

6.3. Aprovechamiento objetivo y subjetivo. Cesión de aprovechamiento.

De acuerdo con el art. 61 de la LOUA y puesto que se prevén usos y tipologías diferentes, establecemos los siguientes coeficientes de ponderación en función, sobre todo, de los distintos rendimientos económicos, expresando los aprovechamientos así ponderados en Unidades de aprovechamiento (u.a.) en lugar de en m<sup>2</sup>. En cualquier caso y puesto que se ha asignado el valor de 1 al coeficiente correspondiente al uso y tipología característico (residencial unifamiliar) se entiende que:

1 u.a. = 1 m<sup>2</sup> edificable de resid. Unifamiliar.

Por tipología y uso, agrupando usos que comparten el mismo suelo, y de acuerdo con las superficies máximas edificables determinadas en el punto 6.1 tenemos que:

	Coeficiente U.a./m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable m <sup>2</sup>	Aprovechamiento objetivo u.a.
Plurifamiliar + comercial	1,20	3000	3600
Unifamiliar	1,00	3300	3300
Deportivo privado	0,90	880	792
<b>TOTAL</b>		<b>7180 m<sup>2</sup></b>	<b>7692 u.a.</b>

Por tanto,

Aprovechamiento medio = 7.692 u.a./14.910 m<sup>2</sup> = 0,52 u.a./m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento objetivo = 7.692 u.a.

Aprovechamiento subjetivo = 90% de 7.692 = 6.923 u.a.

Cesión de aprovechamiento = 10% de 7.692 = 769 u.a.

De acuerdo con los objetivos de la Corporación Municipal de obtener suelo suficiente para la ejecución de un Equipamiento Deportivo se determina que la cesión del suelo preciso para materializar el 10% del aprovechamiento se concrete en la totalidad del suelo correspondiente al uso Deportivo Privado, que con 792 u.a. supera las 769 u.a. calculadas.

6.4. Ordenación vinculante.

Aunque la ordenación pormenorizada se determinará en el correspondiente Plan Parcial, se establece como vinculante la ubicación del suelo de cesiones dotacionales según queda recogido en el plano núm. 4, así como la obligatoriedad de que el suelo correspondiente al uso deportivo privado (previsto para la materialización del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo) se sitúe adyacente a éste de forma que puedan constituir una parcela única. En todo lo demás la ordenación recogida en dicho plano es orientativa.

6.5. Parámetros edificatorios.

Zona vivienda unifamiliar:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Tipología: Viv. Pareadas/aisladas.

Edificabilidad máx.: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Núm. máximo de plantas: 2 plantas.

Retranqueo mínimo a fachada: 3 m.

Separación mínima a linderos: 2 m.

Ocupación máxima: 40%.

Zona vivienda plurifamiliar + comercial:

Tipología: Plurifamiliar.

Uso complementario: Comercial en planta baja.

Edificabilidad máx.: 2,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Núm. máximo de plantas: 3 plantas.

Ocupación máxima: 100%.

Zona equipamiento deportivo:

Núm. máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 10 metros.

Ocupación máxima: 80%.

6.6. Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

Dado que se trata de un sector de suelo Urbanizable, la legislación urbanística vigente establece como instrumento de desarrollo el Plan Parcial.

6.7. Sistema de actuación: Compensación, justificado en:

El número de propietarios del sector es uno, con lo que la puesta en marcha del proceso urbanístico y compensatorio del sector es inmediata.

- La capacidad económica del propietario para asumir las obligaciones derivadas del proceso urbanizador.

- La voluntad de desarrollo del sector por parte del propietario.

- Facilidad y capacidad de gestión del propietario.

Sevilla, 29 de septiembre de 2004.- El Delegado, José Jurado Marcelo.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 23 de julio de 2004, en relación con la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benacazón (Sevilla) en el Nuevo Sector XIV Huerta de la Señorita (Expte. SE-646/03).*

Para general conocimiento se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 23 de julio de 2004, por la que se suspende la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benacazón (Sevilla) en el Nuevo Sector XIV «Huerta de la Señorita».

#### TEXTO DE LA RESOLUCION

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benacazón (Sevilla), Nuevo Sector XIV, «Huerta de la Señorita», así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

#### HECHOS

Primero. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto clasificar como suelo urbanizable sectorizado para uso residencia unos terrenos de 30.076 m<sup>2</sup> de superficie, actualmente clasificados como suelo no urbanizable, colindantes por el sur con el suelo urbano de Benacazón.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, como órgano del que depende el canal del Arroyo Innominado que atraviesa los terrenos objeto de la Modificación informa que con las indicaciones contenidas en los informes emitidos por la Dirección Técnica y por la Oficina de Planificación Hidro-

lógica del Organismo de Cuenca, resulta que se está tramitando por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el "Proyecto de construcción de defensa de Benacazón frente a las avenidas de los arroyos situados al norte y restauración hidrológica de su entorno", en el que se contempla la canalización de las avenidas para el período de retorno de 500 años, por lo que los terrenos objeto de ordenación quedaran libres de inundaciones para el período anteriormente citado, una vez que se ejecuten las obras en tramitación, concluyéndose que los terrenos incluidos en la modificación permiten la evacuación de la avenida de 500 años y respeta las áreas inundables a que se refiere el art. 67 del Plan Hidrológico de Cuenca.

b) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental en sentido favorable, con las medidas correctoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

c) Aljarafesa, como empresa suministradora de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, especifica las conexiones y obras a ejecutar para garantizar los servicios al nuevo sector.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Benacazón para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El presente proyecto, aunque en líneas generales se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de rango superior que le son de aplicación, presenta la siguiente deficiencia urbanística que debe ser subsanada antes de su aprobación definitiva:

- No se acredita el cumplimiento de lo establecido por el artículo 36.2.a).2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que exige, para las modificaciones que incrementen el aprovechamiento lucrativo establecido por el planeamiento general vigente, el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benacazón (Sevilla), Nuevo Sector XIV, "Huerta de la Señorita", aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en su sesión de 30 de enero de 2004, para que el Ayuntamiento de esa localidad proceda a la corrección de la deficiencia especificada en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución, conforme establece el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, y sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Sevilla, 29 de septiembre de 2004.- El Delegado, José Jurado Marcelo.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 23 de julio de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aznalcóllar (Sevilla) en el Sector Cruz Blanca (Expte. SE-486/03), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 23 de julio de 2004, aprobó definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aznalcóllar (Sevilla) en el Sector «Cruz Blanca».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 30 de julio de 2004, y con el número de registro 146, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 23 de julio de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aznalcóllar (Sevilla) en el Sector «Cruz Blanca» (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el Proyecto de Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aznalcóllar (Sevilla), Sector "Cruz Blanca", así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable.