### Índice

<b>CAPITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.</b>	<b>5</b>
1.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS y REFERENTES NORMATIVOS.....	5
1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN TRAS LA NUEVA LEGISLACIÓN. ....	5
1.3. OBJETO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	6
1.3.1 Delimitación del PPO SUBS-R01.	6
1.3.2 Objeto del SUBS-R.01 según la Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA.	6
1.4. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN. ....	7
1.5. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.....	7
<b>CAPITULO II.- MEMORIA INFORMATIVA.</b>	<b>8</b>
2.1 DELIMITACIÓN DEL PPO. ....	8
2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ....	8
2.2.1 Usos.	8
2.2.2. Edificaciones existentes	8
2.2.3. Infraestructuras existentes	8
2.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	9
2.3.1. Generalidades	9
2.3.1 Topografía.	9
2.3.2. Condiciones Medio-Ambientales.	11
2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	14
2.5 DETERMINACIONES DE LAS NNSS ADAPTADAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. ....	15
2.6. CONEXIONES A LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. ....	17
2.6.1. Red de saneamiento.	17
2.6.2. Red de abastecimiento.	17
2.6.3. Red Eléctrica.	17
2.6.4. Acceso rodado.	17
2.6.5. Infraestructuras de Telecomunicaciones.	17
<b>CAPITULO III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.</b>	<b>18</b>
3.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	18
3.2.1. Alternativa 1.	18
3.2.2. Alternativa 2.	18
3.2.3. Alternativa 3.	19
3.3 ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES EN CUANTO A LA ESTRUCTURA URBANA. ....	19
3.4 USOS DEL SUELO DE CARÁCTER PRIVADO.....	19
3.5. USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL PPO. ....	20
3.8. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS .....	21
3.9 RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES. ....	22

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	3/67

3.10 UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	22
3.11 SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO .....	23
<b>CAPITULO IV. INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>24</b>
4.1 OBRAS OBJETO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	24
4.2 RED VIARIA. ....	24
4.3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. ....	24
4.4 RED DE SANEAMIENTO.....	25
4.5 RED DE MEDIA/BAJA TENSIÓN DISTRIB. ENERGÍA ELÉC. Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	26
4.5.1. Centro de Transformación	26
4.5.2. Red de Baja Tensión	26
4.5.3. Alumbrado público.	27
4.6. RED DE TELEFONÍA. ....	27

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	4/67

## CAPITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

### 1.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS y REFERENTES NORMATIVOS.

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA, entró en vigor el pasado 23 de diciembre y conforme manifiesta en su Disp. Derogatoria Única, deroga la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, la LOUA, que ha venido durante casi veinte años marcando el desarrollo urbanístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El nuevo cuerpo normativo urbanístico se completó el pasado 2 de diciembre de 2022 cuando se publicó el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA. Por tanto, junto con las determinaciones fijadas por la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA conforme al Decreto 11/2008 aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de julio de 2010 y cuyo acuerdo se publicó el 5 de marzo del mismo año en el BOP Sevilla nº 52, disponemos de la suficiente y necesaria legislación para amparar el presente documento.

### 1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN TRAS LA NUEVA LEGISLACIÓN.

La Disp. Transitoria Primera de la LISTA establece que *“La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:*

- a) *Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*

*../..*

*3.ª Los ámbitos de **suelo urbanizable** ordenado o **sectorizado** podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.*

*../..*

Y del mismo modo, la Disp. Transitoria Segunda en su punto 1 establece que: *“ 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad** hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley”*

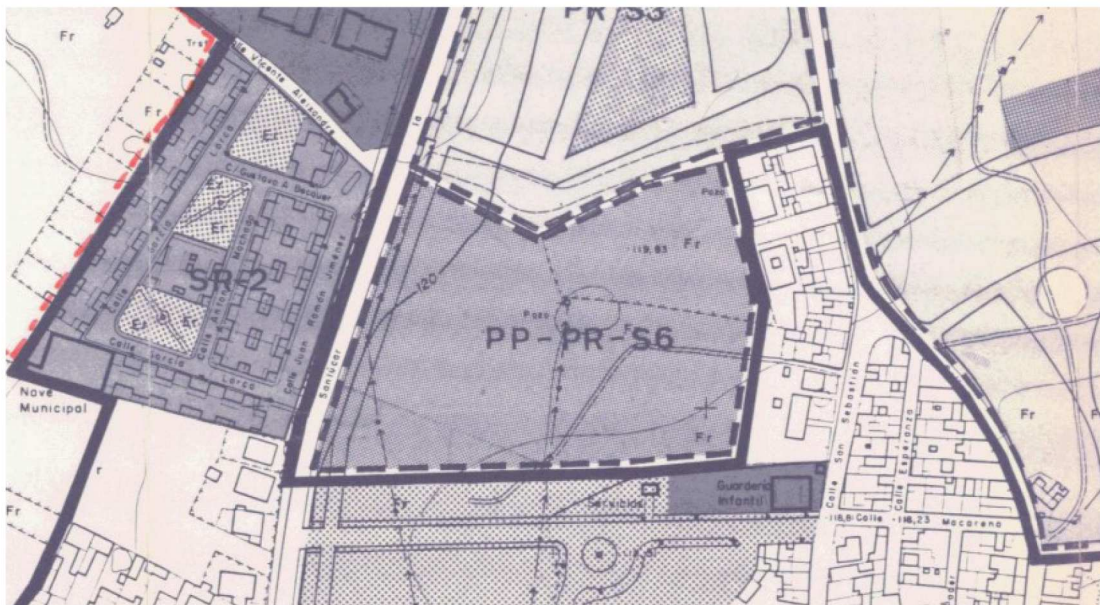
Por tanto, las NNSS Adaptadas de Benacazón disponen de total vigencia al día de hoy, y es dónde se determina el objeto del presente PPO, así como el resto de determinaciones que este documento desarrollará.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	5/67

1.3. OBJETO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

1.3.1 Delimitación del PPO SUBS-R01.

La Adaptación Parcial de las NNSS se aprobó en fecha 28 de julio de 2010, en su memoria justificativa recoge que en el Capítulo V del Título II de la Normativa de las NNSS se determinan las condiciones de ordenación para el suelo urbanizable que en las mismas se definían mediante la redacción de los distintos planes parciales cuyos ámbitos coincidirían con la de los sectores delimitados en el Plano nº 2 de Clasificación y Planificación del suelo de las NNSS , y cuyas determinaciones atenderán a lo dispuesto en el mencionado capítulo de las NNSS. A este respecto, dice que la mayoría de estos sectores se encuentran ya ejecutados, quedando sólo uno de ellos a falta de ordenación pormenorizada, *el Sector EP-S6*



Extracto del Plano 2 de las NNSS: Clasificación y Planificación del Suelo

La Adaptación Parcial de las NNSS redefinen a esa actuación como **SUBS-R.01**

1.3.2 Objeto del SUBS-R.01 según la Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA.

El desarrollo del vacío urbano colindante con el Sistema General de espacios libres del Parque Municipal. El ámbito corresponde al definido en las NNSS como EP S6 y las determinaciones estructurales son el uso residencial, la edificabilidad máxima global de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad máxima de 45 viv/ha, dejando de la misma una reserva de 3900 m<sup>2</sup>t para viviendas de protección. El Aprovechamiento medio del ámbito será de 0,60 UA/m<sup>2</sup>.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	6/67

1.4. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

La delimitación del presente plan parcial viene, por tanto, de las NNSS y la Adaptación parcial de las mismas a la LOUA lo recoge así, y conforme a la DT 1ª de la LISTA, dicho ámbito se considera como una actuación de transformación de nueva urbanización, en suelo rústico como **delimitada**. Y conforme al apartado primero del artículo 31 de la LISTA “1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

*Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.”*

La oportunidad de la redacción es manifiesta al haber sido adquiridos recientemente, la mayoría de los terrenos incluidos en la delimitación de la actuación por sociedad mercantil interesada en el desarrollo de la misma. Del mismo modo, dado que la operación de esa adquisición estuvo condicionada a su vez con otra donde el Ayuntamiento debía obtener la cesión de parte de suelos del Parque Municipal que colinda con el ámbito, se hizo saber tal extremo a la mencionada sociedad, impulsando por tanto desde la administración local la operación urbanística a tales efectos.

Con el desarrollo de esta Actuación de Transformación Urbanística, se persigue la consolidación del vacío urbano con la puesta en el mercado de suelo residencial y terciario.

1.5. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

El impulso de la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación se realiza a instancias de D. José Cabrera Cuervo con DNI nº \_\_\_\_\_, actuando en representación de Cabrera Franco SL, con CIF B-91397703 y domicilio a estos efectos en \_\_\_\_\_ de Aznalcázar (Sevilla), propietaria de más del cincuenta por ciento de la superficie de la delimitación.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	7/67

## CAPITULO II.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1 DELIMITACIÓN DEL PPO.

La delimitación del presente plan parcial se ajusta al ámbito definido en la Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA.

Recientemente se ha procedido a segregar la que más adelante denominaremos *Finca 1* mediante un proyecto de parcelación y sus correspondientes actuaciones jurídicas, de la finca matriz que englobaba a ésta y a una finca municipal al sur de ésta que actualmente forma parte del Parque Municipal. Con esa operación de parcelación para dicha segregación, quedó expedida la *Finca 1*, la finca municipal y algunas otras con acceso por la calle Luna, resolviéndose así las prescripciones de una herencia que desde hace años estaba pendiente de dicho reparto.

Por este motivo se quedó perfectamente delimitado el ámbito de la *Finca 1* y siendo los límites de las otras dos *Fincas*, las que denominaremos *2* y *3* las traseras de fincas urbanas sin lugar a confusión. El ámbito del presente plan parcial queda por tanto con una superficie de **23.038,79 m<sup>2</sup> y compuesto por tres fincas**

FINCA	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE REAL (m <sup>2</sup> )	% /totalidad PPO
1	12,963.00	12,967.95	56.2875%
2	4,877.00	4,904.32	21.2872%
3	5,248.00	5,166.52	22.4253%
		23,038.79	100.00%

### 2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### 2.2.1 Usos.

Actualmente todo el ámbito supone un vacío en la trama urbana de Benacazón, sin uso definido. En la zona en contacto con la avenida de Sanlúcar la Mayor quedan naranjos y algún olivo de la antigua huerta que dio origen a este vacío. En la zona este, coincidiendo con la finca que más adelante denominaremos como *Finca 3* tiene un huerto con sistema de riego para naranjos de reciente plantación; y en la zona noreste no se contempla uso alguno.

#### 2.2.2. Edificaciones existentes

No hay edificaciones en todo en ámbito salvo los cerramientos que separan las distintas fincas.

#### 2.2.3. Infraestructuras existentes

No existen infraestructuras en el interior del ámbito

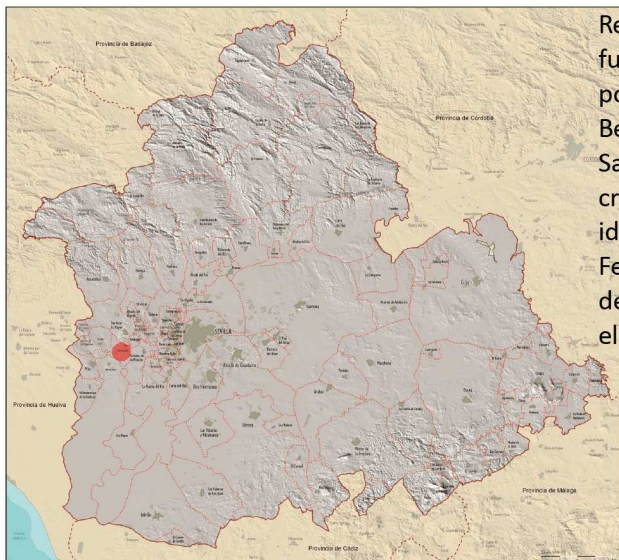
Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	8/67

## 2.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES.

### 2.3.1. Generalidades

El término municipal de Benacazón está situado en la unidad territorial del Aljarafe-Condado, cerca del límite provincial de Huelva y Sevilla. Limita al norte con los municipios de Sanlúcar la Mayor y Umbrete, al este con Bollullos de la Mitación, en el extremo sur con el ámbito meridional de Umbrete, al suroeste con Aznalcázar y Pilas, y el noroeste con Huevar del Aljarafe.

El término de Benacazón tiene una extensión de 32 km<sup>2</sup> y una altitud media sobre el nivel del mar de 120 metros [oscilando entre los 100 metros de la zona Este y los 50 metros de la zona Oeste]. El núcleo está situado en la latitud 37° 21' y la longitud 6° 13'.



Respecto a la división provincial en ámbitos funcionales [Sistema de Ciudades elaborado por la Junta de Andalucía en 1986], Benacazón pertenece al ámbito básico de Sanlúcar la Mayor. Posteriormente, y con criterios metodológicos básicamente idénticos, la investigación dirigida por J.M. Fera considera que Benacazón forma parte del ámbito con organización centralizada en el Aljarafe Occidental.

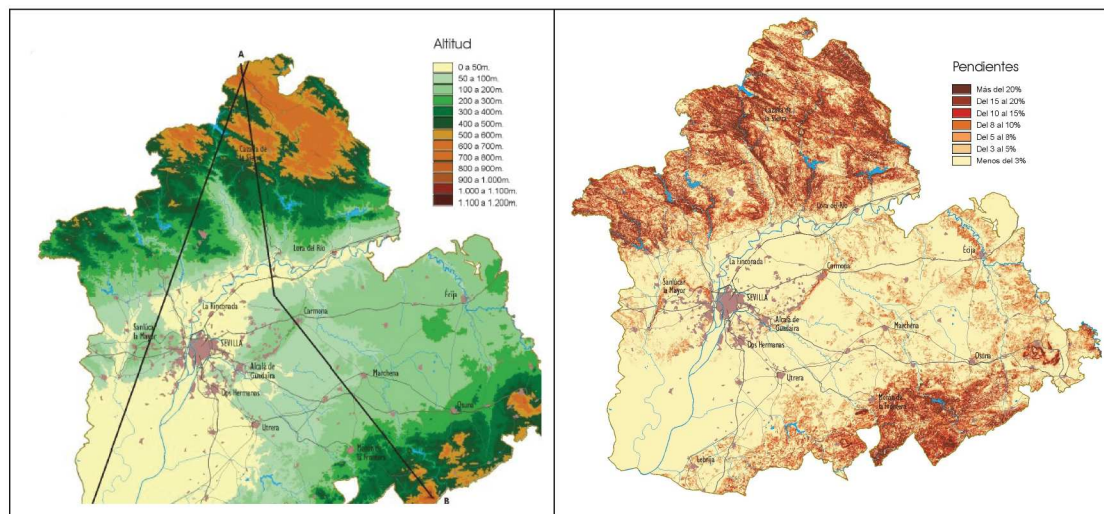
Por tanto, Benacazón se incluye en el conjunto de municipios del Aljarafe que están próximos al ámbito metropolitano de la capital regional. Esta circunstancia, sin duda, determinará el crecimiento de nuevas necesidades y demandas. La conexión del municipio con la capital se realiza con la capital a través de la autovía A-49, distando del núcleo central de ésta 22 kilómetros. El núcleo urbano se encuentra en la parte septentrional del término, en las proximidades de los límites de Sanlúcar la Mayor y Umbrete.

### 2.3.1 Topografía.

De norte a sur, la provincia acoge las tres formas de relieve que son características de la fisiografía andaluza. Grandes tipos de formas que son, también, el embrión sobre el que se despliega la diversidad paisajística provincial. Los relieves de Sierra Morena no alcanzan altitudes muy elevadas, a la vez que muestran un elevado desgaste erosivo por ser los materiales más antiguos. La característica disposición de las formaciones del relieve en sentido NE-SO alterna las alineaciones montañosas con superficies de aplanamiento y formaciones características de crestas sobre rocas de origen volcánico.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	9/67

El relieve en el valle del Guadalquivir presenta diferentes matices. El Guadalquivir y otros ríos principales dan lugar a amplias extensiones de llanuras de inundación, seguidas por las terrazas fluviales que forman la baja campiña. La mayor parte de los relieves de la campiña alta están formados por llanuras y lomas suaves que hacen la transición hacia la Sierra Sur. Dos formaciones singulares son las de **El Aljarafe**, llanura elevada sobre un escarpe en la margen derecha del Guadalquivir, y El Alcor, un característico relieve tabular que sirve de contacto entre la baja y la alta campiña. Por último, las planicies de las marismas son reflejo de su origen reciente a partir de los depósitos fluviales del curso bajo del Guadalquivir.



