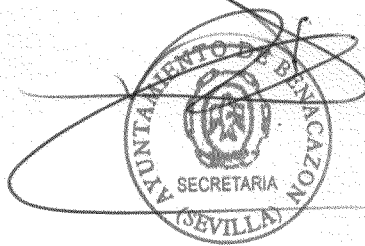


Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....celebrada
el día 31 de Enero de 2008
Benacazón a 1 FEB de 2008
El Secretario



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENACAZÓN (SEVILLA). SECTOR XVIII.

DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

DICIEMBRE 2.007

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

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENACAZÓN.

ARQUITECTOS REDACTORES:

F. JAVIER COBREROS VIME
RAFAEL ZAMORANO FLORES
JOSÉ ROGELIO GARCÍA SÁNCHEZ



Aprobado.....por

el Ayuntamiento pleno en

sesión.....celebrada

el día 31 de Mayo de 2008

Benacazón a 1 de Feb de 2008

El Secretario

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENACAZÓN (SEVILLA).

SECTOR XVIII

DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

1. OBJETO. INICIATIVA.

El presente documento tiene por objeto modificar el proyecto de "Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benacazón (Sevilla), Sector XVIII" aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha de 22 de diciembre de 2.006, para ajustarlo a las determinaciones de la resolución que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adoptó en su Sesión del día veintiocho de septiembre de dos mil siete, según expediente SE/35/07 tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Las modificaciones que recoge corrigen las deficiencias urbanísticas señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la resolución como paso previo a la resolución definitiva del expediente.

Se redacta el presente documento a requerimiento del Ayuntamiento de Benacazón, como promotor de la Modificación de las Normas Subsidiarias SECTOR XVIII para su sometimiento a Pleno Municipal y remisión a la CPOTU, previo a la aprobación definitiva de dicha.

2. JUSTIFICACIÓN.

La propuesta se justifica en la necesidad de corregir las deficiencias expresadas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la resolución, que indica:

CUARTO.- El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

a) El proyecto debe reconsiderar la localización propuesta para las viviendas protegidas, proponiendo una ubicación más integrada en la ciudad consolidada sin postergarla en su totalidad al extremo norte del sector, así como diversificar las tipologías edificatorias de las mismas, a fin de evitar su concentración en edificios plurifamiliares de cinco plantas de altura."

La ordenación propuesta se estructura en base a dos viarios principales trazados en sentido oeste-este que prolongan los últimos sectores de suelo ya edificados hacia las

Aprobado.....por

el Ayuntamiento pleno en

sesión ORDINARIA celebrada

el día 31 de Enero de 2008

Benacazón a.....



El Secretario

SECRETARÍA

SEVILLA

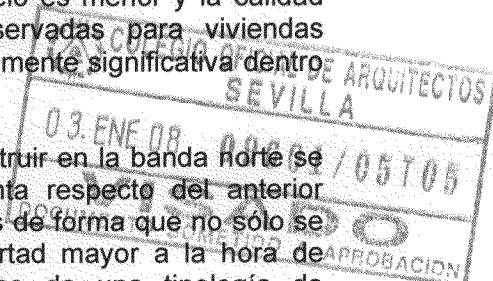
1 zonas previstas para futuros crecimientos a la espalda del núcleo, complementados con otros viarios transversales de menor entidad que lo integran en el casco urbano consolidado; sobre estos dos grandes viarios se sitúan la totalidad de las dotaciones públicas reservadas; el situado más al sur acoge en una de sus márgenes casi la totalidad de las áreas libres de jardines previstas conformando un bulvar con un ancho entre alineaciones de parcelas de 43,70 m. junto al viario norte se reservan las áreas libres de juegos y el resto de jardines conformando otro bulvar con separaciones entre alineaciones de parcelas de 26,13 y 32,43 m.

Estos dos bulevares estructuran el sector en tres bandas paralelas a la autovía y al núcleo; cada una de ellas en función de su proximidad al núcleo presenta unas características distintas acogiendo usos y tipologías diversas; de esta forma la banda sur, en contacto directo con los Sectores X y XIV (en fase de desarrollo de la urbanización) se ocupa con manzanas de viviendas unifamiliares compactas de tipo adosadas similares a lo previsto en estos dos sectores y a la zona del núcleo tradicional vecina; en la banda central se sitúan manzanas unifamiliares combinando las de tipo adosados con las pareadas que presentan unos índices de ocupación de suelo menores; esta zona sería un paso intermedio respecto de la banda superior en la que se diseña una gran manzana de edificios plurifamiliares en cuatro alturas con unos índices de ocupación de suelo bajos, liberando suelo libre de uso colectivo, envuelta con grandes zonas libres resultado de las cesiones locales de áreas libres y de las derivadas del art. 36.2 de la LOUA que dan continuidad al criterio seguido en los sectores vecinos ya construidos configurándose como elemento de borde entre la ciudad construida y como separador entre la autovía y el núcleo urbano; también se sitúan en esta banda gran parte del equipamiento comercial y del SIPS de uso público.

En este nuevo documento rediseñamos parte de la banda sur suprimiendo dos de las manzanas de residencial libre previstas convirtiéndolas en la reserva de uso deportivo (que se traslada de su posición inicial en la banda norte) y en una nueva manzana residencial de vivienda protegida aumentándose el número de este tipo de viviendas en 44 unidades; ambas junto con la ya antes reservada manzana MR-17 de vivienda protegida (que completaba la cesión municipal del Sector XIV) y la manzana de áreas libres M-ZV-6 forman un nuevo foco dotacional mucho más vinculado al resto del núcleo urbano próximo perfectamente integrado en el sector.

En el documento actual resulta que las dos zonas en las que se concentran la gran mayoría de las dotaciones previstas (toda la banda norte y el centro de la banda sur) que son por ello las zonas en las que la ocupación de suelo es menor y la calidad ambiental mayor es dónde se sitúan las parcelas reservadas para viviendas protegidas por lo que sin duda ocupan una posición especialmente significativa dentro del conjunto del sector.

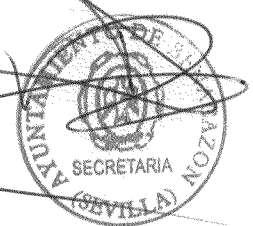
Conviene decir también que los tres futuros edificios a construir en la banda norte se diseñan con baja más tres plantas (se reduce una planta respecto del anterior documento) y con unos índices de ocupación de suelo bajos de forma que no sólo se liberan suelos de uso público sino que permiten una libertad mayor a la hora de abordar el diseño arquitectónico pensándose que el uso de una tipología de edificación abierta, orientada al sur sobre su propio espacio libre y sobre el resto del sector dotará a los edificios de una calidad espacial importante. Podemos resumir las condiciones de esta banda norte en los siguientes parámetros:



DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de la Resolución:
04 ABR. 2008
APROBADO DEFINITIVAMENTE
MODIFICACIÓN DE LAS N.N. S.S. SECTOR XVIII DE BENACAZÓN (SEVILLA)
DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
del Territorio y Urbanismo de Sevilla

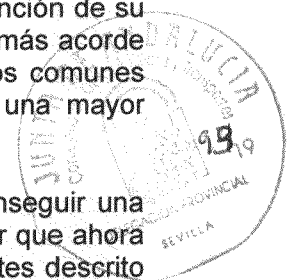
Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario

Superficie de la banda completa	32.408 m ²
Superficie de áreas libres locales	4.398 m ²
Superficie de áreas libres art. 36.2	10.382 m ²
Superficie ocupada SIPS-2	530 m ²
Superficie parcelada residencial	8.325 m ²
Superficie viario	8.773 m ²
Superficie estimada libre residencial	3.000 m ²
Superficie estimada ocupada residencial	5.325 m ²
Superficie estimada áreas libres	17.780 m ²

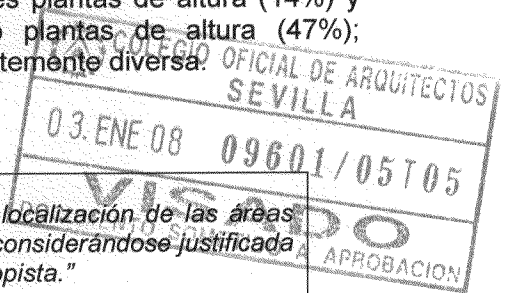


resultando una ocupación estimada residencial del 16% sobre el total del área con unas zonas libres de 333% sobre la residencial. Por otro lado la existencia tras los edificios de la banda libre de "sistemas generales" los alejan de la autovía una distancia mayor de 80m que junto con el arbolado que se diseña en ella suponen una barrera acústica natural suficiente. Por todo ello debemos entender esta banda norte no como una zona "postergada" de la ordenación sino como una zona con un buen atractivo urbano.

Con relación al uso de estas manzanas debe quedar claro que la elección del lugar en que se implantan las reservas para viviendas protegidas no se hace en función de su uso o destino sino en función de la tipología edificatoria pensada siempre más acorde con el espíritu buscado de que los edificios protegidos tengan elementos comunes que favorezcan la relación social de los vecinos permitiendo a la vez una mayor racionalidad funcional y constructiva.



Otro aspecto señalado en el texto de la resolución hace referencia a conseguir una mayor diversidad tipológica que la inicialmente planteada. Debemos indicar que ahora diseñamos tres grupos tipológicos: el primero, el más numeroso, es el antes descrito basado en la edificación en media altura, 4 plantas, con distribución libre de la edificación en la manzana, de baja ocupación de parcela dejando zonas libres comunes abiertas de cierta entidad; la segunda tipología planteada se localiza en la nueva parcela ordenada, la MR-14, basada en edificación plurifamiliar en manzana cerrada, de tres plantas alturas y espacio libre común interior; la tercera y última se localiza en la manzana MR-17 ordenada para viviendas unifamiliares en hilera completando la ordenación prevista para el resto de esta manzana en el vecino Sector XIV. Considerando que las 82 viviendas municipales cuyos suelos están ya en manos del Ayuntamiento (según se cuantifica en la letra d) de este apartado de memoria) son de tipología unifamiliar en hilera nos encontramos con que de las 278 viviendas protegidas programadas (82 + 196 de este sector) 92 son unifamiliares en hilera (33%), 40 son plurifamiliares en manzana cerrada de tres plantas de altura (14%) y 132 son colectivas en edificación abierta con cuatro plantas de altura (47%); distribución porcentual que consideramos válida y suficientemente diversa.



"b) La ordenación pormenorizada debe proponer una localización de las áreas libres y deportivas más integrada en la ordenación, no considerándose justificada su disposición mayoritaria en la franja contigua a la autopista."

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

En la ordenación propuesta debemos distinguir tres zonas de áreas libres. La más importante por su situación y carácter, es la situada en el centro apoyando en todo su

MODIFICACIÓN DE LAS N.N. S.S. SECTOR XVIII DE BENACAZÓN (SEVILLA)
DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Aprobado.....

el Ayuntamiento para su

sesión ORDINARIA celebrada

el día 31 de ENERO de 2008

Encomendado a.....

El Secretario



1. trazado el eje sur de conexión entre la zona oeste del núcleo ya construida y la zona este prevista para nuevos crecimientos dando apoyo a uno de los dos bulevares que estructuran la ordenación; se reservan un total de 10.768m² de áreas libres para jardines que suponen algo más del porcentaje mínimo a reservar para este uso de acuerdo con:

- . Reserva mínima espacios libres: 10% s/ 129.273,87m² = 12.927,39m²
- . Proporción jardines/áreas libres: 15m²/18m² = 83%
- . Reserva jardines: 83% s/ 12.927,39m² = 10.730m² < 10.768 m²



La segunda zona apoya al viario trazado más al norte conformando entre ambos elementos el segundo bulvar. En ella se reservan 2.964m² de áreas libres para áreas de juego superior al mínimo exigido:

- . Proporción áreas de juego/áreas libres: 3m²/18m² = 17%
- . Reserva áreas de juego: 17% s/ 12.927,39m² = 2.198m² < 2.964 m²

Además se reserva una parcela destinada a jardines de 1.434m². Entre las dos zonas descritas reservamos un total de 15.165,78m² muy superior a los 12.927,39m² exigidos.

La tercera zona es la reservada en cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA que se sitúa en la zona más norte de la ordenación; en ésta se reservan un total de 10.382m² frente a los 6.629m² exigidos, dando lugar a un estándar equivalente de 7,8 m²/hab, muy superior al indicado en la norma (5 m²/hab), suponiendo una mejora sustancial del documento anterior.

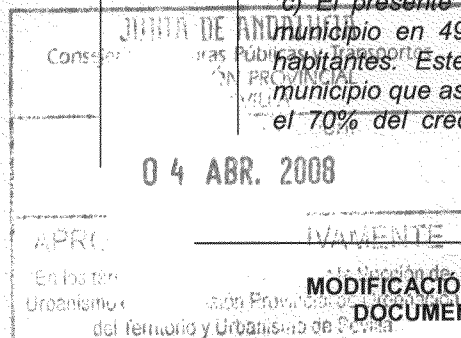
$$. 491 \text{ vdas} \times 2.7 \text{ hab/vda} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 6.629 \text{ m}^2$$

Con respecto a la zona deportiva se ha mejorado su ubicación trasladándola al sur del sector frente a la zona verde central más en contacto con la totalidad de las viviendas previstas y con el núcleo construido; se ha configurado una nueva área dotacional formada por parte de las áreas libres -3.098m²-, la zona deportiva -3.005m²- y dos manzanas de viviendas protegidas a consta de dos manzanas de viviendas libres. Esta nueva zona dará servicio no sólo al sector XVIII sino también a los sectores vecinos.

En resumen la nueva ordenación da perfecta respuesta a este aspecto de la resolución consiguiéndose que la mayoría de las dotaciones de áreas libres y deportivas locales estén centralizadas en el sector con una mejor y mayor presencia urbana.



"c) El presente proyecto propone un incremento del parque de viviendas del municipio en 491 viviendas, equivalente a una población potencial de 1.326 habitantes. Este crecimiento alcanza el 20,88% de la población actual del municipio que asciende a 6.350 habitantes, porcentaje que por sí solo consumiría el 70% del crecimiento máximo determinado por el Plan de Ordenación del



MODIFICACIÓN DE LAS N.N. S.S. SECTOR XVIII DE BENACAZÓN (SEVILLA)
DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Aprobado.....por

el Ayuntamiento pleno en

sesión ORDINARIA celebrada

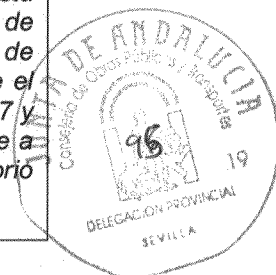
el día 31 de ENERO de 2008

Benacazón a 1 de FEB de 2008

Territorio de Andalucía, que en su Norma 45, establece que no deben aprobarse Planes que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.



Esta circunstancia debe tenerse en cuenta por el Ayuntamiento que está actualmente formulando el Plan General a los efectos de analizar la cuota de crecimiento que se está consumiendo mediante las Modificaciones de planeamiento vigente en trámite. A este respecto, se pone de manifiesto que el Plan General de Benacazón fue aprobado inicialmente el 30 de enero de 2.007 y ha sido objeto de informe de incidencia territorial desfavorable por no ajustarse a los modelos de crecimiento auspiciados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía."



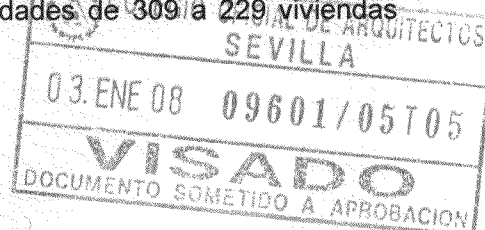
Lógicamente el Ayuntamiento de Benacazón es plenamente consciente del alcance de esta Modificación ya que figura como promotor de la misma; los parámetros de crecimientos máximos establecidos por el POTA o por la legislación vigente serán tenidos en cuenta a la hora de la redacción del nuevo Plan General.

"d) Teniendo en cuenta el dimensionado de la propuesta en el marco de las limitaciones establecidas en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que supone un 20,88 % del techo poblacional máximo del futuro Plan General, el Ayuntamiento deberá aportar un estudio sobre las necesidades de viviendas protegidas en el municipio en función de su realidad socioeconómica y de su estructura poblacional, a los efectos de prever en el ámbito de la Modificación el porcentaje de viviendas protegidas necesario para cubrir la demanda correspondiente a la cuota de crecimiento asumida por la misma."

Una importante mejora introducida en este documento se refiere al aumento de la reserva de viviendas para VPO que pasan de 152 unidades (30% del total) a 196 unidades (40% del total) a consta de reducir en la misma cantidad el número de viviendas libres, sin incremento del número total de viviendas. Este aumento, como veremos, es más que suficiente para cubrir la parte de la demanda correspondiente basándonos en el estudio que acompañamos (facilitado por el Consorcio de Vivienda del Área Metropolitana de Sevilla) considerando la actual disponibilidad de suelo reservado para vivienda protegida en el núcleo urbano

El estudio de vivienda que se acompaña concluye que "Con una programación a ocho años vista, la población existente en estos momentos en Benacazón puede necesitar 309 viviendas protegidas o a un precio asequible", aunque es cierto que el estudio no contempla la demanda que se puede originar por el crecimiento poblacional del núcleo debido a factores ajenos al propio crecimiento vegetativo (asunto que debería quedar al margen de las necesidades a cubrir) no es menos cierto que considera una densidad de habitantes por viviendas de valor 2 cuando estamos trabajando con una densidad de valor 2,7 que haría disminuir las necesidades de 309 a 229 viviendas siendo este caso más favorable.

JUNTA DE ANDALUCÍA	
Consejería de Obras Públicas y Transportes	
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA	
F. de la Resolución	
04 ABR. 2008	
MODIFICACIÓN DE LAS N.N. S.S. SECTOR XVIII DE BENACAZÓN (SEVILLA)	
DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.	
APROB. DEFINITIVAMENTE	
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla	



En estos momentos la disponibilidad de suelo de propiedad municipal reservado para viviendas protegidas tiene capacidad para 82 viviendas de acuerdo con el siguiente desglose:

. Sector VIII	7 vdas.
. Sector X	2 vdas.
. Sector XIV	10 vdas.
. Sector XV	18 vdas.
. Sector XVI	7 vdas.
. UA R 6	38 vdas.
Total	82 vdas.

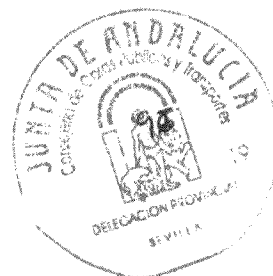
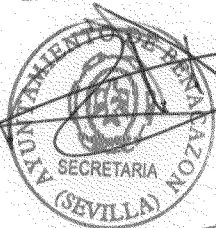
De manera que se necesita reservar suelo para un mínimo de 227 viviendas (309-82); al representar nuestra propuesta el 70% del crecimiento máximo hoy día permitido por el POTA debe reservar un mínimo de

. 70% s/ 227 viviendas = 159 viviendas

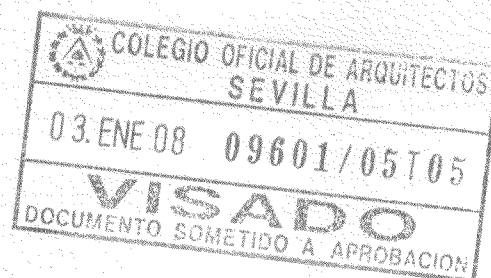
considerando que reservamos suelo para un total de 196 viviendas superamos en 37 viviendas el mínimo estimado, o lo que es lo mismo superamos en un 23% el valor recomendado.

El estudio de vivienda facilitado es el siguiente:

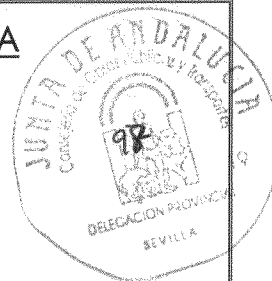
Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario



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



ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



1. Cuadros de población.

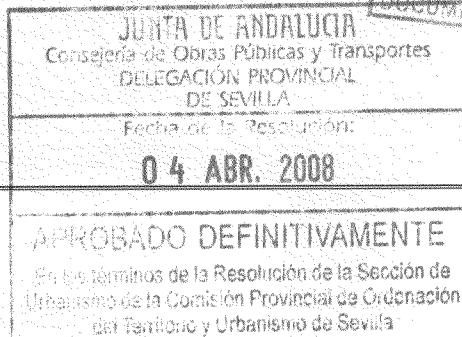
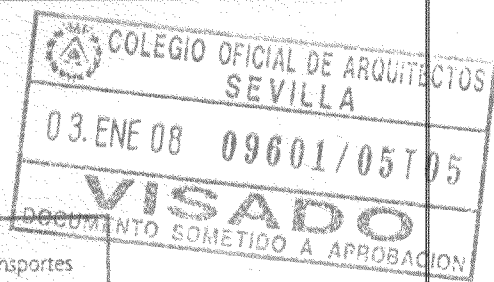
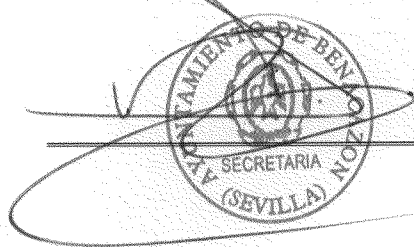
1. POBLACION Y SUPERFICIES DEL AREA Y COMPARATIVA DE BENACAZON

Ámbito territorial	Población 2006	Superficie Km2	Densidad Habitantes/Km2	% población sobre el área	% superficie sobre el área
SEVILLA CAPITAL	704.414	141,0	4.996	48,97 %	2,68%
1ª Corona Metropolitana	466.258	903,7	515	32,34 %	17,19 %
2ª Corona Metropolitana	268.779	4.212,6	64	18,69 %	80,13 %
Total del área	1.438.451	5.257,3	274	100,00 %	100,00 %
BENACAZÓN	5.921	31,9	186	0,41 %	0,61 %

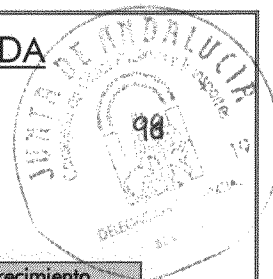
2. POBLACION Y SUPERFICIES DEL AREA Y COMPARATIVA DE BENACAZON

Ámbito territorial	Población Enero 1998	Población Enero 2006	Variación absoluta	Crecimiento periódico
SEVILLA CAPITAL	701.927	704.414	2.487	0,35 %
1ª Corona Metropolitana	382.053	465.258	83.205	21,78 %
2ª Corona Metropolitana	243.761	268.779	25.018	10,26 %
Área metropolitana de Sevilla	1.327.741	1.438.451	110.710	8,34 %
BENACAZÓN	4.937	5.921	984	19,93 %
Provincia de Sevilla	1.714.845	1.835.077	120.232	7.01 %
Total de Andalucía	7.236.459	7.975.672	739.213	10,22 %

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario



ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



3. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL CUATRIENIO 1999-2002

Ámbito territorial	Población Enero 1998	Población Enero 2002	Variación absoluta	Crecimiento periódico
SEVILLA CAPITAL	701.927	704.114	2.187	0,31 %
1ª Corona Metropolitana	382.053	417.103	35.050	9,17 %
2ª Corona Metropolitana	243.761	250.119	6.358	2,61 %
Área metropolitana de Sevilla	1.327.741	1.371.336	43.595	3,28 %
BENACAZÓN	4.937	5.179	242	4,90 %
Provincia de Sevilla	1.714.845	1.758.720	43.875	2,56 %
% del área sobre la provincia	77,43 %	77,97 %	99,36 %	

4. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL CUATRIENIO 2003-2006

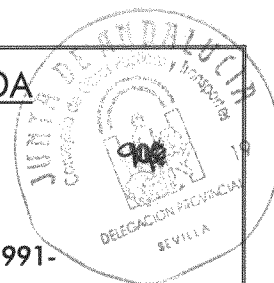
Ámbito territorial	Población Enero 1998	Población Enero 2002	Variación absoluta	Crecimiento periódico
SEVILLA CAPITAL	704.114	704.414	300	0,04 %
1ª Corona Metropolitana	417.103	465.258	48.155	11,55 %
2ª Corona Metropolitana	250.119	268.779	18.660	7,46 %
Área metropolitana de Sevilla	1.371.336	1.438.451	67.115	4,89 %
BENACAZÓN	5.179	5.921	742	14,33 %
Provincia de Sevilla	1.758.720	1.835.077	76.357	2,56 %
% del área sobre la provincia	77,97 %	78,39 %	87,90 %	

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión **ORDINARIA** celebrada
el día **31** de **ENERO** de **2008**
Benacazón a... de... de...
El Secretario



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

ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



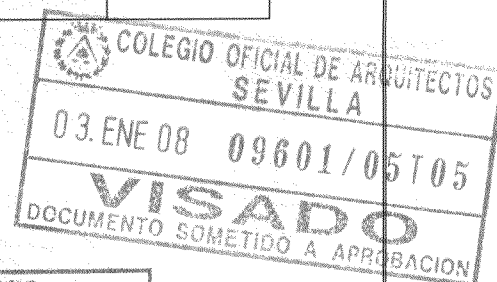
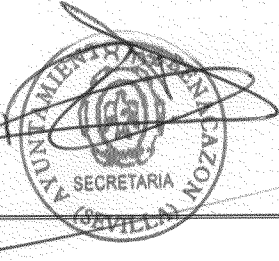
5. PARQUE DE VIVIENDAS CENSADAS EN EL AREA DE SEVILLA-COMPARATIVO 1991-2001

Ámbito territorial	1991	2001	Incremento Viviendas 1991-2001	PESO MUNICIPAL
SEVILLA CAPITAL	245.810	296.989	51.179	
1ª Corona Metropolitana	115.749	164.517	48.768	
2ª Corona Metropolitana	76.509	100.719	24.210	3,89 %
Área metropolitana de Sevilla	438.068	562.225	124.157	0,76 %
BENACAZÓN	1.455	2.396	941	100,00 %
Total Provincia de Sevilla	571.717	729.030	157.313	0,60 %

6. DISTRIBUCION POR USO DEL PARQUE DE VIVIENDAS 2001 EN EL ÁREA DE SEVILLA

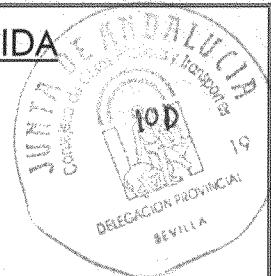
Ámbito territorial	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	Otras Viviendas	Total Parque 2001
SEVILLA CAPITAL	226.558	21.456	43.673	5.302	296.989
1ª Corona Metropolitana	126.104	11.213	26.252	948	164.517
2ª Corona Metropolitana	75.699	7.633	16.476	911	100.719
Total del área	428.361	40.302	86.401	7.161	562.225
BENACAZÓN	1.806	40	549	1	2.396
TOTAL PROVINCIA DE SEVILLA	555.476	52.203	113.248	8.103	729.030

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....celebrada
ORDINARIA
el día 31 de Enero de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario



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

ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



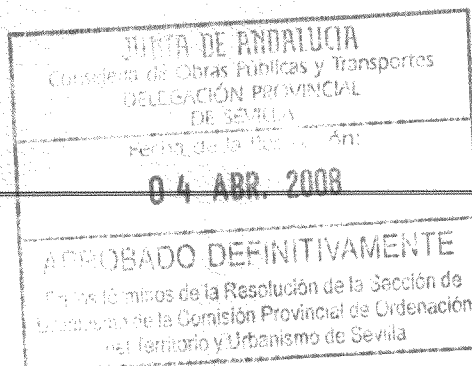
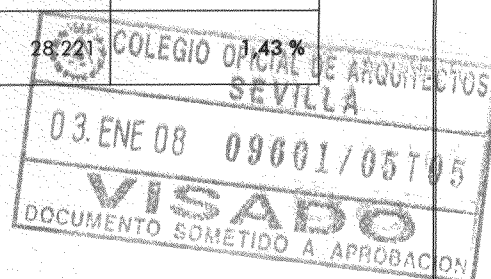
7. PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES CENSADAS EN EL AREA DE SEVILLA. COMPARATIVO 1991-2001

Ámbito territorial	1991	2001	Incremento Viviendas 1991-2001	PESO MUNICIPAL
SEVILLA CAPITAL	197.009	226.558	29.549	
1ª Corona Metropolitana	88.326	126.104	37.778	
2ª Corona Metropolitana	56.316	75.699	19.383	3,24 %
Área metropolitana de Sevilla	341.651	428.361	86.710	0,72 %
BENACAZÓN	1.178	1.806	628	100,0 %
Total Provincia de Sevilla	442.899	555.476	112.577	0,56 %

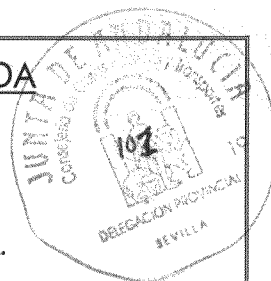
8. PARQUE DE VIVIENDAS VACIAS CENSADAS EN EL AREA DE SEVILLA. COMPARATIVO 1991-2001

Ámbito territorial	1991	2001	Incremento Viviendas 1991-2001	PESO MUNICIPAL
SEVILLA CAPITAL	36.801	43.673	6.872	
1ª Corona Metropolitana	17.998	26.252	8.254	
2ª Corona Metropolitana	10.448	16.476	6.028	6,70 %
Área metropolitana de Sevilla	65.247	86.401	21.154	1,91 %
BENACAZÓN	145	549	404	100,0 %
Total Provincia de Sevilla	85.027	113.248	28.221	1,43 %

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 FEB de 2008
El Secretario



ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

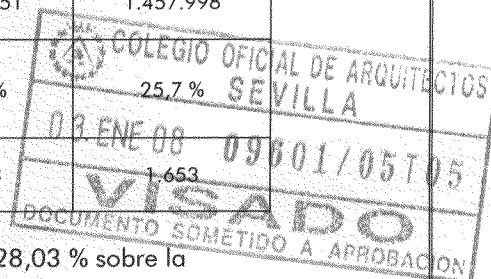


9. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCION EN EL AREA DE SEVILLA. PERIODO 1999-2006.