En la Sierra Sur, formada por las primeras estribaciones béticas, aún poco elevadas, predominan relieves característicos de cerros y colinas, aunque, puntualmente, aparecen crestas calizas de mayor altitud. Aquí se encuentra la cota más elevada de la provincia, El Terril, con 1.128 m.

La estructura geológica inicial formada por la superposición horizontal de diversas series de materiales postorogénicos, ha ido siendo desmantelada por la acción erosiva del río Guadiamar, de forma que la estructura actual del relieve está definida por dos unidades geomorfológicas y un elemento de conexión:

- Plataforma alta del Aljarafe, con relieve suave de lomas y llanuras.
- Vaguada del río Guadiamar, donde predomina la llanura de inundación, viéndose interrumpida por el escalón erosivo de los márgenes del río.
- Escarpe, como elemento de conexión entre las dos unidades, cuya característica principal es la fuerte pendiente, la cual es imprescindible tener en cuenta a la hora de asignar los usos del suelo.
- La inclinación de un terreno respecto a un plano horizontal plantea serias limitaciones físicas que no deben pasar por alto a la hora de planificar y ordenar el territorio.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	10/67



Vista del Término desde el Noroeste

2.3.2. Condiciones Medio-Ambientales.

Dentro de la homogeneidad general del Término Municipal de Benacazón, se caracteriza como factor determinante de las distintas unidades ambientales las características del Medio Físico. Éstas permiten diferenciar cuatro grandes unidades ambientales:

- Corredor Ecológico del Guadiamar
- Escarpe
- Plataforma del Aljarafe
- Vega

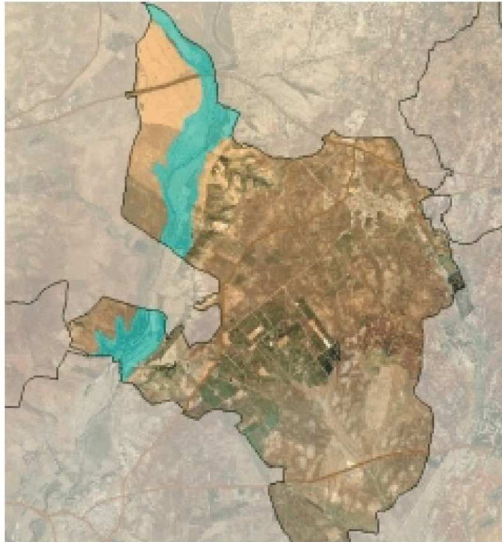
Dentro de la unidad Plataforma del Aljarafe, se distinguen cuatro subunidades según los usos del suelo, diferenciando entre olivar y cítricos, cultivos herbáceos homogéneos, cultivos leñosos heterogéneos y núcleo urbano [uso residencial].

Las unidades ambientales se estudian como sectores territoriales básicos y homogéneos que permiten ser diagnosticados y proponer medidas correctoras estableciendo su ordenación conjunta. Cada una de estas unidades y subunidades están definidas a continuación:

2.3.2.1 Corredor ecológico del Guadiamar

Esta unidad ambiental se extiende a lo largo de los límites señalados por el Decreto 112/2003, de 22 de abril para el paisaje protegido del Corredor Verde del Guadiamar. Se trata del área de mayor valor ecológico, dado que en ella se registra una gran cantidad de avifauna fauna asociada al cauce, así como la vegetación de ribera. El acceso se realiza a través de caminos rurales y vías pecuarias de tránsito difícil mediante vehículos. La franja más septentrional de la unidad se encuentra atravesada por la autovía A-49.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	11/67



Constituido por una morfología llana. Comprende suelos característicos de valles fluviales, habiéndose desarrollado sobre sedimentos aluviales recientes. La geología de estos suelos se compone por arenas y gravas del Pleistoceno junto con los sedimentos aluviales anteriormente citados.

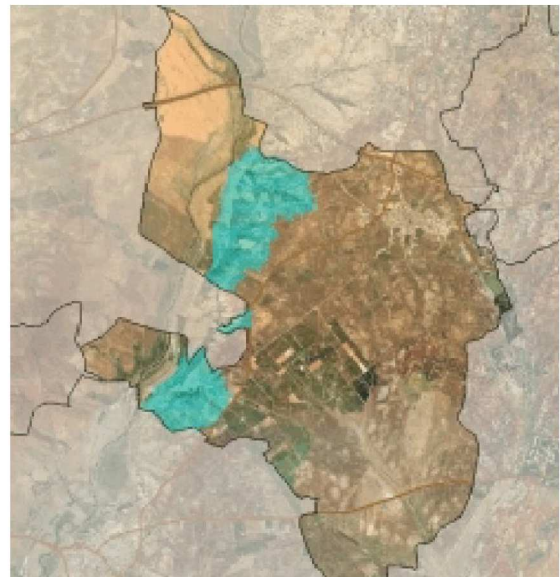
Dado que estos sedimentos atraviesan materiales calizos y margosos, el perfil posee un apreciable contenido en carbonato cálcico, con pH alcalino, que a veces alcanza valores próximos a nueve.

Constituido por una morfología llana. Comprende suelos característicos de valles fluviales, habiéndose desarrollado sobre sedimentos aluviales recientes. La geología de estos suelos se compone por arenas y gravas del Pleistoceno junto con los sedimentos aluviales anteriormente citados. Dado que estos sedimentos atraviesan materiales calizos y margosos, el perfil posee un apreciable contenido en carbonato cálcico, con pH alcalino, que a veces alcanza valores próximos a nueve.

2.3.2.2 El Escarpe

La unidad ambiental escarpe se corresponde con la franja divisoria de cotas que atraviesa el municipio de Benacazón de Norte a Sur, por la parte Oeste del término municipal.

Dentro de esta unidad se encuentra un importante elemento del paisaje, el mirador de la Vega, uno de los puntos más frecuentados por los observadores, que además hace de enlace entre la población, que habita en el casco urbano sobre la meseta, y el Guadiamar con su vega. Su valor ecológico radica en su estado de conservación, debido a que la fuerte pendiente de la mayoría de sus tramos ha dificultado la alteración antrópica.



Constituido por una morfología llana. Comprende suelos característicos de valles fluviales, habiéndose desarrollado sobre sedimentos aluviales recientes. La geología de estos suelos se compone por arenas y gravas del Pleistoceno junto con los sedimentos aluviales anteriormente citados.

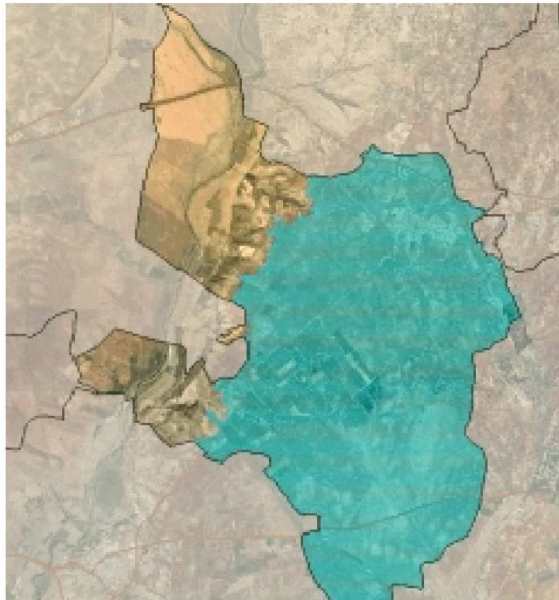
Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	12/67

Dado que estos sedimentos atraviesan materiales calizos y margosos, el perfil posee un apreciable contenido en carbonato cálcico, con pH alcalino, que a veces alcanza valores próximos a nueve.

Se trata de una morfología singular compuesta por tramos de fuerte pendiente (15%-30%) en la mayor parte del terreno. Desde el punto de vista edafológico la unidad está compuesta por suelos desarrollados sobre materiales no excesivamente consolidados y que presentan una escasa evolución. Se trata de una zona de transición entre las arenas y areniscas de la meseta y las margas que limitan la zona fluvial del río, conformando un terreno semipermeable.

2.3.2.3 La plataforma del Aljarafe

Esta unidad ambiental comprende la mayor parte del término municipal de Benacazón con una superficie de 2100 Ha. Dentro de esta unidad se encuentran las áreas residenciales del núcleo y consecuentemente el sector objeto del presente documento.



La unidad está formada principalmente por suelos rojos o pardo-rojizos cuyo perfil desarrolla horizontes argílicos bien definidos, sobre materiales calizos detríticos consolidados con buena capacidad agrológica. Aparece una mancha compuesta por margocalizas, areniscas calcáreas, limos y margas del Terciario al Este de la unidad, donde predomina el cultivo agrícola de especies herbáceas de secano. Esta litología da lugar a una morfología suave, alomada, con gran frecuencia de pendientes inferiores al 10% y que nunca sobrepasan el 20%. La estabilidad es buena. El drenaje superficial es malo, debido a las bajas pendientes y al predominio de materiales permeables que alimentan el acuífero que se ubica en el subsuelo (acuífero de Espartinas).

2.3.2.4 La unidad ambiental de la Vega

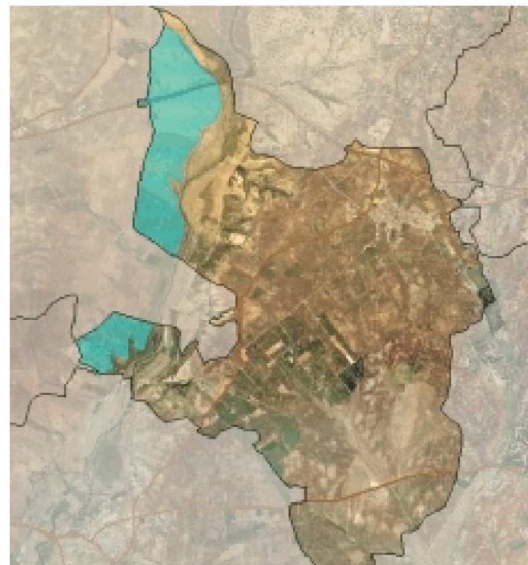
Esta unidad ambiental al Oeste del término municipal de Benacazón, en la margen derecha del río Guadiamar.

La unidad está formada principalmente por arenas y areniscas calcáreas donde domina el cultivo agrícola de especies herbáceas de regadío y secano. Se compone de una

morfología suave interrumpida por la depresión que limita el cauce del río. La estabilidad es buena.

La capacidad de carga es de valor medio y los asientos del mismo orden de magnitud. Los niveles arcillosos intercalados pueden originar asientos diferenciales.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	13/67



#### 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La delimitación del Plan Parcial está constituida por tres fincas, cuyas superficies y referencias catastrales son las siguientes:

FINCA	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE REAL (m <sup>2</sup> )	% /totalidad PPO
1	CABRERA FRANCO SL	8182923QB4388S0001QO	12,963.00	<b>12,967.95</b>	<b>56.2875%</b>
2	EUGENIA, FRANCISCO, JOSÉ, JUAN MATÍAS Y MANUEL RODRÍGEZ	8182932QB4388S0001OO	4,877.00	<b>4,904.32</b>	<b>21.2872%</b>
3	ALBERTO MORALES	8182933QB4388S0000JI	5,248.00	<b>5,166.52</b>	<b>22.4253%</b>
Total			23,088.00	<b>23,038.79</b>	<b>100.0000%</b>

Los datos registrales que se disponen de las fincas integrantes del ámbito del PPO son los siguientes:

FINCA	Registro Propiedad	SUPERFICIE REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	Tomo	Libro/folio	Finca nº	Inscripción	% en el ÁMBITO
1	SANLÚCAR LA MAYOR	<b>12,967.95</b>	1619	66/51	3663	-	100%
2	SANLÚCAR LA MAYOR	<b>4,904.32</b>	2991	146/188	6450	1	
3	SANLUCAR LA MAYOR	<b>5,166.52</b>	1619	66/50	3662-B	-	

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	14/67

2.5 DETERMINACIONES DE LAS NNSS ADAPTADAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

En la memoria de la Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, artículo 2.5.1. determina:

*Sector de Suelo Urbanizable sectorizado SUBS-R.01: Se corresponde con la delimitación del Sector E.P. S6. Se han corregido algunas determinaciones (edificabilidad y densidad de vivienda) para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según Decreto 11/2008. Las determinaciones para su desarrollo se recogen a continuación:*

Determinaciones estructurales

*Superficie sector: 20.000 m<sup>2</sup>*

*Uso característico: Residencial*

*Edificabilidad Máxima Global (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0.65*

*Densidad de vivienda/Ha: 45*

*Edificabilidad mínima destinada a VPP: 3900,00 m<sup>2</sup>t*

*Aprovechamiento Medio UA/m<sup>2</sup>: 0.60*

*Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el art. 17.1 de la LOUA*

*Gestión Urbanística:*

*Condiciones de desarrollo: P Parcial/ P. de Reparcelación/ P. de Urbanización.*

*Sistema de Actuación: Compensación*

*Prioridad: Primer Cuatrienio*

*Plazos: Los recogidos en el art. 0.1.5 del presente documento*

Las determinaciones ajustadas al ámbito real del Plan Parcial conforme a su superficie son las siguientes:

	DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE	DETERMINACIONES SEGÚN CORRECCION SUPERFICIE PPO
Superficie S/NNSS	20000.00	23038.58
Coef. Edific. Bruta	0.65	0.65
Edific. Maxima s/Adaptación.	13000.00	14975.08
Densidad Máx vivi	45 viv /ha	45 viv /ha
Nº Maximo viviendas	90	103
Edificabilidad máx. V libre	9100.00	10482.55
Edificabilidad mínima VPP	3900.00	4492.52
Coef. Aprov. Viv. Libre	1	1.00
Coef. Apro. , VPP	0.75	0.75
Aprovechamiento urb. Máx. Vlibre (UA)	9100	10482.55
Aprovechamiento urb. Máx. VPP (UA)	2925	3369.39
Aprovechamiento total (UA)	12025	13851.95
Aprovechamiento medio (UA/m <sup>2</sup> )	0.6	0.6

Asimismo, conforme al art 82 del Reglamento General de la LISTA, que desarrolla el art. 61.2 de la LISTA, el presente planeamiento parcial de nueva urbanización en suelo rústico y para uso residencial, debe contemplar las siguientes determinaciones:

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	15/67

Coefic. Hab máximos	2.4 h/vivi	247
SL ELyZ + ECB	16 m <sup>2</sup> x hab	3955
Mínimo de SL EL y ZV	10 m <sup>2</sup> /hab	2472
Mínimo de Eq CB	4% SUP	922
Aparcamientos	0.5 pl/ hab	62
Plantación Arboles	1/ viv ó 1/100 m <sup>2</sup>	150

(\*) Como el mínimo de cesión para equipamiento comunitario básico son 922 m<sup>2</sup> de suelo, el suelo para sistema local de Espacios Libres y Zonas Verdes es 3955-922= **3053 m<sup>2</sup>** que es superior al mínimo del 10% y siempre en función del número máximo de viviendas o habitantes. Por tanto, si con la ordenación se decidiera no llegar al límite se reajustaría estos parámetros.

(\*\*) Ese número de aparcamientos hace referencias a l uso residencial, como este plan parcial planteará usos lucrativos no residenciales, te tendría que incrementar en 1 plz/10 m<sup>2</sup> de edificabilidad no lucrativa.

En cuanto a los coeficientes de ponderación establecidos en la memoria de la Adaptación en función de los diferentes usos y tipologías que se deben tener en el cálculo del aprovechamiento, en función de los valores relativos al mercado, se determina (art. 2.1.2.)

Vivienda Libre: **1.00**  
 Vivienda Protegida: **0.75**

No se establece el uso terciario, y para el mismo este documento teniendo en cuenta la localización, así como el coste de producción del producto inmobiliario, estudiando la tesis doctoral de D. José Cubells Puchades, establece el siguiente coeficiente<sup>1</sup>:

Uso Terciario: **1.10**

La vivienda protegida debería tener un coeficiente menor conforme al estudio analizado, pero debemos contemplar el establecido en la Adaptación.

Y con esto, se determinará los aprovechamientos susceptibles de apropiación en nuestro ámbito de desarrollo tanto Objetivo, como Subjetivo, definidos ambos en el nuevo marco legislativo que la LISTA establece.

<sup>1</sup> “[Así, los coeficientes] Deben reflejar el rendimiento económico neto del uso, para lo que se debe tener en cuenta tanto lo positivo (su valor en venta), como todo lo negativo o carga que conlleva el ponerlo en el mercado (coste material de producción del uso: costes totales ligados a la edificación, a la urbanización, a la gestión, gastos y beneficios de promoción de suelo urbanizado y de producto inmobiliario final, indemnizaciones, cargas adicionales como la repercusión en la financiación de los sistemas generales o el mantenimiento de la urbanización o la edificación...). Aunque nada se indique en la regulación sobre las unidades, el coeficiente no es adimensional, en tanto que produce la equivalencia de un uso frente a otro, el característico.” (ANTÚNEZ, 2004, p.470).

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Pá gina	16/67

2.6. CONEXIONES A LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las infraestructuras generales existentes vienen detalladas en los planos de información correspondientes, pero la particularidad de este sector por su situación en la trama urbana es la total disposición de infraestructuras en el entorno de su ámbito.

2.6.1. Red de saneamiento.

Tanto por Calle San Sebastián como por la Avenida de Sanlúcar la Mayor se dispone de red de saneamiento para poder conectar los colectores que se prevean.

2.6.2. Red de abastecimiento.

Del mismo modo se dispone de redes de abastecimiento al norte en calle Torriente, al este en calle San Sebastián y en la Avenida de Sanlúcar la Mayor.

2.6.3. Red Eléctrica.

Conforme el REBT, la carga que el sector puede demandar es de 886 KW.

La empresa responsable del sistema eléctrico, Medina Garvey Electricidad (en adelante MGE) no cuenta con las infraestructuras necesarias para dotar de suministro eléctrico, no obstante, según la reglamentación vigente, corresponde al promotor sector, ejecutar las infraestructuras necesarias para la dotación del suministro eléctrico, así como conveniar los refuerzos necesarios a realizar por la compañía distribuidora para asegurar el nuevo suministro eléctrico demandado.

Para dotar de suministro al sector será preciso construir, instalar y poner en funcionamiento el refuerzo de los diferentes circuitos de la red de distribución de Alta Tensión, propiedad de MGE. Además, se instalará toda la red de distribución en media y baja tensión, incluyendo centros de transformación, necesarios para la electrificación de las zonas a urbanizar. En este caso se estiman necesarias, al menos, 2 máquinas transformadoras de 630 KVA cada una.

El nuevo CT se ubicará en la manzana C la red de MT se conectará en el CT de transformación existente en el Parque Municipal en la Avda. de Sanlúcar la Mayor.

2.6.4. Acceso rodado.

En calle Torriente, al norte del ámbito quedó un suelo reservado para el enlace de este sector con dicho vial que ha condicionado el diseño de las calles previstas, del mismo modo que el pequeño vial que desde calle San Sebastián llega a la denominada Finca 2, que tendrá su continuación en el desarrollo del ámbito.

Toda la fachada hacia la Avenida de Sanlúcar la Mayor dispondrá de una vial de servicios para ordenar el tráfico y los accesos a la A-473 que atraviesa el casco urbano y da frente a todo el límite oeste del plan parcial.

2.6.5. Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Se prolongará la red existente en calle San Sebastián y Avda. de Sanlúcar la Mayor al interior del sector.

Como resumen diremos que en el Proyecto de Urbanización que a continuación se redactará, deberá comprobar las instalaciones existentes, la capacidad de las mismas y su adaptación, si fuera necesario, al correcto desarrollo de este sector.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	17/67

### CAPITULO III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

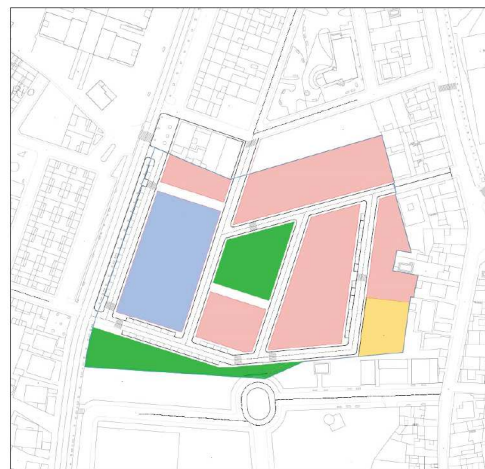
La ordenación propuesta resuelve el vacío urbano existente desde las NNSS en esa zona, al mismo tiempo diseña una fachada norte para el parque municipal abriéndolo a la trama, y al mismo tiempo dote al casco de necesario suelo de uso terciario que dé cabida entre otras, a una mediana superficie comercial que evite desplazamientos innecesarios de la población a otros.

#### 3.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

##### 3.2.1. Alternativa 1.

La alternativa 1 consiste en utilizar los espacios libres como elemento estructurante de la ordenación del sector, así se diseña una plaza central que absorbe las dos direcciones proyectuales de las manzanas, la que viene dada por la avenida de Sanlúcar la Mayor, y la alineación perpendicular a calle San Sebastián.

Así el uso terciario se concentra en una única manzana en las proximidades al corredor que se va conformando en la travesía y dejando el resto de superficie lucrativa para el uso residencial.



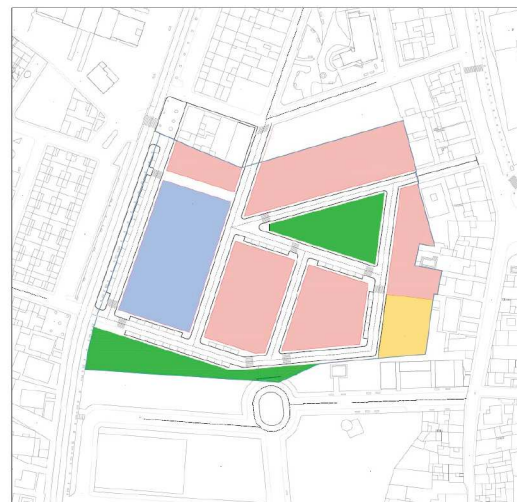
Alternativa 1 de ordenación

##### 3.2.2. Alternativa 2.

La alternativa 2 difiere de la primera en el diseño del espacio libre central que queda en manzana independiente, y las manzanas lucrativas residenciales tienen ángulos rectos para mejor aprovechamiento.

El uso terciario mantiene en la línea de la Avda. de Sanlúcar la Mayor

**Es la alternativa elegida.**



Alternativa 2 de ordenación

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	18/67

### 3.2.3. Alternativa 3.

La alternativa 3 difiere de la anterior en la distribución del uso terciario, pero se descarta porque es preferible que este uso terciario no se compatibilice con el residencial y que la concentración del mismo permita más flexibilidad en su implantación.

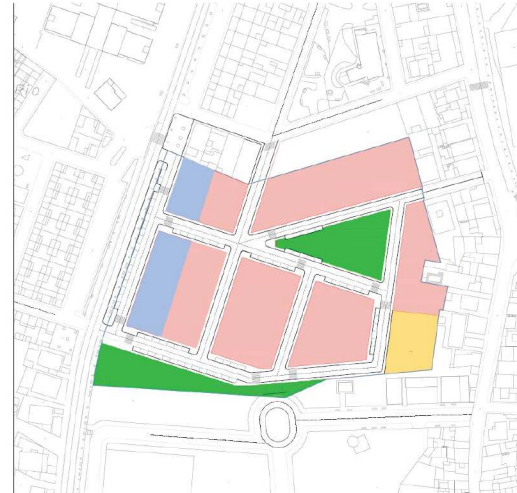


Fig 6. Alternativa 3 de ordenación

### 3.3 ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES EN CUANTO A LA ESTRUCTURA URBANA.

La ordenación del presente plan parcial tiene unos condicionantes muy definidos: en primer lugar, la presencia del parque municipal y la relación que se debe establecer entre la nueva urbanización y este sistema general de espacios libres, en segundo lugar, la presencia de la travesía de la carretera A-473 en todo el lateral oeste, y por último los accesos que deben tener continuidad con el sistema viario que se implante, tanto desde calle San Sebastián como desde calle Torriente.

El enlace con el parque municipal se conforma con un nuevo acceso al mismo que rediseña una pequeña rotonda, para convertirla en una glorieta ovalada que se direcciona en el sentido de la calle principal del parque y que en esa dirección ubica el nuevo acceso al mismo que desde este Plan Parcial se plantea. Hay parte de las dotaciones locales del sistema de espacios libres que se añaden a la superficie del Parque, el resto de la superficie mínima se concentra en una manzana para conformar un parque infantil de carácter más local y para absorber la alineación que desde los accesos por calle San Sebastián confluyen en el vial que enlaza con el suelo reservado para ello desde la calle Torriente.

Las manzanas residenciales dan fachada a estos espacios libres y el uso terciario se vincula a la Avenida Sanlúcar la Mayor en una sólo manzana que posibilite que el área de movimiento sea mayor y puede acoger a una mediana superficie con su área particular de aparcamientos.

### 3.4 USOS DEL SUELO DE CARÁCTER PRIVADO.

La localización de tales usos de suelos puede verse en el Plano de Ordenación correspondiente a la Zonificación:

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	19/67

**Uso residencial entremedianeras.**

Corresponderá a la tipología de vivienda unifamiliar adosada y alineada a vial, en dos plantas más castillete retranqueado tres metros de salida a cubierta, o bien la del vivienda plurifamiliar en manzana alineada a vial y en dos plantas más ático retranqueado al menos tres metros, vinculado a la planta inmediatamente inferior, con la idea de promociones de vivienda de protección que alivie la carencia de este tipo de viviendas en el municipio.

**Uso terciario.**

Corresponderá a la tipología de edificio exento para uso terciario, dónde deben resolverse los aparcamientos en la zona libre de edificación.

Se desarrollaría en dos plantas máximo o diez metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

**3.5. USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL PPO.**

Por manzanas las superficies y edificabilidades quedan de la siguiente manera

SUPERFICIES RESULTANTES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES					
MANZANA		Superficie (m <sup>2</sup> )	Calificación	Coeficiente Edific. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie máximo Techo
	PARCELA				
A		665.64	RES	1.55	1031.74
B	1	667.45	RES VPP	1.5	1001.18
	2	1984.76	RES	1.55	3076.38
C		3283.60	TERC	0.6	1970.16
D		2108.37	RES VPP	1.5	3162.56
E	1	364.57	RES	1.55	565.08
	2	514.35	RES VPP	1.5	771.53
	3	845.52	RES	1.55	1310.56
F		1259.77	RES	1.55	1952.64
Subtotal		<b>11694.03</b>			<b>14.841.82</b>
ZV	1	1513.28	ZV		
	2	1453.74	ZV		
Subtotal		<b>2967.02</b>			
EQCB		927.71	DOC		
Total		<b>15598.51</b>			
VI		7449.82	VIALES		
Total superficie ordenada					<b>23038,58</b>

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES POR USOS		
USO	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	%
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR S	5120.26	22.22%
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	3290.17	14.28%
TERCIARIO	3283.60	14.25%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BASICO -DOCENTE	927.71	4.03%
ESPACIOS LIBRES LOCALES	2967.02	12.88%
SISTEMA VIARIO E ITINERARIOS PEATONALES	7449.82	32.34%
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA	<b>23038.58</b>	100.00%

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	20/67

### 3.7. CAPACIDAD EDIFICABLE DEL PPO. EDIFICABILIDAD NETA RESULTANTE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA

La capacidad edificable máxima del PPO se ajusta a 14.841,82 m<sup>2</sup>/t quedando por debajo del máximo establecido en 14.975,08 m<sup>2</sup>/t.

En cuanto a la edificabilidad residencial total es de 11.632,79 m<sup>2</sup> de techo repartiéndose de la siguiente forma entre vivienda libre y vivienda protegida

Uso Pormenorizado	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total máxima (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento máximo (UA)	% s/edificabilidad
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR S	5120.26	7936.40	7980.66	61.66%
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	3290.17	4935.26	3701.44	38.46%
<b>Total</b>	<b>8410.43</b>	<b>12871,66</b>	<b>11682.10</b>	<b>100%</b>

Por tanto, se dispone de un 38.46% de edificabilidad para su destino a vivienda protegida, cifra superior a la prescrita en el art. 83 del Reglamento General en relación con el 61.5 de la LISTA.

### 3.8. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El de saber las obligaciones del ámbito en razón a su inclusión en el área de reparto AR-1 del PGOU, nos fijamos en las determinaciones ajustadas conforme a la superficie realmente ordenada, ya con las correcciones introducidas en la ficha del nuevo sector SUNC 01.

SUPERFICIES RESULTANTES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES					
MANZANA		Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> )	Calificación	Coeficiente (UA/m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento urbanístico
	PARCELA				
A		1164.87	RES	1 y 0.75	1076.00
B	1	1001.18	RES VPP	0.75	750.88
	2	3076.38	RES	1	3076.38
C		1970.16	TERC	1.10	2167.18
D		3162.56	RES VPP	0.75	2371.92
E	1	565.08	RES	1	565.08
	2	771.53	RES VPP	0.75	578.64
	3	1310.56	RES	1	1310.56
F		1952.64	RES	1	1952.64
Subtotal		<b>14.971,95</b>			<b>13.849,28</b>
Total superficie ordenada					<b>23038,58</b>

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	21/67

Esto significa que el sector queda con las siguientes determinaciones;

Área:	<b>PPO SUBS-R.01</b>
Superficie:	<b>23.038,58 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad máxima:	<b>0.65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</b>
Aprovechamiento del sector:	<b>13.849,28 UAs</b>
Aprovechamiento medio sector:	<b>0.60 UA/m<sup>2</sup></b>

### 3.9 RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.

Conforme a la propuesta de ordenación, y en cumplimiento del art. 82 del RG de la LISTA, se ceden al Ayuntamiento:

- Parcela para uso de Sistema Local de Equipamiento comunitario Básico-Docente una parcela de 927,71 m<sup>2</sup> correspondiente al 4% del ámbito del sector.
- Parcela para uso de espacios libres de 1513,28 m<sup>2</sup> (ZV1) y otra de 1453,74 m<sup>2</sup> (ZV2) que suman 2967,02 m<sup>2</sup> que junto a la parcela dotacional anterior suman 3894,73 m<sup>2</sup> que da una ratio de 16.22 m<sup>2</sup>/hab superior al mínimo establecido de 16 m<sup>2</sup>/hab. Asimismo, esta reserva es superior a 10 m<sup>2</sup>/hab
- Los viales para uso rodado e itinerarios peatonales, con una superficie total de 7449,82 m<sup>2</sup>, donde se incluyen 60 plazas de aparcamientos que justifican el siguiente parámetro: 0.5 pl/240 habitantes de las que el 50% en vial público: 60 pl

Las plazas para el aprovechamiento lucrativo se obligan a su inclusión mediante el art. 39 de la normativa, en la superficie libre de la parcela, y con carácter público.

- La plantación de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> edificable que hacen un total de 148 elementos, repartidos entre las zonas verdes y los viales de mayor dimensión de itinerario peatonal.

### 3.10 UNIDADES DE EJECUCIÓN

En el presente Plan Parcial se delimitan dos unidades de ejecución para facilitar la gestión del mismo. La UE1 y la UE2

Conforme se establece en el art. 205 del RG de la LISTA, para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las dos unidades no es superior al quince por ciento.

Reparto de superficies y aprovechamientos por Unidades de Ejecución				
UE	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento (UE)	% sTotal
1	12803.80	6164.46	6180.18	44.62
2	10234.78	8677.36	7669.10	55.38
	23038.58		13849.28	

La diferencia de aprovechamientos unitarios entre ambas respecto al total de la unidad es del 10.76%.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	22/67

	Unidad Ejecucion 1		Unidad Ejecución 2	
	Sup Incluida (m <sup>2</sup> )	% total UE	Sup Incluida (m <sup>2</sup> )	% total UE
FINCA 1	12473.86	97.42%	493.88	4.83%
FINCA 2	32.48	0.25%	4871.83	47.60%
FINCA 3	297.46	2.32%	4869.07	47.57%
	12803.80		10234.78	

### 3.11 SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO

En cada unidad se constituirá una junta de compensación.

La viabilidad está garantizada en la Unidad de ejecución nº 1 al ser mayoritario el promotor de la presente actuación, y en la Unidad de ejecución nº 2 el desarrollo es viable en el momento que uno de los dos propietarios de las fincas 2 ó 3 decidan actuar, al contar en cualquier caso con la participación del promotor del PPO.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	23/67

## CAPITULO IV. INFRAESTRUCTURAS

### 4.1 OBRAS OBJETO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Será objeto del correspondiente proyecto de urbanización las obras de pavimentación de vías públicas, abastecimiento y distribución de agua potable, saneamiento, electricidad tanto en red de baja tensión como alumbrado público, así como la instalación de las infraestructuras de telecomunicaciones.