	1991	2001	Incremento Viviendas 1991-2001	PESO MUNICIPAL
CALIFICACIONES PROVISIONALES	12.131	15.741	27.872	100 %
CALIFICACIONES DEFINITIVAS	6.016	11.232	17.248	100 %
BENACAZÓN CALIFICACIONES PROVISIONALES	13	0	13	0,047 %
BENACAZÓN CALIFICACIONES DEFINITIVAS	0	13	13	0,075 %

10. LA POBLACIÓN JOVEN EN EL AREA (Datos reales a 1/01/2005 y datos estimados a 1/01/2006 y 01/01/2007)

	Hombres	Mujeres	Población empadronada 2005	Datos proyectados 2006	Datos proyectados 2007
20-24 años	54.491	52.278	106.769	108.093	109.425
25-29 años	66.254	64.596	130.850	132.472	134.110
30-34 años	64.475	63.201	127.676	129.260	130.855
POBLACION JOVEN	185.220	180.075	365.295	369.825	374.390
Población total del Área			1.420.939	1.438.451	1.457.998
% población Joven/población total			25,7 %	25,7 %	
BENACAZON	844	769	1.613	1.633	



La población joven en BENACAZON a enero de 2005, significaba un 28,03 % sobre la población total empadronada.

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El secretario

JUNTA DE ANDALUCÍA Consejo de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA Fecha de la Resolución:
04 ABR. 2008
ACORDADO DEFINITIVAMENTE
Remite a la Resolución de la Sección de Medio la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión ORDINARIA celebrada
el día 31 de Enero de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario

2. Análisis de la demanda.

-Hipótesis de demanda de vivienda por los jóvenes del municipio de Benacazón

1ª Hipótesis. Demanda de jóvenes entre 30 y 34 años y satisfacción de la demanda 100 % en el cuatrienio 2007-2010.

Se ha considerado que el 25% de este colectivo es demandante de una vivienda protegida o a precio asequible en un periodo no superior a cuatro años.

30-34 años	Hipótesis de la demanda	Demanda considerando personas por vivienda	2
	El 75 % de esta población se encuentra emancipada o no es demandante de vivienda protegida	0	
570	El 25 % es demandante de una vivienda protegida o a precio asequible en los próximos cuatro años	71 viviendas	

2ª Hipótesis. Demanda de jóvenes entre 25 y 29 años y satisfacción de la demanda 35 % en el cuatrienio 2007-2010 y 65 % en el cuatrienio 2011-2014.

Se ha considerado que el 45 % de este colectivo es demandante de una vivienda protegida o a precio asequible en un periodo no superior a ocho años.

25-29 años	Hipótesis de la demanda	Demanda considerando personas por vivienda	2
	El 35 % de esta población se encuentra emancipada, un 10 % no demandaría vivienda en los próximos ocho años y un 10 % no sería demandante de vivienda protegida	0	
570	El 45 % es demandante de una vivienda protegida o a precio asequible en los próximos ocho años	134 viviendas	

3ª Hipótesis. Demanda de jóvenes entre 20 y 24 años y satisfacción de la demanda 30 % en el cuatrienio 2011-2014.

Se ha considerado que solamente el 30 % de este colectivo será demandante de una vivienda protegida o a precio asequible en un periodo no superior a ocho años, con una construcción en el periodo 2011- 2014

20-24 años	Hipótesis de la demanda	Demanda considerando personas por vivienda	2
	El 70 % de esta población no demandaría vivienda en los próximos ocho años.	0	
487	El 30 % es demandante de una vivienda protegida o a precio asequible en los próxima ocho años	73 viviendas	

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
Resolución de:

04-ABR. 2008

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

ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Con estas condiciones óptimas de partida, el número mínimo de viviendas a construir para darles satisfacción a los jóvenes rondaría las 278 viviendas en los próximos 8 años, con una programación para inicio de obras que se estima en la siguiente tabla.

Demanda de jóvenes	Viviendas a iniciar en el cuatrienio 2007-2010	Viviendas a iniciar en el cuatrienio 2011-2014	TOTAL VIVIENDAS
Entre 30 y 34 años	71	-----	71
Entre 25 y 29 años	47	87	134
Entre 20 y 24 años	-----	73	73
Total Cuatrienios	118	160	278

Aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2008
Benacazón a 1 FEB 2008
El Secretario

Otros demandantes de vivienda.

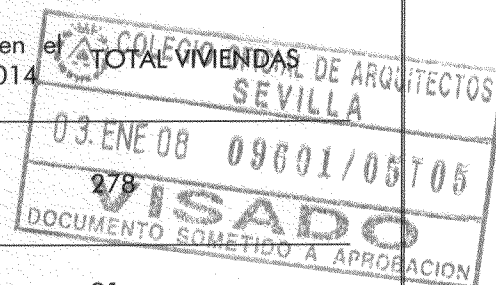
Aunque el documento se centre en el demandante joven, no se ha querido obviar una realidad de demanda más amplia y que los ayuntamientos se encuentran a diario, en su gestión:

- . Movimientos migratorios (como territorio receptor neto)
- . Evolución de las estructuras familiares y de la dinámica de hogares en el área (construcción de nuevos hogares por vecinos que han superado los 35 años, modificación o alteración de hogares actuales, separaciones, divorcios, etc...)
- . Violencia de género.
- . Tercera edad, etc...

Para dar una satisfacción mínima a esta otra demanda, consideremos, en una primera aproximación, que la demanda de jóvenes pudiera significar el 90 por ciento de la demanda total y reservar un 10 por ciento complementario para situaciones prioritarias.

11. SATISFACCION MÍNIMA DE OTRAS DEMANDAS Y DEMANDA TOTAL DE VIVIENDAS A PRECIO ASEQUIBLE, CON LA POBLACION ACTUAL DE BENACAZON – PROGRAMACIÓN 2007-2014

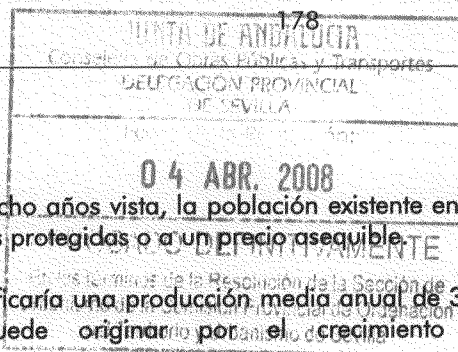
	Viviendas a iniciar en el cuatrienio 2007-2010	Viviendas a iniciar en el cuatrienio 2011-2014	TOTAL VIVIENDAS
Demanda de jóvenes (90%)	118	160	278
Otros demandantes	13	18	31
Total Cuatrienios	131	178	309



Esto significa que:

. Con una programación a ocho años vista, la población existente en estos momentos en Benacazón puede necesitar 309 viviendas protegidas o a un precio asequible.

. Este déficit acumulado significaría una producción media anual de 39 viviendas/año, sin considerar la demanda que se puede originar por el crecimiento poblacional del municipio.

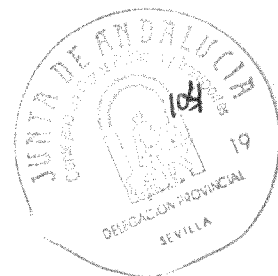


Por todo ello queda suficientemente justificado que en el ámbito de la Modificación el porcentaje de viviendas protegidas programadas cubre la demanda correspondiente a la cuota de crecimiento asumida por la misma."

Con relación a la vinculación de las viviendas a los distintos programas de viviendas protegidas existentes en la actualidad hemos de indicar que el artículo 23. dos de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo señala que "El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta" siendo voluntad del Ayuntamiento de Benacazón destinar a estos grupos la totalidad de las viviendas disponibles, es decir, las 82 actualmente reservadas más las 50 programadas en nuestro Sector más el 10% de las restantes que programe el nuevo Plan General, obteniéndose:

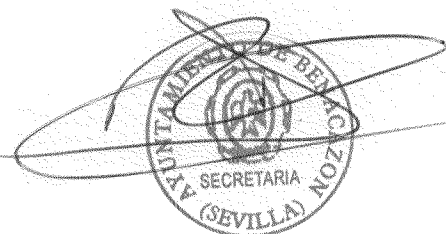
- . Crecimiento restante -30%- = 210 vdas
- . Máximo de viviendas a programar: $491 + 210 = 701$.
- . Mínima cesión al Ayuntamiento -10%-: 70 viviendas.
- . Viviendas actualmente disponibles: 82.
- . Total viviendas municipales: 152 viviendas.
- . Total destinadas a rentas bajas: 152 viviendas.

- . Mínimas viviendas VPO en Sector: 196.
- . Estimación VPO crecimiento restante: $30\% \text{ s/}210 = 63$.
- . Total VPO a programar: 259.
- . Total VPO disponibles: $259 + 82 = 341$ vdas.



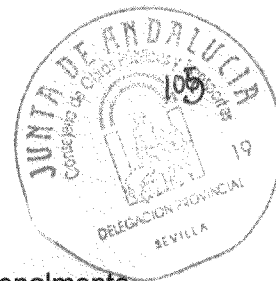
Resultando que el Ayuntamiento de Benacazón contará con reservas de suelo para 341 viviendas protegidas de las que 152 se destinarán a rentas bajas, es decir, un 45% del total. Cantidad bastante importante que sin duda cubrirá la demanda estimada para el período de ocho años.

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario



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

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENACAZÓN (SEVILLA)
DOCUMENTACIÓN REFORMADA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.**



3. RESUMEN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

Las modificaciones que introduce este documento con el aprobado provisionalmente con el Ayuntamiento serían, según lo visto en el punto anterior:

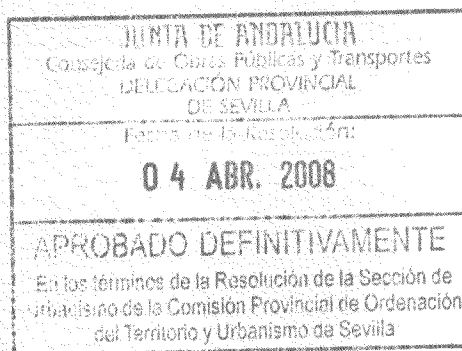
. Se incrementan en 44 unidades el número de viviendas protegidas sin aumentarse la densidad del sector, alcanzándose el 40% del total. Las 196 viviendas reservadas superan en 37 al número deducido del estudio de viviendas hecho para el municipio.

. Las nuevas viviendas se ubican en la zona sur del sector, proyectándose una nueva tipología de manzana cerrada en tres plantas, que unida a la de manzana abierta en cuatro plantas (se reduce en una las plantas previstas) y a la de unifamiliar en hilera dan lugar a la variación tipológica pretendida.

. Se genera un nuevo foco dotacional en la zona sur del sector, más integrado en el conjunto y en contacto más directo con el resto del núcleo urbano. En él se reubica la reserva deportiva antes situada en la zona norte.

. Se incrementa en 2.996 m² la reserva de suelo al amparo del art.36.2 de la LOUA (equivalente a 7,8 m²/hab) que unidos al exceso de 2.239 m² en áreas libres arrojan un total de 5.235 m² sobre los mínimos exigidos en normativa.

Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión **ORDINARIA** celebrada
el día **31** de **ENERO** de **2008**
Benacazón a **1** de **FEB** de **2008**
El Secretario





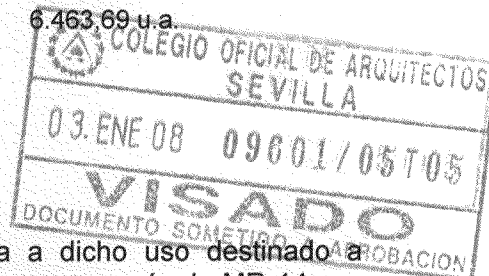
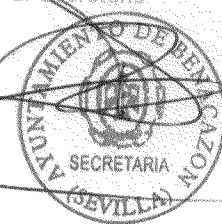
4. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.

En cumplimiento a lo dictado por el art. 10.1.A)b) al contemplar la presente modificación parcial la ordenación detallada del sector se ha establecido la reserva mínima de suelo para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para uso de viviendas de protección. El suelo destinado a materializar esta determinación se localizaba en las parcelas MR-1, MR-2, MR-3, y MR-18, sumando un total de 9.796,91 m²s, con una asignación de 21.330,19 m²t. Con el presente documento se incrementa al 40% la edificabilidad residencial para viviendas de protección oficial.