De tales obras se detallarán sus características de trazados, así como los criterios a utilizar para su cálculo, cumpliendo con lo preceptuado en el art. 191 del RG de la LISTA.

### 4.2 RED VIARIA.

La red viaria que se propone, es lo determinado por las NNSS Adaptadas para conectar con la nueva urbanización la calle Torrientes y la Calle San Sebastián. Se diseña una nueva entrada al Parque Municipal con la reordenación de la rotonda existente en el mismo y un nuevo diseño a modo de portada.

Los criterios de dimensionado del firme a tener en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización, serán los correspondientes a los fijados en la Norma 6.1- 1C "Secciones de firme" aprobada por Orden FOM/3460/2003 de 28 de noviembre, adoptando de entre las secciones incluidas en el catálogo, algunas de las correspondientes al grupo A: Base granular, de acuerdo con el tráfico previsible y de la explanada disponible, teniendo en cuenta su C.B.R.

Es previsible, por tanto, que el firme esté compuesto de una base granular (zahorra artificial o macadán) y una capa de rodadura con mezclas bituminosas o tratamientos superficiales.

La calle que enlaza con c/ Torrientes tiene un ancho de 9 m con 6 m de capa de rodadura, y Acerados de 1,5 m.. La calle que enlaza con c/ San Sebastián se adapta al ancho existente actualmente con una banda de rodadura de 5,89 m. y Acerados de 1,5 m. a partir del ámbito del presente PPO, la vía de servicio tiene además una banda de aparcamientos de 2.5 m. de ancho. El resto de viales disponen de un mínimo de 6 m. de rodadura, una banda de aparcamientos de 2,5 m. y dos Acerados, de 1.5 m. de ancho.

### 4.3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

El abastecimiento principal del Plan se efectuará desde la avenida de Sanlúcar la Mayor y se diseñará en malla con conexiones en c/ Torrientes y en c/ San Sebastián. La previsión de sección será de FC de 80-100 o PE 80-100 conforme las prescripciones que fije Aljarafesa

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	24/67

En los cruces de calles será necesario prever canalizaciones de fundición dúctil y las bocas de riego se colocarán en las proximidades a los Espacios Libres conforme se indique desde la empresa responsable del suministro y recepción de tal infraestructura.

4.4 RED DE SANEAMIENTO.

El diseño de las redes de saneamiento se diseñará en función de las cotas disponibles para que tenga la pendiente adecuada a los efectos del óptimo funcionamiento de la misma, y teniendo en cuenta que la aportación hidráulica en base a la cuenca urbana del nuevo.

La red nueva conectará en Avda. Sanlúcar la Mayor, en la red existente en el Parque Municipal , en c/Torrientes y en c/ San Sebastián. Con esta distribución de los vertidos no se precisa arrastrar secciones de saneamiento tan grande siendo previsible que sean de PVC color teja y Ø300.

Las secciones de los imbornales serán de Ø150-200. Todos los pozos, acometidas, imbornales y demás elementos cumplirán los condicionantes técnicos de la empresa responsable de la red. Asimismo, todas las parcelas dispondrán arquetas sifónicas previas a las acometidas a la red general.

Además de los condicionantes de diseño anteriores, con carácter general la red de saneamiento tendrá los siguientes condicionantes:

- Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección, de rasante y como máximo cada 30 m. de distancia en alineaciones rectas.
- La canalización será unitaria y subterránea y discurrirá por el eje de los viales, a ser posible, puesto que el ejecutado no va exactamente por el eje.
- La sección mínima será de 150 mm en imbornales y de 200 mm en las acometidas a las parcelas.
- La velocidad de circulación de las aguas residuales oscilará entre 0,5 m/s. y 3 m/s.
- Las pendientes serán tales que consigan velocidades que por gravedad garanticen la limpieza de los colectores.
- Los caudales de las aguas de lluvias se calcularán por los métodos usuales, determinando las intensidades de precipitación con un valor de 110 l/s.Ha. teniendo en cuenta el retardo y la acumulación.
- El coeficiente de escorrentía para este suelo industrial se tomará de 0.7 y entre 0.3-0.1 para parques y jardines.

En todo caso, en el correspondiente Proyecto de Urbanización se presentará certificado de viabilidad de la empresa responsable de la infraestructura.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	25/67

4.5 RED DE MEDIA/BAJA TENSIÓN DISTRIB. ENERGÍA ELÉC. Y ALUMBRADO PÚBLICO.

4.5.1. Centro de Transformación

La potencia requerida para el desarrollo del sector es de **886 Kw**.

La empresa responsable del sistema eléctrico, Medina Garvey Electricidad no cuenta con las infraestructuras necesarias para dotar de suministro eléctrico, no obstante, según la reglamentación vigente, corresponde al promotor sector, ejecutar las infraestructuras necesarias para la dotación del suministro eléctrico, así como conveniar los refuerzos necesarios a realizar por la compañía distribuidora para asegurar el nuevo suministro eléctrico demandado.

Para dotar de suministro al sector será preciso construir, instalar y poner en funcionamiento el refuerzo de los diferentes circuitos de la red de distribución de Alta Tensión, propiedad de Medina Garvey.

En este caso se estiman necesarias, al menos, 2 máquinas transformadoras de 630 KVA cada una. El nuevo CT se ubicará en la manzana C la red de MT se conectará en el CT de transformación existente en el Parque Municipal en la Avda. de Sanlúcar la Mayor.

Ha de cumplir los siguientes requisitos:

- Acceso directo desde la vía pública.
  - Poseer las dimensiones suficientes para la instalación del equipamiento eléctrico.
  - El piso estará calculado para una sobrecarga de 2500 Kg/m<sup>2</sup>.
  - El local no albergará en su interior ninguna instalación ajena a su función, ni estará atravesado o cruzado por tuberías de agua, desagües u otros servicios.
  - Los distintos paramentos han de poseer aislamiento térmico-acústico.
  - Para el posible escape del aceite de refrigeración del transformador, debajo de éste ha de construirse un foso.
  - Al ser subterráneas las líneas de media tensión que alimentará al centro de transformación, así como las que irán hacia las CGP, es necesaria la construcción de arqueta en el piso del centro, con una profundidad de 1,2 m. y un enlace entre ella y la calle mediante una batería de tubos.
- Su situación debe reflejarse en los proyectos oficiales que tramiten para la solicitud de la licencia municipal.

4.5.2. Red de Baja Tensión

Desde las bornas de baja tensión del nuevo transformador, partiremos con conductores unipolares en paralelo en aluminio, que alimentará el cuadro de protección de B.T., que será el normalizado por la empresa suministradora. A partir de este Cuadro de distribución partirán las líneas de B.T. que alimentarán a las distintas parcelas.

La distribución será subterránea, bajo las aceras. Se efectuará a 380/220 V. Los conductores proyectados son de aluminio con aislamiento termoplástico de PVC de 1.000 V. tensión de servicio y 4.000 V. tensión de prueba. Estos discurrirán sobre lecho de arena en zanjas de 40 cm de ancho y 80 cm de profundidad e irán protegidos con ladrillo de localización. Los cruces de calles en su caso se protegerán con tubería de hormigón vibrado de 15 cm de diámetro.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	26/67

La caída de tensión a considerar en los cálculos será del 3% y el coeficiente de simultaneidad reglamentario.

En todo momento aplicaremos el nuevo Reglamento Electrónico para B.T. y Subsidiariamente la N.T.E./I.E.B. y se contará con las preceptivas autorizaciones de la empresa suministradora Sevillana-Endesa, así como del Ministerio de Industria, debiendo presentarse un certificado de viabilidad de dicha empresa suministradora.

4.5.3. Alumbrado público.

Se analizará la idoneidad de la red y la correcta disposición de los báculos que existen, en todo caso, esta red de alumbrado público se debe instalar de forma bilateral y al tresbolillo, con circuitos permanentes y de media noche. La instalación del cableado transcurrirá íntegramente de forma subterránea mediante cable convenientemente protegido, conforme a la norma establecida por el nuevo Reglamento Electrotécnico de B.T. Las lámparas irán en báculos y serán de vapor de mercurio, color corregido, de 250 W., que arrancará con reactancia de choque a 220 V. y conductor para corregir el factor de potencia. En todo caso, el Proyecto de Urbanización cumplirá con lo establecido en las normas municipales.

4.6. RED DE TELEFONÍA.

Su canalización en general se prevé en este Plan como continuación de la red que parece ser existe y se estará en todo caso sujeto a que en el Proyecto de Urbanización se cumplan las prescripciones, indicaciones y la aprobación de la Cia responsable de estas telecomunicaciones.

Todas las canalizaciones serán subterráneas, así como los pasos de las calles, bajo conducto de PVC normalizados por la Cía.

Benacazón mayo de 2024

Fdo.: Francisco Javier Guevara García.  
Arquitecto

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	27/67

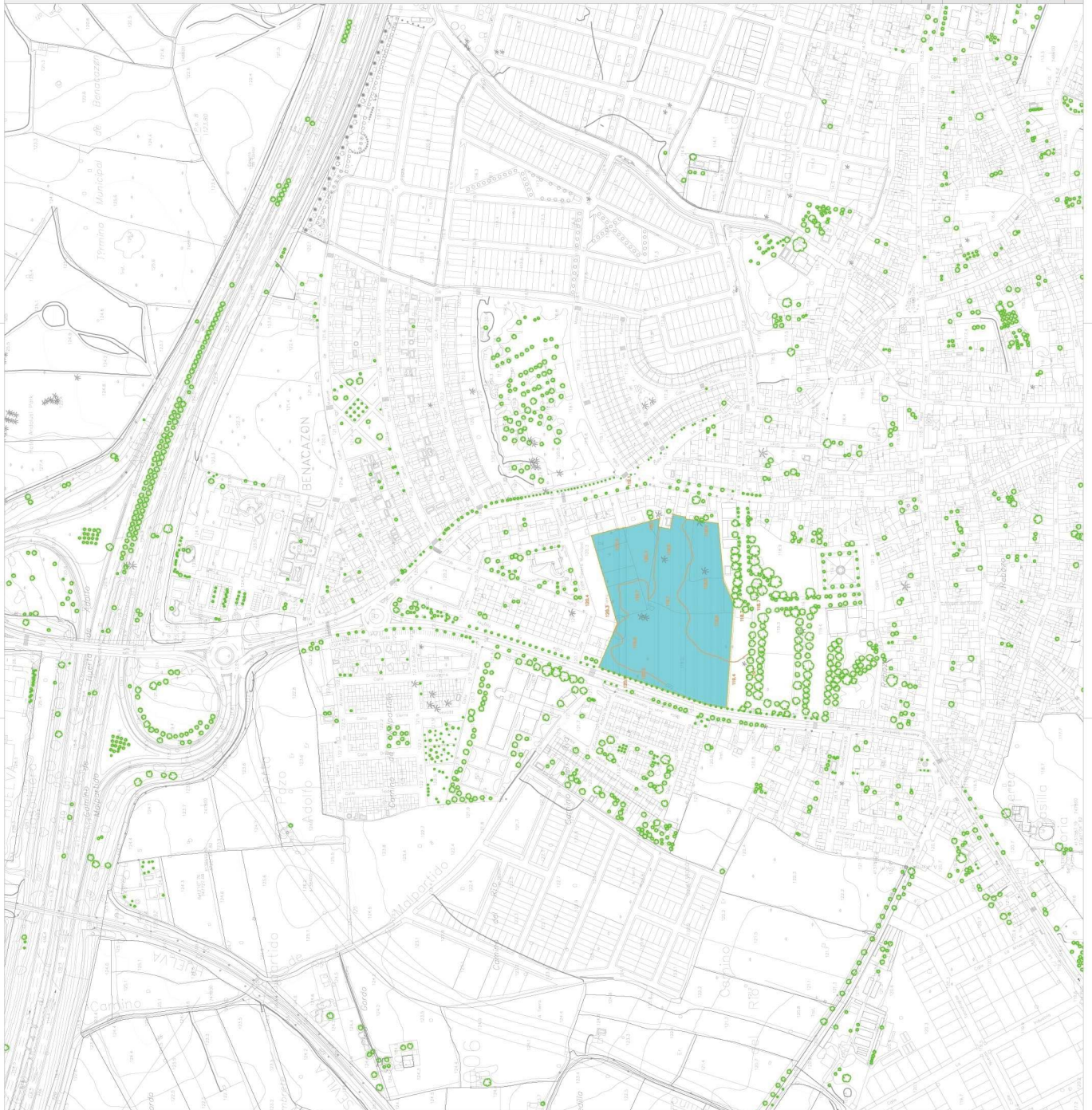
## DOCUMENTO II

### PLANOS DE INFORMACIÓN

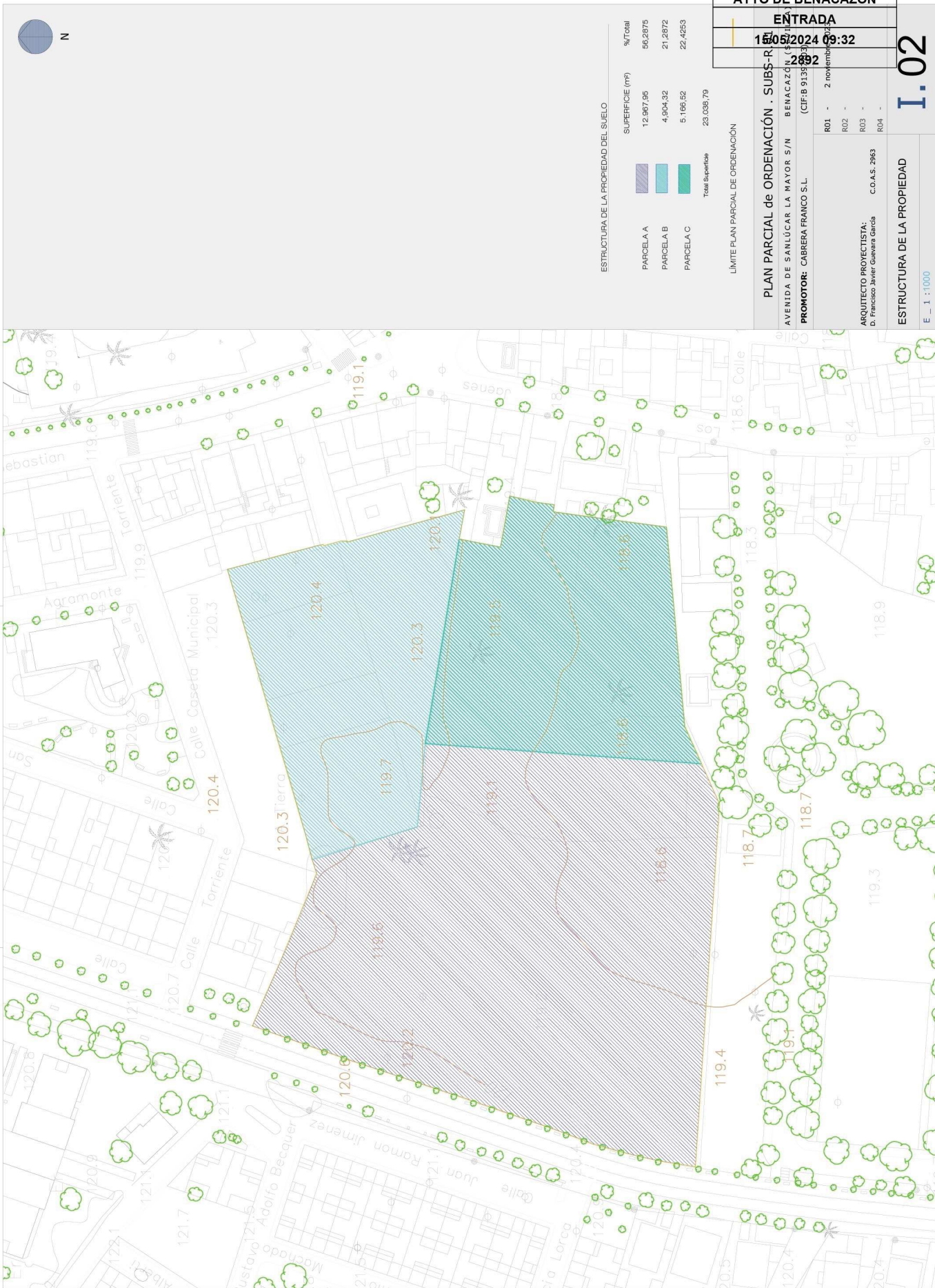
#### ÍNDICE

<b>PLANO I-1</b>	Situación y Emplazamiento.
<b>PLANO I-2</b>	Estructura de la Propiedad
<b>PLANO I-3</b>	Planeamiento Vigente.
<b>PLANO I-4</b>	Infraestructuras hidráulicas existentes. Abastecimiento
<b>PLANO I-5</b>	Infraestructuras hidráulicas existentes. Saneamiento.
<b>PLANO I-6</b>	Infraestructuras existentes Electrificación.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	28/67



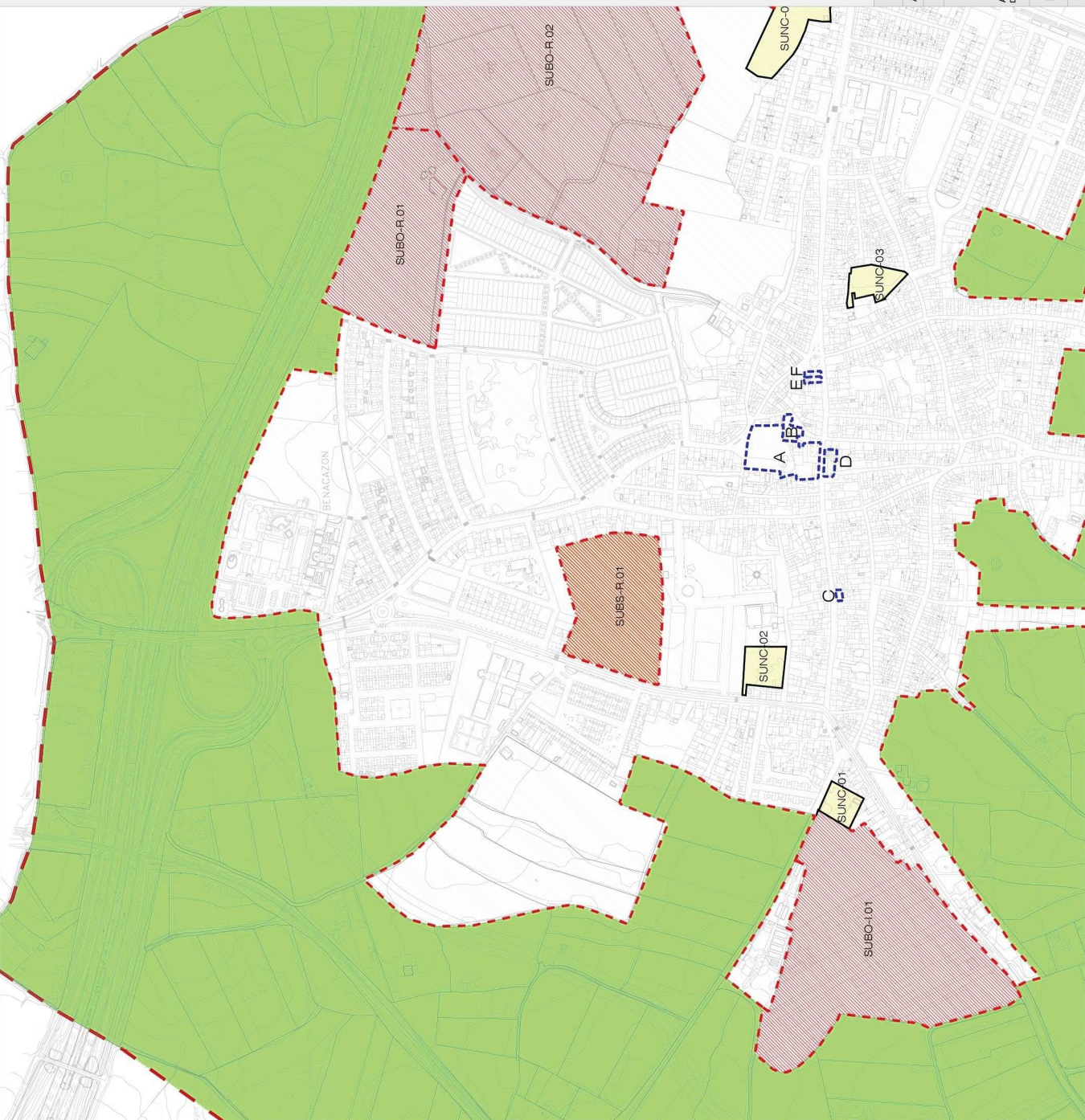
Código Seguro de Verificación	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO	
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página 29/67



Código Seguro de Verificación	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO	
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/	Página 30/67



- CLASIFICACION DEL SUELO, NUCLEO URBANO Y SU ENTORNO.**
- SUELO URBANO**
  - SUELO URBANO CONSOLIDADO**
  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
  - SUNC-01** Se corresponde con la antigua UA-R1
  - SUNC-02** Se corresponde con la antigua UA-R3
  - SUNC-03** Se corresponde con la antigua UA-R4
  - SUNC-04** Se corresponde con la antigua UA-R5
  - SUNC-05** Se corresponde con la antigua UA-R6
  - SUELO URBANIZABLE**
  - SUELO URBANIZABLE ORDENADO**
  - SUBO-U.01** Se corresponde con el antiguo Sector 13
  - SUBO-U.02** Se corresponde con el antiguo Sector 18
  - SUBO-U.03** Se corresponde con el antiguo Sector 16
  - SUBO-U.01** Se corresponde con el antiguo L.01, 17, 18 y 19 del antiguo L.01 de las URBES
  - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
  - SUBS-R.01** Se corresponde con el antiguo Sector 6
  - SUELO NO URBANIZABLE**
  - ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR PATRIMONIAL**
  - ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR AMBIENTAL**
  - ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO**
  - ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR CULTURAL**
  - ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR DE INTERÉS**
  - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**
  - D. IGLESIA PARROQUIAL**
  - A. CASA PALACIO**
  - C. ANTIGUA CASA CUARTEL**
  - E. CAPILLA DE LA VIRGEN CRISTINA**
  - F. CAPILLA DE LA SOLEDAD**
  - G. ELLOS MOLINOS**
  - H. TORRE DE LOS HEREDEROS**



**PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN . SUBS-R.01**  
 AVENIDA DE SAN LUCAR LA MAYOR S/N BENACAZON (C.I.F. B 913874888)  
**PROMOTOR:** CABRERA FRANCO S.L. (C.I.F. B 913874888)

R01 - 2 noviembre 2024  
 R02 -  
 R03 -  
 R04 -

**ARQUITECTO PROYECTISTA:**  
 D. FRANCISCO JAVIER CABRERA GARCÍA  
 C.O.A.S. 2963

**PLANEAMIENTO VIGENTE**  
 E - 1 : 5000

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	31/67



PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN . SUBS-R (E) BENACAZON (S/N) (CIF: B 913872892)

AVENIDA DE SAN LUCAR LA MAYOR S/N

PROMOTOR: CABRERA FRANCO S.L.

R01 -	2 noviembre 2023
R02 -	
R03 -	
R04 -	

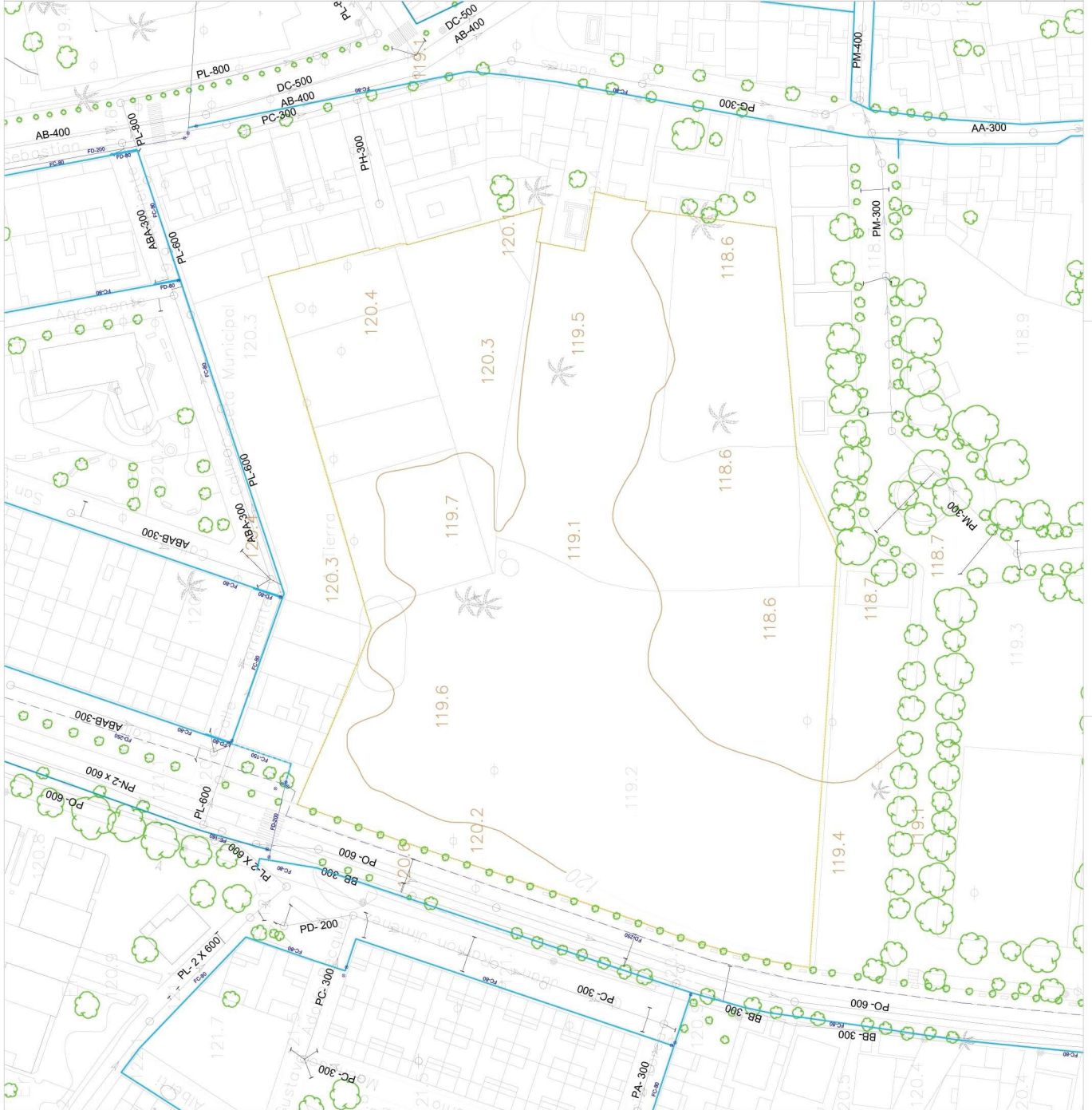
ARQUITECTO PROYECTISTA: D. FRANCISCO JAVIER GARCERA GARCIA C.O.A.S. 2063

SANEAMIENTO EXISTENTE

E \_ 1 :1000

INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO  
 POZOS DE SANEAMIENTO EXISTENTE  
 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE  
 MEMORIAL EXISTENTE

LIMITE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN



Código Seguro de Verificación	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO	
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/	Página 32/67



PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN . SUBS-R (E) 15/05/2024 09:32  
 AVENIDA DE SAN LUCAR LA MAYOR S/N BENACAZON (C.I.F. B 913872000)  
 PROMOTOR: CABRERA FRANCO S.L.

R01 - 2 noviembre 2023  
 R02 -  
 R03 -  
 R04 -  
 C.O.A.S. 2083  
 ARQUITECTO PROYECTISTA:  
 D. FRANCISCO JAVIER GUERRA GARCIA

1.05

ABASTECIMIENTO EXISTENTE

E \_ 1 :5000



Código Seguro de Verificación	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO	
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/	Página 33/67



INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRIFICACIÓN  
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE  
RED DE MEDIA EXISTENTE

PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN . SUBS-R (E)

AVENIDA DE SAN LUCAR LA MAYOR S/N BENACAZÓN (C.F. B. 9137)

PROMOTOR: CABRERA FRANCO S.L.

R01 -

R02 -

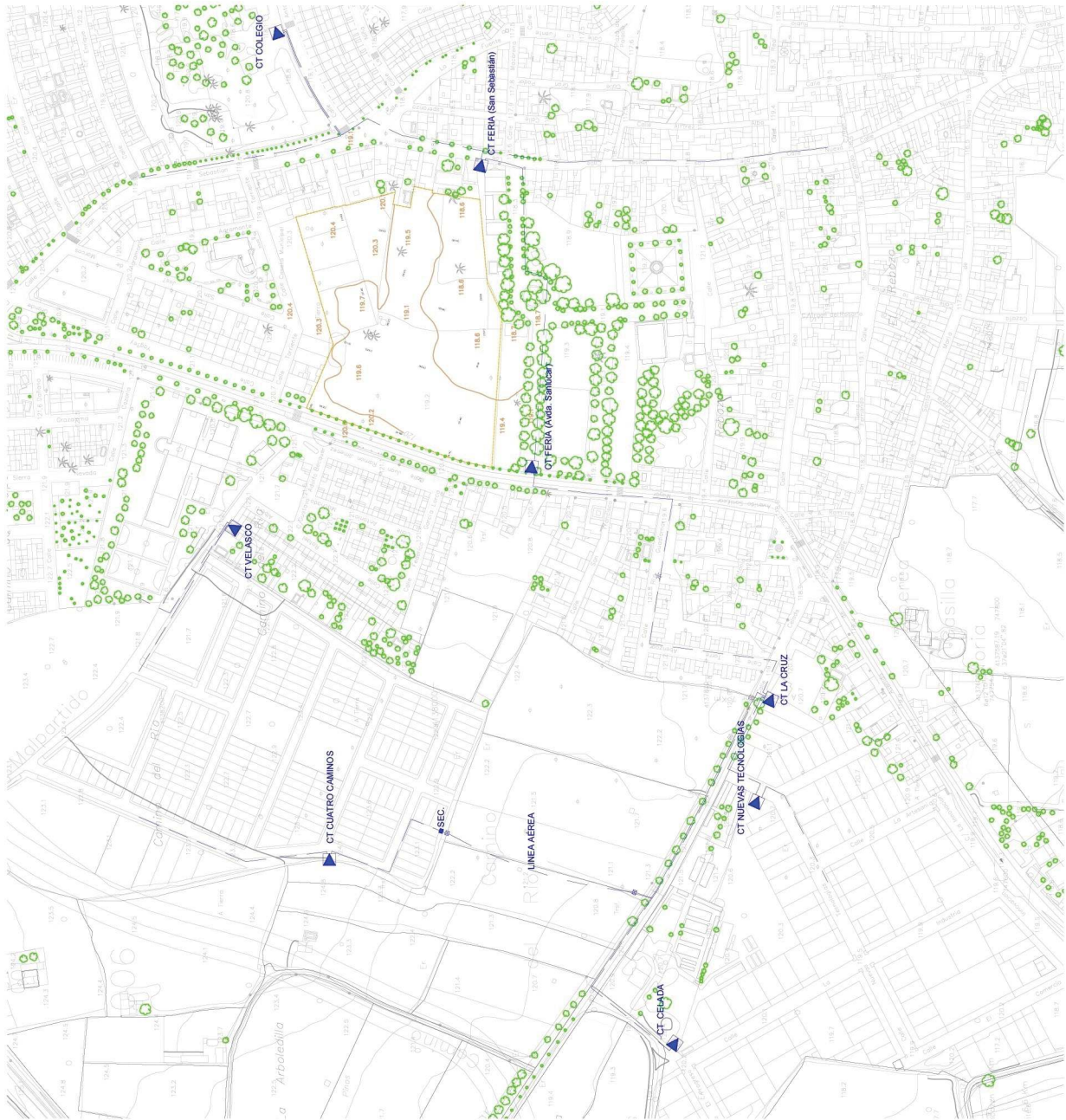
R03 -

R04 -

ARQUITECTO PROYECTISTA:  
D. Francisco Javier Guerrero García C.O.A.S. 2963

ELECTRIFICACIÓN EXISTENTE

E \_ 1 :3000



Código Seguro de Verificación	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa			
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	34/67

## DOCUMENTO III

### PLANOS DE ORDENACIÓN

#### ÍNDICE

<b>PLANO O-1</b>	Ordenación General propuesta
<b>PLANO O-2</b>	Red Viaria
<b>PLANO O-3</b>	Detalle Accesos al Parque y Arbolado previsto
<b>PLANO O-4</b>	Red de saneamiento.
<b>PLANO O-5</b>	Red de abastecimiento.
<b>PLANO O-6</b>	Red de media y baja tensión.
<b>PLANO O-7</b>	Red de alumbrado.
<b>PLANO O-8</b>	Red de infraestructuras de telecomunicaciones
<b>PLANO O-9</b>	Delimitación de Unidades de ejecución.
<b>PLANO O-10</b>	Plan de etapas.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	35/67

MANZANA	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Calificación	Coefficiente de Ocupación (C.O.)	Superficie Parcelaria (m <sup>2</sup> )
A	1	662,64	RES	1,55	1027,09
	2	662,64	RES OPP	1,55	1027,09
B	1	1984,76	RES	1,55	3076,38
	2	1984,76	RES OPP	1,55	3076,38
C	1	238,80	TREC	0,6	143,28
	2	238,80	TREC	0,6	143,28
D	1	543,35	RES OPP	1,55	841,08
	2	543,35	RES OPP	1,55	841,08
E	1	845,2	RES	1,55	1309,66
	2	845,2	RES	1,55	1309,66
F	1	259,77	RES	1,55	402,65
	2	259,77	RES	1,55	402,65
ZV	Subtotal	1553,74	ZV		2482,82
ZVI	Subtotal	209,02	ZVI		323,53
ZVII	Subtotal	3008,53	ZVII		4711,08
ZVIII	Subtotal	744,82	ZVIII		1117,22
ZIX	Subtotal	209,02	ZIX		323,53
ZX	Subtotal	209,02	ZX		323,53
ZXI	Subtotal	209,02	ZXI		323,53
ZXII	Subtotal	209,02	ZXII		323,53
ZXIII	Subtotal	209,02	ZXIII		323,53
ZXIV	Subtotal	209,02	ZXIV		323,53
ZXV	Subtotal	209,02	ZXV		323,53
ZXVI	Subtotal	209,02	ZXVI		323,53
ZXVII	Subtotal	209,02	ZXVII		323,53
ZXVIII	Subtotal	209,02	ZXVIII		323,53
ZXIX	Subtotal	209,02	ZXIX		323,53
ZXX	Subtotal	209,02	ZXX		323,53
ZXXI	Subtotal	209,02	ZXXI		323,53
ZXXII	Subtotal	209,02	ZXXII		323,53
ZXXIII	Subtotal	209,02	ZXXIII		323,53
ZXXIV	Subtotal	209,02	ZXXIV		323,53
ZXXV	Subtotal	209,02	ZXXV		323,53
ZXXVI	Subtotal	209,02	ZXXVI		323,53
ZXXVII	Subtotal	209,02	ZXXVII		323,53
ZXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXVIII		323,53
ZXXIX	Subtotal	209,02	ZXXIX		323,53
ZXXX	Subtotal	209,02	ZXXX		323,53
ZXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXI		323,53
ZXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXII		323,53
ZXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXIII		323,53
ZXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXIV		323,53
ZXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXV		323,53
ZXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXVI		323,53
ZXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXVII		323,53
ZXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXVIII		323,53
ZXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXIX		323,53
ZXXXX	Subtotal	209,02	ZXXXX		323,53
ZXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXI		323,53
ZXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXII		323,53
ZXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXIII		323,53
ZXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXIV		323,53
ZXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXV		323,53
ZXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXVI		323,53
ZXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXVII		323,53
ZXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXVIII		323,53
ZXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXIX		323,53
ZXXXXX	Subtotal	209,02	ZXXXXX		323,53
ZXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXI		323,53
ZXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXII		323,53
ZXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXIII		323,53
ZXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXIV		323,53
ZXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXV		323,53
ZXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXVI		323,53
ZXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXVII		323,53
ZXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXIX		323,53
ZXXXXXX	Subtotal	209,02	ZXXXXXX		323,53
ZXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVI		323,53
ZXXXXXXXVII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVII		323,53
ZXXXXXXXVIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXVIII		323,53
ZXXXXXXXIX	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIX		323,53
ZXXXXXXXI	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXI		323,53
ZXXXXXXXII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXII		323,53
ZXXXXXXXIII	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIII		323,53
ZXXXXXXXIV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXIV		323,53
ZXXXXXXXV	Subtotal	209,02	ZXXXXXXXV		323,53
ZXXXXXXXVI	Subtotal	209,02			

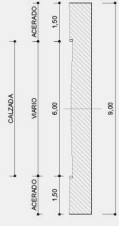
AYTO DE BENAZON	
ENTRADA	
15/05/2024 09:32	
BENAZON (C.I.F. B-91387992)	
PROMOTOR: CABRERA FRANCO S.L. (C.I.F. B-91387992)	
R01 -	2 noviembre 2023
R02 -	
R03 -	
R04 -	
ARQUITECTO PROYECTISTA: D. Francisco Javier Guerra García C.O.A.S. 2963	
RED VIARIA. REPLANTEO DE EJES Y RASANTES	
E _ 1 :1000	

0.02

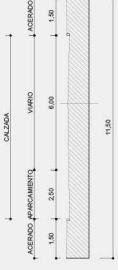
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS



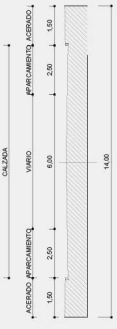
PERFIL TRANSVERSAL A-A'



PERFIL TRANSVERSAL B-B'



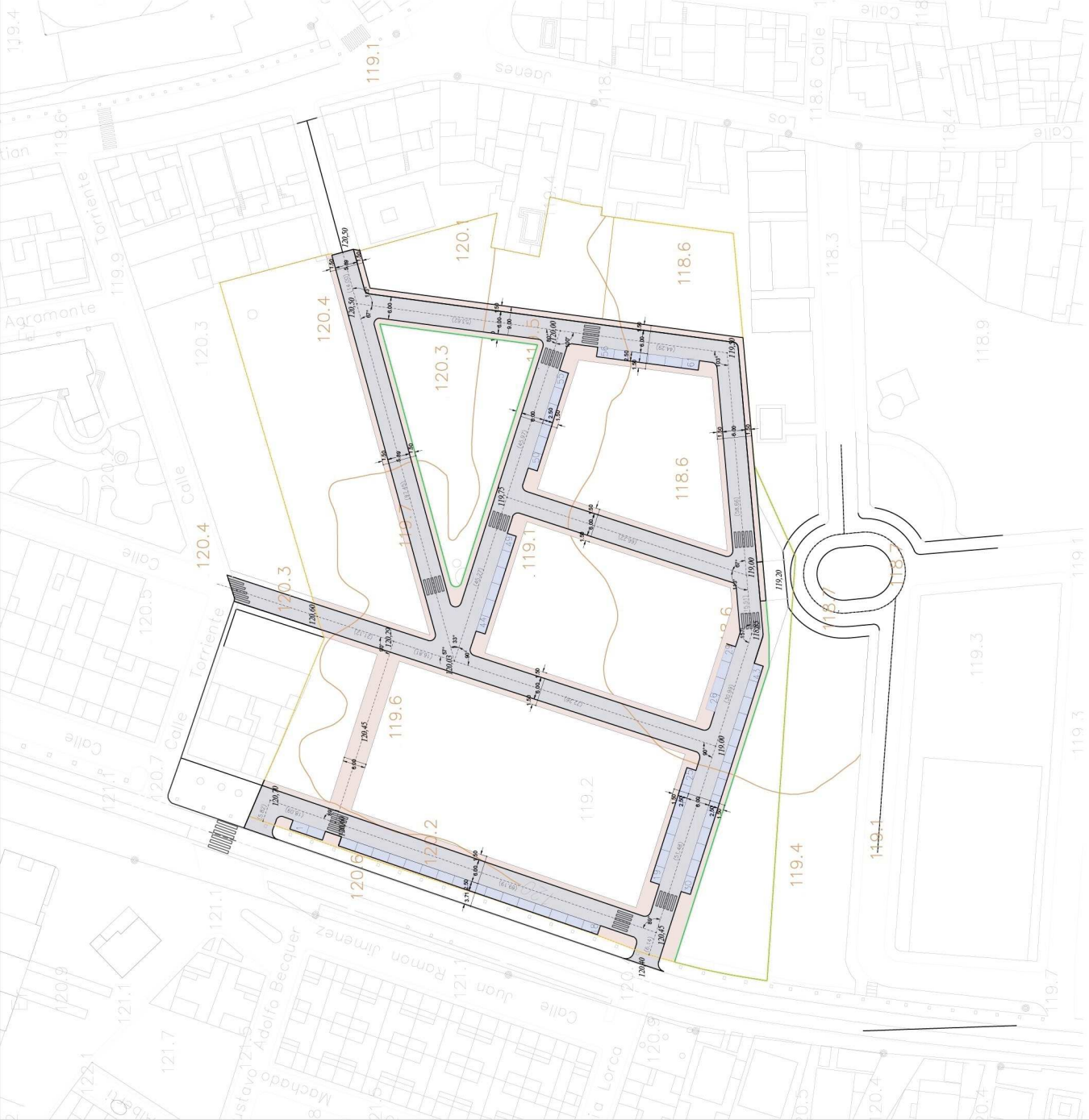
PERFIL TRANSVERSAL C-C'



- LIMITE VIARIO ALINEACIÓN
- EJE VIARIO
- APARCAMIENTO
- COTA RASANTE
- DISTANCIA ENTRE NUDOS
- NUDO
- NUMERO DE APARCAMIENTO

110.43  
(5.00)  
37

LIMITE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

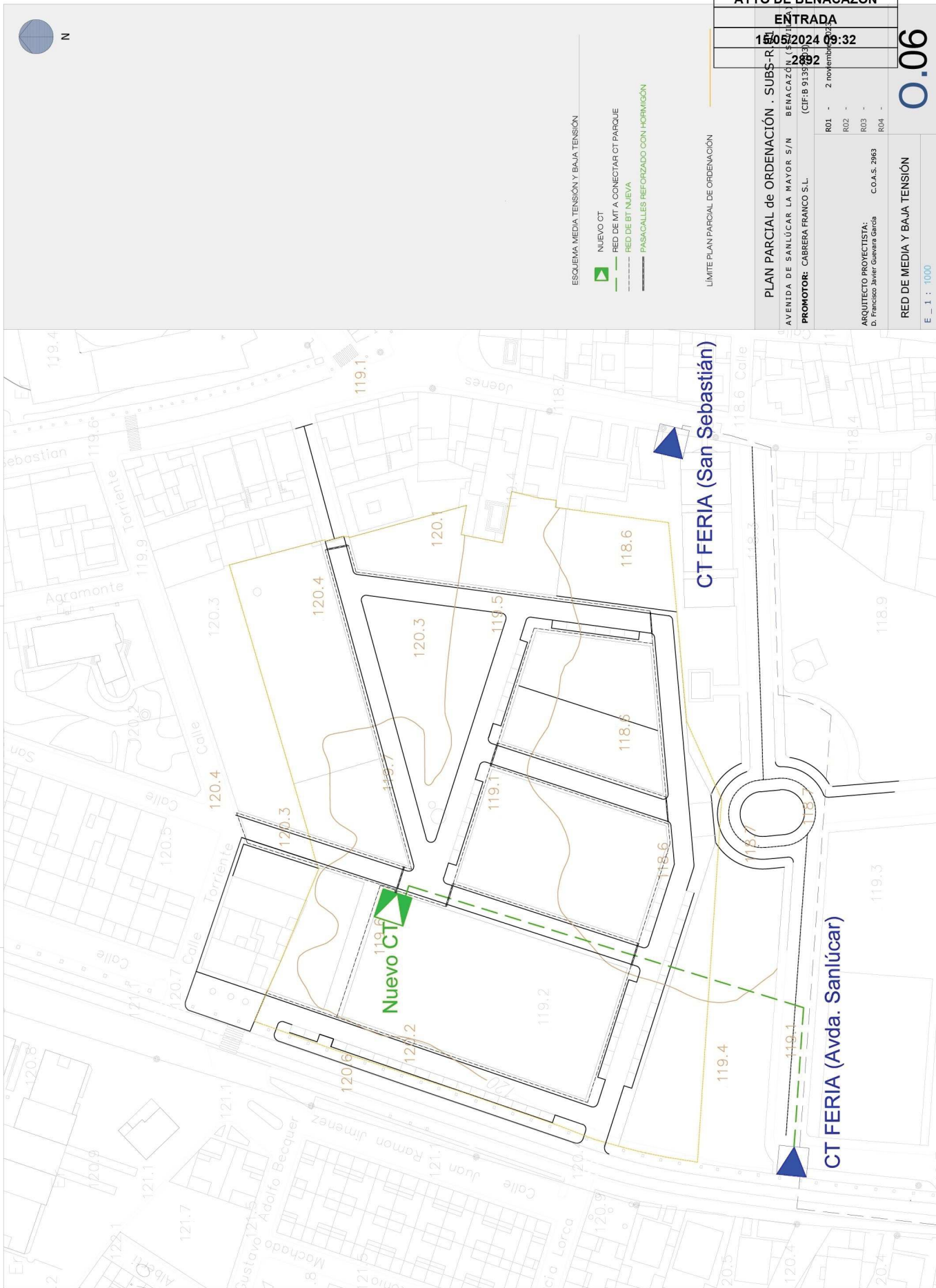


Código Seguro de Verificación	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa			
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	37/67









**AYTO DE BENACAZON**

**ENTRADA**

15/05/2024 09:32

2 de noviembre de 2023

PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN . SUBS-R-11

AVENIDA DE SANLÚCAR LA MAYOR S/N BENACAZON (C.I.F. B 91387777)

PROMOTOR: CABRERA FRANCO S.L. (C.I.F. B 91387777)

R01 -	R02 -	R03 -	R04 -

ARQUITECTO PROYECTISTA:  
D. Francisco Javier Guerra García C.O.A.S. 2963

**0.06**

RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

E \_ 1 : 1000

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	41/67



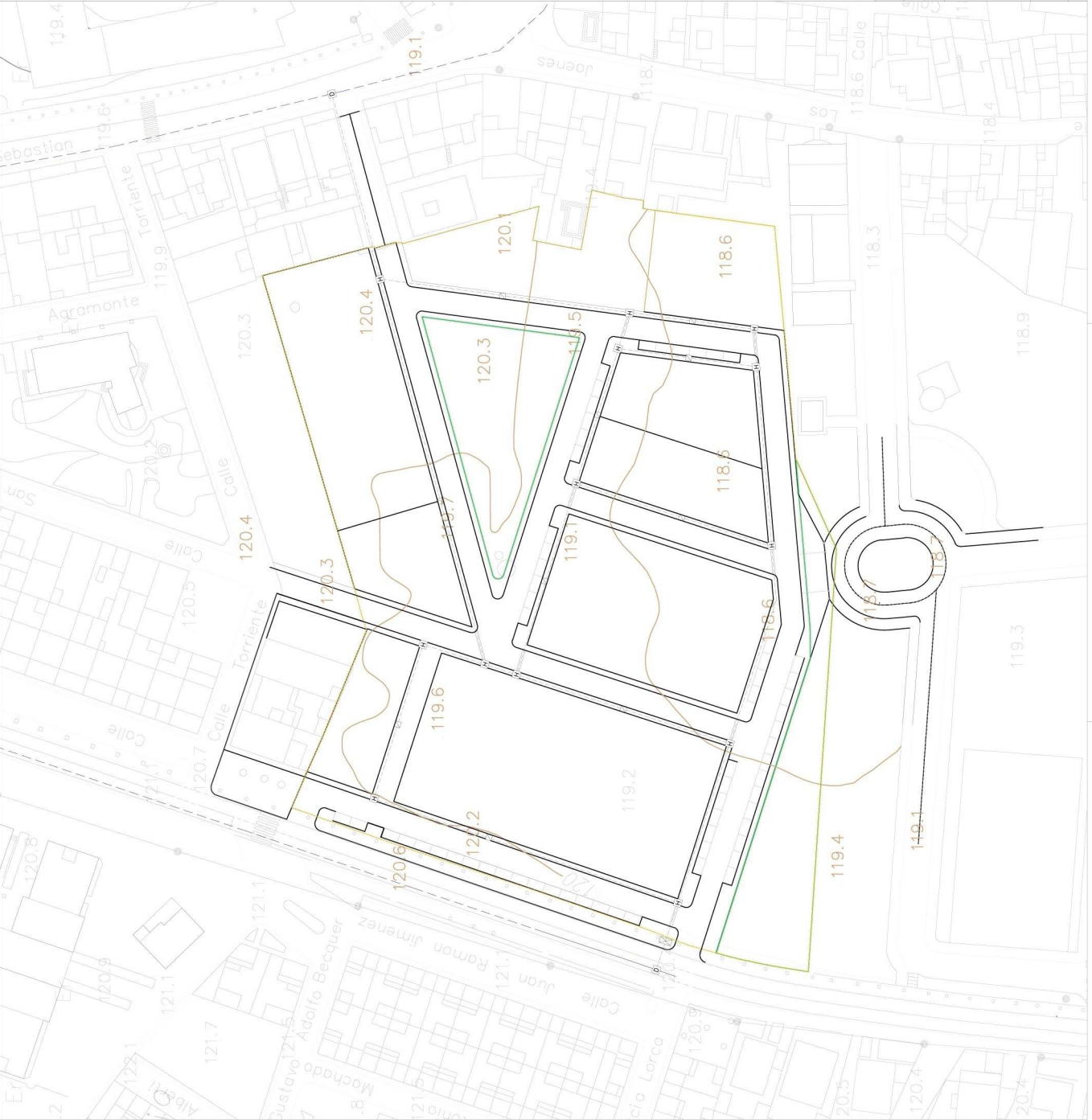
AYTO DE BENACAZON	
ENTRADA	
15/05/2024 09:32	2024-09-30
BENACAZON (C.I.F. B-91378746)	
PROMOTOR: CABRERA FRANCO S.L. (C.I.F. B-91378746)	
R01 -	2 noviembre 2023
R02 -	
R03 -	
R04 -	
C.O.A.S. 2983	
ARQUITECTO PROYECTISTA: D. Francisco Javier Guerra Garcia	

0.08

E \_ 1 : 1000

- ESQUEMA TELEFONÍA
- RED DE TELEFONÍA EXISTENTE
  - RED DE TELEFONÍA PROPUESTA
  - PASADILLOS REFORZADO CON HORMIGÓN
  - ARQUETAS TIPO H
  - ARQUETAS TIPO D
  - PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN

LÍMITE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN



Código Seguro de Verificación	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.	
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO	
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página 43/67





## DOCUMENTO IV

### NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCIÓN

#### ÍNDICE

<b>CAPITULO I.- GENERALIDADES.</b>	<b>32</b>
1.1. OBJETO Y FINALIDAD.....	32
Artículo 1.- Justificación:	32
Artículo 2.- Finalidad	32
1.2. ÁMBITO Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN.....	32
Artículo 3.- Ámbito de aplicación	32
Artículo 4.- Régimen de aplicación	32
1.3. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD .....	32
Artículo 5.- Vigencia	32
Artículo 6.- Obligatoriedad	33
1.4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN .....	33
Artículo 7.- Documentación del PPO	33
Artículo 8.- Interpretación del PPO	34
<b>CAPITULO II.- ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA EN EL PPO</b>	<b>34</b>
Artículo 9.- Zonificación	34
<b>CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL: VIVIENDAS UNIFAMILIARES (ZR-1)</b>	<b>35</b>
Artículo 10.-Tipología edificatoria y densidad máxima residencial	35
Artículo 11.-Parcela mínima edificable	35
Artículo 12.-Agregación y segregación de parcelas	35
Artículo 13.-Edificabilidad máxima	35
Artículo 14.-Separación mínima a linderos y ocupación máxima	35
Artículo 15. Edificaciones auxiliares	35
Artículo 16.-Altura máxima y criterio de medición	36
Artículo 17.-Edificación bajo rasante	36
Artículo 18.-Vuelos	36
Artículo 19.-Reserva de Aparcamiento	36
Artículo 20.-Condiciones estéticas	36
Artículo 21.-Usos	36
<b>CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL: VIVIENDAS PROTEGIDAS (ZR-2)</b>	<b>37</b>
Artículo 22.-Tipología edificatoria y densidad máxima residencial	37
Artículo 23.-Parcela mínima edificable para vivienda unifamiliar protegida	37
Artículo 24.-Agregación y segregación de parcelas	37
Artículo 25.-Edificabilidad máxima	37
Artículo 26.-Separación mínima a linderos y ocupación máxima	37
Artículo 27.-Altura máxima y criterio de medición	38
Artículo 28.-Edificación bajo rasante	38
Artículo 29.-Vuelos	38
Artículo 30.-Reserva de Aparcamiento	38
Artículo 31.-Usos	38

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	46/67

<b>CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA (ZT)</b>	<b>38</b>
Artículo 32.-Parcela mínima edificable para zona terciaria	38
Artículo 33.-Agregación y segregación de parcelas	38
Artículo 34.-Edificabilidad máxima	38
Artículo 35.-Separación mínima a linderos y ocupación máxima	39
Artículo 36.-Altura máxima y criterio de medición	39
Artículo 37.-Edificación bajo rasante	39
Artículo 38.-Vuelos	39
Artículo 39.-Reserva de Aparcamiento	39
Artículo 40.-Usos	39
<b>CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZEL).</b>	<b>39</b>
Artículo 41.-Definición	39
Artículo 42.-Edificaciones	39
<b>CAPITULO VI.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ZEC-D).</b>	<b>40</b>
Artículo 43.-Definición	40
Artículo 44.-Parcela mínima edificable	40
Artículo 45.-Edificabilidad máxima	40
Artículo 46.-Situación de la edificación y ocupación máxima	40
Artículo 47.-Altura máxima	40
Artículo 48.-Edificación bajo rasante	40
<b>CAPITULO VII.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO PÚBLICO (ZVI y ZIP)</b>	<b>40</b>
Artículo 49.-Normas generales de la urbanización	40
Artículo 50.-Proyecto de Urbanización	40
<b>CAPITULO VIII. DISPOSICIÓN FINAL</b>	<b>41</b>
Artículo 51.-	41

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	47/67

**CAPITULO I.- GENERALIDADES.**

**1.1. OBJETO Y FINALIDAD.**

**Artículo 1.- Justificación:**

Las presentes Ordenanzas reguladoras se redactan para dar cumplimiento al artículo 62.1.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, y del artículo 90.2 en relación al artículo 78.2.g) del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, y al apartado que lo preceptúa, de las NNSS Adaptadas de Benacazón, (en adelante NNSS Adap.), del que el presente PPO establece la ordenación detallada del **SUBS-R.01**.

**Artículo 2.- Finalidad:**

Las Ordenanzas que se redactan tienen por finalidad complementar la documentación gráfica del PPO en orden a garantizar que el proceso final edificatorio se realice con conformidad y coherencia, de acuerdo con la ordenación propuesta.

**1.2. ÁMBITO Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN.**

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación:**

El ámbito de las presentes ordenanzas alcanza a la totalidad del área delimitada que figura en los planos de ordenación y que alcanza a la totalidad del Plan Parcial de Ordenación del SUBS-R.01, de Benacazón. La superficie ordenada alcanza los 23.038.79 m<sup>2</sup>

**Artículo 4.- Régimen de aplicación:**

Se articulan en estas Ordenanzas, ya sea de forma general o específicamente para cada una de las zonas, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, así como también se regulan, en lo que compete a un PPO, otros procesos intermedios relativos al suelo o a la urbanización y fundamentalmente al régimen urbanístico, gestión urbanística y normas de edificación.

**1.3. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.**

**Artículo 5.- Vigencia:**

1.-La vigencia del presente PPO es, indefinida y su innovación se podrá llevar a cabo, tanto a través del procedimiento de revisión como de modificación, tal y como se establece en el artículo 86 de la LISTA y los artículos 120 y 121 del RG.

2.- Entrará en vigor el día siguiente a su publicación de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla como se establece en el art 84 de LISTA y 110.4 de su reglamento.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	48/67

**Artículo 6.- Obligatoriedad:**

Serán de obligado cumplimiento todas las determinaciones de estas Ordenanzas en todo el ámbito del PPO del SUBS.R-01.

**1.4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN**

**Artículo 7.- Documentación del PPO:**

El PPO está integrado por los siguientes documentos, en atención al art. 62 de la LISTA y 85 del RG de la misma:

I) Memoria: integrada por *la Memoria de información y de diagnóstico*, que contiene el análisis los problemas detectados, y la consideración de todos los aspectos que han condicionado el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación urbanística. Además, contiene el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que ha resultado de aplicación; *la Memoria de ordenación*, con la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado; y una *Memoria económica*, con un estudio económico financiero de la propuesta.

II y III) Cartografía, que incluye toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada.

Se diferencia entre la *Cartografía de Información*, que contiene la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, y la *Cartografía de Ordenación*, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado.

IV) Normativa Urbanística, que contiene las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación.

V) Plan de etapas: es el documento que determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

VI) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	49/67

**Artículo 8.- Interpretación del PPO:**

Los documentos del PPO componen una unidad coherente, cuyas determinaciones se aplicarán en atención al mejor cumplimiento de los objetivos generales y sociales del propio Plan. En caso de desacuerdo o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- 1) La interpretación del PPO compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía y de las funciones del Poder Judicial.
- 2) El documento de Normativa Urbanística prevalece sobre cualquier documento escrito o gráfico, en las materias en ellas reguladas, salvo en las condiciones generales de uso y edificación donde prevalecerán las normas urbanísticas del Planeamiento General vigente, así como en todas aquellas cuestiones que de forma subsidiaria sea de aplicación el mencionado Planeamiento.
- 3) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, y los planos de mayor escala sobre los de menor nivel de detalle.
- 4) Si existiera contradicción entre determinaciones expresadas en valor absoluto y en porcentaje, prevalecerán éstos últimos.
- 5) Los conflictos entre documentos, o las dudas en la aplicación de determinaciones, se resolverán de modo que prevalezca la interpretación más favorable al sentido común, a las dotaciones, a la reserva de espacios libres, y al menor deterioro del medio ambiente y la edificación, y al interés general y social.

**CAPITULO II.- ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA EN EL PPO**

**Artículo 9.- Zonificación**

En el presente Plan Parcial de Ordenación se establecen diversas zonas tal y como se recogen en el plano O1 “Ordenación Establecida Zonificación y Usos”:

1. Zona residencial:
  - a) **ZR-1:** Zona residencial vivienda libre
  - b) **ZR-2:** Zona residencial vivienda protegida
2. Zona terciaria:
  - a) **ZT:** Zona Terciaria
3. Zona de espacios libres:
  - a) **ZEL:** Zona Espacios Libres
4. Zona de equipamientos públicos
  - a) **ZEC-D:** Zona Equipamiento Comunitario Docente
5. Zona de viales e itinerarios peatonales, constituida por la totalidad del viario previsto siendo de uso y dominio público, se establecen dos categorías:
  - a) **ZVI:** Viario de tráfico rodado.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	50/67

b) ZIP: Itinerarios peatonales

**CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL: VIVIENDAS UNIFAMILIARES (ZR-1)**

**Artículo 10.-Tipología edificatoria y densidad máxima residencial.**

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar o bifamiliar adosada en parcela.

La máxima densidad residencial será la resultante de adjudicar dos (2) viviendas, como máximo a las parcelas mínimas edificables que resulten de la aplicación del artículo siguiente.

**Artículo 11.-Parcela mínima edificable.**

1. La parcela mínima edificable será la que reúna estas condiciones:

- a) Superficie mínima: ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>.)
- b) La longitud de fachada mínima será siete metros (7 m).

**Artículo 12.-Agregación y segregación de parcelas.**

- 1. Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las superficies y dimensiones de parcela mínima.
- 2. Se podrán agregar parcelas sin límite de máximos

**Artículo 13.-Edificabilidad máxima.**

Se será de uno con cincuenta y cinco metros cuadrados de techo edificado sobre metro cuadrado de parcela neta (1,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

**Artículo 14.-Separación mínima a linderos y ocupación máxima**

- 1. Las viviendas se alinearán a fachada y se adosarán a los linderos laterales.
- 2. La ocupación máxima de las parcelas es de 100% en planta baja, si el uso no es residencial, y el 75%, si el uso es residencial. En planta primera sin que se rebase la edificabilidad máxima, podrá llegar hasta el 75% de ocupación máxima.

**Artículo 15. Edificaciones auxiliares**

Se permitirá la construcción adosada al lindero trasero de edificaciones auxiliares, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- 1. Uso de cuartos trasteros, aseos o para que contengan las depuradoras de las piscinas y nunca vividero
- 2. Dimensión longitudinal máxima: cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero trasero
- 3. Altura: igual o inferior a tres (3) metros medidos a cota superior de forjado.
- 4. Superficie edificada no superior a los diez (10) m<sup>2</sup> y su altura tres (3) m

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	51/67

**Artículo 16.-Altura máxima y criterio de medición.**

1. La altura se medirá en metros y en número de plantas. En metros se tomará como referencia la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del forjado de cubierta.
2. La altura máxima será de dos plantas y de siete metros (7,00 m.) como máximo.
3. Por encima de la altura máxima y para usos no residenciales y compatibles con éste, será autorizable una planta ático más cuya superficie máxima construida no superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la planta inmediatamente inferior, sin que compute esta superficie en la edificabilidad máxima permitida. Este volumen debe retranquearse tres (3) metros de las líneas de fachada del edificio y no superará los tres (3) metros de altura máxima.
4. Por encima de la planta ático no será autorizable edificación alguna, salvo las instalaciones que el edificio precisare.

**Artículo 17.-Edificación bajo rasante**

Se permitirá la existencia de un único sótano o semisótano que computará en cuanto a la medición de la altura reguladora a partir de un metro por encima de la rasante. La altura libre de éstos no será inferior a dos con cincuenta (2.50) m.

**Artículo 18.-Vuelos**

En fachada y a espacios libres de edificación, en planta primera se autorizan vuelos máximos de ochenta (80) cm.

**Artículo 19.-Reserva de Aparcamiento**

Dentro de cada parcela deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada ciento veinte (120) metros cuadrados construidos con un mínimo de uno por vivienda.

**Artículo 20.-Condiciones estéticas**

Se cumplirá lo prescrito en el artículo 27 de la normativa de las NNSS de Benacazón.

**Artículo 21.-Usos**

El uso global de la zona es **residencial**, siendo el uso pormenorizado el de viviendas unifamiliares o bifamiliares adosadas.

Además del uso pormenorizado de vivienda unifamiliar o bifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial o Almacenamiento:
  - a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las NNSS Adap. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en las NNSS Adap. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	52/67

2. Del uso pormenorizado Terciario.

- a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
- b) Oficinas y despachos profesionales y domésticos, se admiten en todas las plantas.
- c) Hotelero.
- d) Recreativo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
- e) Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f) Garaje-Aparcamiento. En viviendas unifamiliares y bifamiliares se admiten en la planta baja, con un único acceso.

3. Equipamientos Comunitarios básicos públicos o privados.

Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas.

**CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL: VIVIENDAS PROTEGIDAS (ZR-2)**

**Artículo 22.-Tipología edificatoria y densidad máxima residencial.**

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar o plurifamiliar adosada en parcela o manzana.

La máxima densidad residencial será la definida para cada parcela o manzana de vivienda protegida.

**Artículo 23.-Parcela mínima edificable para vivienda unifamiliar protegida.**

- 1. La parcela mínima edificable será la que reúna estas condiciones:
  - a) Superficie mínima: ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>.)
  - b) La longitud de fachada mínima será siete metros (7 m).

**Artículo 24.-Agregación y segregación de parcelas.**

- 1. Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las superficies y dimensiones de parcela mínima.
- 2. Se podrán agregar parcelas sin límite de máximos

**Artículo 25.-Edificabilidad máxima.**

Será de uno con cincuenta metros cuadrados de techo edificado sobre metro cuadrado de parcela neta (1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

**Artículo 26.-Separación mínima a linderos y ocupación máxima**

- 1. Las viviendas se alinearán a fachada y se adosarán a los linderos laterales.
- 2. La ocupación máxima de las parcelas es de 75%.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	53/67

**Artículo 27.-Altura máxima y criterio de medición.**

1. La altura se medirá en metros y en número de plantas. En metros se tomará como referencia la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del forjado de cubierta.
2. La altura máxima será de dos plantas y de siete metros (7,00 m.) como máximo.
3. Por encima de la altura máxima y para usos no residenciales y compatibles con éste, será autorizable una planta ático más cuya superficie máxima construida no superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la planta inmediatamente inferior, sin que compute esta superficie en la edificabilidad máxima permitida. Este volumen debe retranquearse tres (3) metros de las líneas de fachada del edificio y no superará los tres (3) metros de altura máxima.
4. Por encima de la planta ático no será autorizable edificación alguna, salvo las instalaciones que el edificio precisare.

**Artículo 28.-Edificación bajo rasante**

Se permitirá la existencia de un único sótano o semisótano que computará en cuanto a la medición de la altura reguladora a partir de un metro por encima de la rasante. La altura libre de éstos no será inferior a dos con cincuenta (2.50) m.

**Artículo 29.-Vuelos**

En fachada y a espacios libres de edificación, en planta primera se autorizan vuelos máximos de ochenta (80) cm.

**Artículo 30.-Reserva de Aparcamiento**

Dentro de cada parcela deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada vivienda

**Artículo 31.-Usos**

El uso global de la zona es **residencial**, siendo el uso pormenorizado el de viviendas unifamiliares o plurifamiliares.

**CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA (ZT)**

**Artículo 32.-Parcela mínima edificable para zona terciaria.**

1. La parcela mínima edificable será de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>.)

**Artículo 33.-Agregación y segregación de parcelas.**

1. Se podrán segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las superficies de parcela mínima.
2. Se podrán agregar parcelas sin límite de máximos

**Artículo 34.-Edificabilidad máxima.**

Será de cero con sesenta metros cuadrados de techo edificado sobre metro cuadrado de parcela neta (0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	54/67

**Artículo 35.-Separación mínima a linderos y ocupación máxima**

1. El edificio deberá adosarse al menos a un lindero de la manzana y se separará del lindero opuesto veinte metros (20 m.)

2. La ocupación máxima de las parcelas es de **60%**.

**Artículo 36.-Altura máxima y criterio de medición.**

1. La altura se medirá en metros y en número de plantas. En metros se tomará como referencia la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del forjado de cubierta.

2. La altura máxima será de dos plantas y de diez metros (**10,00 m.**) como máximo.

3. Por encima de altura máxima no será autorizable edificación alguna, salvo las instalaciones que el edificio precisare.

**Artículo 37.-Edificación bajo rasante**

Se permitirá la existencia de un único sótano o semisótano que computará en cuanto a la medición de la altura reguladora a partir de un metro por encima de la rasante. La altura libre de éstos no será inferior a dos con cincuenta (2.50) m.

**Artículo 38.-Vuelos**

En fachada y a espacios libres de edificación se autorizan vuelos máximos de ochenta (80) cm.

**Artículo 39.-Reserva de Aparcamiento**

Dentro de cada parcela deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

Del total previsto, la mitad deben tener carácter público.

**Artículo 40.-Usos**

El uso global de la zona es **terciario**, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial o Almacenamiento:
  - a) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en las NNSS Adap. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
2. Equipamientos Comunitarios básicos públicos o privados.
 

Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas.

CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (ZEL).

**Artículo 41-Definición.**

Corresponde a la zona reservada para parques y jardines de uso público.

**Artículo 42.-Edificaciones**

No se autorizan edificaciones salvo las pérgolas o similares.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	55/67

**CAPITULO VI.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ZEC-D).**

**Artículo 43.-Definición.**

Corresponde a la zona calificada como tal en el plano de ordenación y para exclusivo uso de equipamiento comunitario docente.

**Artículo 44.-Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable es la existente.

**Artículo 45-Edificabilidad máxima.**

Será de un metros cuadrados de edificación sobre metro cuadrado de parcela neta (1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

**Artículo 46.-Situación de la edificación y ocupación máxima**

La edificación se ajustará al menos a uno de los linderos, retranqueándose obligatoriamente de fachada y del resto de linderos privados tres meros (3, 0 m) siendo, por tanto, la ocupación máxima permitida la resultante de este retranqueo y la alineación a las distintas fachadas.

**Artículo 47.-Altura máxima**

La altura máxima será de dos plantas y de siete metros (7,00 m.) .

**Artículo 48.-Edificación bajo rasante**

Se aplica lo regulado en el artículo 37 de las presentes ordenanzas.

**CAPITULO VII.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO PÚBLICO (ZVI y ZIP).**

**Artículo 49.-Normas generales de la urbanización.**

Será de aplicación lo establecido en las vigentes NNSS Adaptadas de Benacazón.

**Artículo 50.-Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización del viario público previsto, no podrá modificar las determinaciones del plan parcial de ordenación, aunque éstas sí podrán ser adaptadas a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique, y siempre que esta adaptación no suponga modificación de las superficies de la zonificación establecida.

Las características de los servicios urbanísticos cuyo esquema se recoge en la documentación gráfica son orientativas

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	56/67

**CAPITULO VIII. DISPOSICIÓN FINAL.**


**Artículo 51.-**

En caso de contradicción o de ausencia normativa, las presentes Ordenanzas quedan sometidas a la regulación establecida al respecto en las NNSS Adaptadas de Benacazón.

Benacazón mayo de 2024

Fdo.: Francisco Javier Guevara García.  
Arquitecto

Código Seguro de Verificación	IV7X6PPJLA5PISBTYM65GA3E4U	Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7X6PPJLA5PISBTYM65GA3E4U">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7X6PPJLA5PISBTYM65GA3E4U</a>	Página	57/67



## DOCUMENTO V

### PLAN DE ETAPAS

#### INDICE

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

PROGRAMACIÓN.

1. Proyecto de Reparcelación.
2. Proyecto de Urbanización.
3. Plazo para la Edificación.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	58/67

**1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

La programación de las actuaciones descritas en el presente PPO se deriva de la circunstancia urbanística actual e implica pocas variaciones de la realidad que se nos presenta. Como el objetivo unánime que se persigue es el mantenimiento del desarrollo del suelo urbanizable (ATU de nueva urbanización) fijado en las actuales NNSS Adaptadas de Benacazón.

**2. PROGRAMACIÓN.**

El desarrollo de las dos unidades de ejecución del Sector, es decir, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se debe producir en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del plan parcial, siendo el plazo máximo de cuatro para cada unidad de ejecución, desde la constitución de la junta de compensación correspondiente.

**2.1. Proyecto de Reparcelación.**

Se constituirán las Juntas de Compensación de cada Unidad de Ejecución redactándose el proyecto de reparcelación en el plazo máximo de dos meses de dicho acuerdo.

**2.2. Proyecto de Urbanización.**

La presentación del proyecto de urbanización de cada Unidad de Ejecución, se producirá en los dos primeros meses transcurridos desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

**2.3. Plazo para la edificación.**

La ejecución del planeamiento finaliza con la directa realización, en las parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por el Plan Parcial, para ello se establece para cada Unidad de Ejecución un periodo máximo de un año desde la finalización de las obras de urbanización para la solicitud de las licencias de edificación y otros cuatro años más, para edificar.

Benacazón mayo de 2024

Fdo.: Francisco Javier Guevara García.  
Arquitecto

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	59/67

## DOCUMENTO VI

### ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### ÍNDICE

1. OBJETO.
2. MÉTODO.
3. COSTES UNITARIOS.
4. PRESUPUESTOS ESTIMADOS.
  - 4.1. Costes de la urbanización.
  - 4.2. Licencia de obra.
  - 4.3. Honorarios Técnicos.
  - 4.4. Otros gastos.
  - 4.5. Repercusión sobre parcela neta.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	60/67

## ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### 1. OBJETO.

Este documento tiene por objeto la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, comprobando la viabilidad financiera del mismo, tal como obliga el art 90 del Reglamento General de la LISTA

### 2. MÉTODO.

El Plan define dos Unidades de ejecución y por tanto se podrá desarrollar en dos etapas diferentes como se ha expresado con anterioridad, en un plazo máximo de cuatro años para cada unidad desde la constitución de la junta de compensación correspondiente, y para realizar un estudio económico válido con una proyección tan a largo plazo se necesitaría contar con parámetros complejos para el fin que se persigue, y siempre, sin olvidar el carácter de previsión que todo estudio de estas características implica. Así pues, se va a suponer que el desarrollo de todo el sector se va a producir sin interrupciones y que dada la situación económica actual, de posible comienzo de etapa de no crecimiento económico:

- Se considera el desarrollo de todo el ámbito completo.
- Y también se considera que no se han ejecutado ninguna obra de urbanización.

En estos supuestos se obtendrá una repercusión de costes globales sobre suelo que demuestre que la viabilidad es posible

Se van a interpretar como gastos repercutibles en la superficie neta resultante para edificar los siguientes:

- Costos de Urbanización.
- Licencias de obras.
- Honorarios Facultativos.
- Otros gastos.

### 3. COSTES UNITARIOS.

Se medirán unidades de obras en los planos de ordenación, sin entrar en un desglose minucioso, propio de los proyectos de urbanización, pero con la aproximación válida para este estudio.

Diferenciaremos los siguientes conceptos:

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	61/67

- Movimientos de tierras.
  1. Acondicionamientos del terreno.
  2. Apertura de cajas para viales.
  3. Base de zahorra artificial compactada.
  
- Viales.
  1. Mezclas bituminosas o tratamientos superficiales.
  
- Abastecimiento y Saneamiento.
  1. Apertura de zanjas, tapado, regado y apisonado.
  2. Canalización de tubería.
  3. Bocas de riego e hidrantes.
  
- Otras instalaciones.
  1. Apertura de zanjas, tapado, regado y apisonado.
  2. Canalización de tuberías.
  3. CT y Red de Media.
  4. Red de baja tensión.
  5. Red de alumbrado público.
  6. Arquetas y cajas.
  7. Telecomunicaciones.

**4. PRESUPUESTOS ESTIMADOS.**

Según el mismo desglose anterior tenemos:

4.1. Costos de Urbanización.

- Movimientos de tierras.
  1. Acondicionamientos del terreno.
  2. Apertura de cajas para viales.
  3. Base de zahorra artificial.

Total..... 135.500,00 euros.
  
- Viales.
  1. Mezclas bituminosas.

Total.....160.000,00 euros.
  
- Abastecimiento y Saneamiento.
  1. Apertura de zanjas, tapado, regado y apisonado.
  2. Canalización de tubería.
  3. Bocas de riego e hidrantes.

Total.....190.000,00 euros.

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	62/67

- Otras instalaciones.
  - 1. Apertura de zanjas, tapado, regado y apisonado.
  - 2. Canalización de tuberías.
  - 3. CT y Red de Media.
  - 4. Red de baja tensión.
  - 5. Red de alumbrado público.
  - 6. Arquetas y cajas.
  - 7. Telecomunicaciones..
- Total.....265.500,00 euros.

TOTAL P.E.M.(aproximado).....	751.000,00 euros
19 GG y BI.....	142.690,00 euros
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA.....</b>	<b>893.690,00 euros.</b>

4.2. Tasas de tramitación, Licencias de Obras e ICIO.  
 Se va a estimar como se comentó en las consideraciones generales que vamos a urbanizar toda la superficie; y en segundo lugar que las tasas e impuestos son:

-Tasas por tramitación Plan Parcial: 1.5€ /100 m²: .....	330,57 euros
-Por tramitación P de Reparcelación: 3.5€/100 m².....	771.35 euros
-Por tramitar P de Urbanización: 1,7% s/751000.....	12.767,00 euros
-ICIO P de urbanización:3.38%/751000.....	25.338,00 euros

Total Impuestos y tasas: **39.206.92 euros**

- 4.3. Honorarios Técnicos.
- Plan Parcial de Ordenación.
  - 1. Redacción PPO 15.000,00 euros
  - Proyecto de Reparcelación
  - 1. Proyecto y Gestión 20.000,00 euros
  - Proyecto de Urbanización
  - 1. Proyectos 30.000,00 euros
  - 2. Dirección de obras 10.500,00 euros
  - 3. Estudio de Seguridad. 3.000,00 euros

Total Honorarios **78.500,00 euros**

4.4. Otros Gastos.  
 Sobre el P.E.M. se va a aplicar sólo un 4% de gastos financieros, notaría registro, etc... así:  
 4% s/ 751.000..... **30.040,00 euros.**

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	63/67

4.5. Repercusión sobre m<sup>2</sup> de parcela neta.

Todos los costos supuestos suman:

-	Urbanización	893.690,00 euros
-	Licencias	39.206,92 euros
-	Honorarios	78.500,00 euros
-	Otros Gastos	30.040,00 euros
TOTAL GASTOS		1.041.436,92 euros

Sobre la superficie neta es 1041436.92 €/ 11.694 m2 es 89.05 €/m<sup>2</sup> de suelo neto para edificar.

Como el valor obtenido más la repercusión del suelo bruto supuesto son inferiores a los precios de mercado, se considera viable la ordenación de este sector.

Benacazón mayo de 2024

Fdo.: Francisco Javier Guevara García.  
Arquitecto

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code</a>	Página	64/67

## DOCUMENTO VII

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

##### 1.1. Denominación y Localización.

La Adaptación Parcial de las NNSS se aprobó en fecha 28 de julio de 2010, en su memoria justificativa recoge que en el Capítulo V del Título II de la Normativa de las NNSS se determinan las condiciones de ordenación para el suelo urbanizable que en las mismas se definían mediante la redacción de los distintos planes parciales cuyos ámbitos coincidirían con la de los sectores delimitados en el Plano nº 2 de Clasificación y Planificación del suelo de las NNSS , y cuyas determinaciones atenderán a lo dispuesto en el mencionado capítulo de las NNSS. A este respecto, dice que la mayoría de estos sectores se encuentran ya ejecutados, quedando sólo uno de ellos a falta de ordenación pormenorizada, *el Sector EP-S6*

La Adaptación Parcial de las NNSS redefinen a esa actuación como **SUBS-R.01**

##### 1.2. Iniciativa del Planeamiento.

El impulso de la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación se realiza a instancias de D. José Cabrera Cuervo con DNI nº , actuando en representación de Cabrera Franco SL, con CIF B-91397703 y domicilio a estos efectos en de Aznalcázar (Sevilla)., propietaria de más del cincuenta por ciento de la superficie de la delimitación.

##### 1.3. Planeamiento que desarrolla.

El PPO desarrolla las Normas Subsidiarias Adaptadas de Benacazón.

##### 1.4. Propietarios y superficies que representan.

FINCA	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE REAL (m <sup>2</sup> )	% /totalidad PPO
1	CABRERA FRANCO SL	8182923QB4388S0001QO	12,963.00	12,967.95	56.2875%
2	EUGENIA, FRANCISCO, JOSÉ, JUAN MATÍAS Y MANUEL RODRÍGEZ	8182932QB4388S0001OO	4,877.00	4,904.32	21.2872%
3	ALBERTO MORALES	8182933QB4388S0000JI	5,248.00	5,166.52	22.4253%
Total			23,088.00	23,038.79	100.0000%

##### 1.5. Sistema de Actuación y Unidades de Ejecución.

En el presente Plan Parcial se delimitan dos unidades de ejecución: La UE1 y la UE2

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	65/67

Reparto de superficies y aprovechamientos por Unidades de Ejecución				
UE	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento (UE)	% sTotal
1	12803.80	6164.46	6180.18	44.62
2	10234.78	8677.36	7669.10	55.38
	23038.58		13849.28	

Conforme se establece en el art. 205 del RG de la LISTA, para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las dos unidades no es superior al quince por ciento.

### 1.6. Desarrollo en etapas

El desarrollo de las dos unidades de ejecución del Sector, es decir, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se debe producir en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del plan parcial, siendo el plazo máximo de cuatro para cada unidad de ejecución, desde la constitución de la junta de compensación correspondiente.

## 2. TABLA RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

SUPERFICIES RESULTANTES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES					
MANZANA		Superficie (m <sup>2</sup> )	Calificación	Coeficiente Edific. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie máximo Techo
	PARCELA				
A		665.64	RES	1.55	1031.74
B	1	667.45	RES VPP	1.5	1001.18
	2	1984.76	RES	1.55	3076.38
C		3283.60	TERC	0.6	1970.16
D		2108.37	RES VPP	1.5	3162.56
E	1	364.57	RES	1.55	565.08
	2	514.35	RES VPP	1.5	771.53
	3	845.52	RES	1.55	1310.56
F		1259.77	RES	1.55	1952.64
Subtotal		<b>11694.03</b>			<b>14.841.82</b>
ZV	1	1513.28	ZV		
	2	1453.74	ZV		
Subtotal		<b>2967.02</b>			
EQCB		927.71	DOC		
Total		<b>15598.51</b>			
VI		7449.82	VIALES		
Total superficie ordenada					<b>23038,58</b>

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	66/67

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES POR USOS		
USO	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	%
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR S	5120.26	22.22%
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	3290.17	14.28%
TERCIARIO	3283.60	14.25%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BASICO -DOCENTE	927.71	4.03%
ESPACIOS LIBRES LOCALES	2967.02	12.88%
SISTEMA VIARIO E ITINERARIOS PEATONALES	7449.82	32.34%
<b>TOTAL SUPERFICIE ORDENADA</b>	<b>23038.58</b>	<b>100.00%</b>

Benacazón mayo de 2024

Fdo.: Francisco Javier Guevara García.  
Arquitecto

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/05/2024 09:32:53
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE CABRERA CUERVO		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/</a>	Página	67/67