El aumento de edificabilidad de uso residencial para viviendas de protección se hace siempre respetando los principales parámetros que definen el sector,

• Superficie del sector	129.273,87m ²
• Uso global	Residencial
• Edificabilidad Máxima Bruta	0,55 m ² t/ m ² s
• Aprovechamiento Medio	0,50 u.a./ m ² s
• Densidad. (nº. de vivs./ha.)	38 viv/ha
• Número máximo de viviendas	491 viv.
• Edificabilidad bruta	0,55 m ² t/m ² s
• Edificabilidad máxima	71.100,62 m ² t
• Aprovechamiento Objetivo (u.a.)	64.636,94 u.a.
• Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	58.173,24 u.a.
• Cesión del 10% /Aprovechamiento	6.463,69 u.a.

Aprobada.....por
el Ayuntamiento plano en
sesión. ORDINARIA celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario



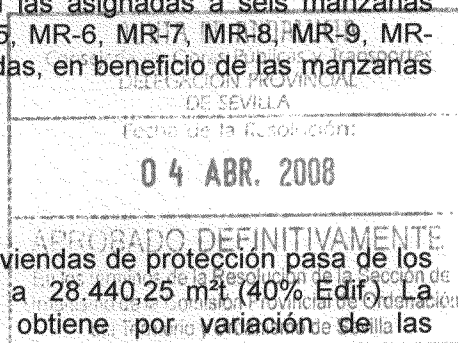
4.1 Localización.

No se altera la localización ni la superficie designada a dicho uso destinado a materializar esta determinación si no que se asigna una manzana más, la MR-14 con 2.864,09 m²s, sumándose a las manzanas MR-1, MR-2, MR-3, y MR-17, (antes MR-18), acumulando un total de 12.661 m²s.

La transferencia de edificabilidad se concentra en las asignadas a seis manzanas definidas en el texto de la Modificación como MR-5, MR-6, MR-7, MR-8, MR-9, MR-10, reajustando la edificabilidad con el nº de viviendas, en beneficio de las manzanas de uso residencial de viviendas de protección.

4.2 Cuantificación.

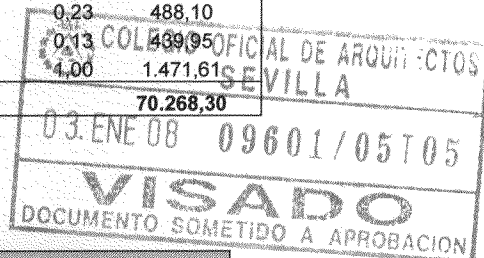
La edificabilidad destinada a uso residencial para viviendas de protección pasa de los anteriormente definidos 21.330,19 m²t (30% Edif.) a 28.440,25 m²t (40% Edif.) La diferencia en metros, 7.110,06 m²t, no se obtiene por variación de las



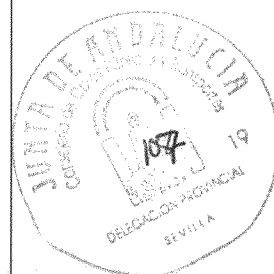
Determinaciones Generales definitorias del sector, sino que se consigue reasignando los necesarios m²t de uso residencial de vivienda libre.

La edificabilidad queda repartida como sigue:

MANZ RESIDENCIALES. ASIGNACION N° DE VIV. Y EDIFICABILIDAD				
MANZ	m2s	N° MAX. VIV	COEF. NETO	m2t
MR-1	3.000,00	53	2,17	7.434,20
MR-2	2.325,30	40	3,34	7.762,24
MR-3	3.000,00	53	2,17	7.434,20
MR-4	3.350,35	22	1,15	2.970,00
MR-5	4.601,00	34	1,15	4.590,00
MR-6	4.066,00	34	1,15	4.590,00
MR-7	4.779,00	25	0,90	4.250,00
MR-8	4.779,00	25	0,90	4.250,00
MR-9	4.012,50	34	1,15	4.590,00
MR-10	4.012,50	34	1,15	4.590,00
MR-11	3.130,75	21	1,15	2.835,00
MR-12	2.692,27	19	1,15	2.565,00
MR-13	3.441,95	22	1,15	2.970,00
MR-14	2.864,09	40	1,51	4.338,00
MR-15	2.974,60	20	1,15	2.700,00
MR-16a	2.136,70	4	0,23	488,10
MR-16b	3.309,85	1	0,13	439,95
MR-17	1.471,61	10	4,00	1.471,61
	59.947,47	491		70.268,30

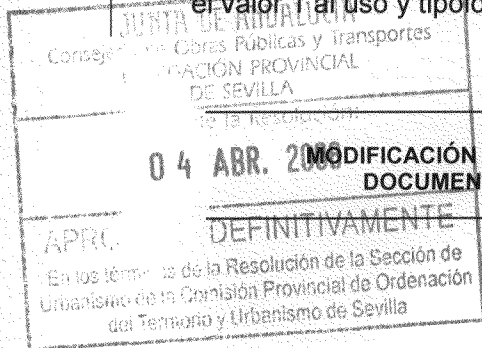


ASIGNACION DE EDIFICABILIDADES POR USOS			
TIPO	m2s	m2t/m2s	m2t
VIV. LIBRES	47.286,47	0,88	41.828,05
VIV. PROT. LIB.	8.864,09	2,17	19.206,40
V. P. bloq. CES.	2.325,30	3,34	7.762,24
V. P. unif. CES.	1.471,61	1,00	1.471,61
DEPORTIVO m2s	2.997,50	0,10	299,75
COMERCIAL	530,48	1,00	530,48
SOCIAL en VP m2c	1.500,00	1,00	1.500,00
A. LIBRES	15.165,78	0,01	151,66
EDUCATIVO	6.351,17	0,30	1.905,35
SOCIAL M-SIPS-3	243,65	1,00	243,65
RESERV. EQ. MUNICI.	10.382,00	0,00	0,00
		m2t lucrativos	70.798,78



(Cuadro corregido sobre el existente en el documento de la Modificación, apartado 6.1)

Ante la variación de la cuantificación entre edificabilidades de uso residencial y puesto que se prevé un reparto de usos diferente, se opta por ajustar los Coeficientes de Ponderación ya establecidos para equilibrar la propuesta, expresando los aprovechamientos así ponderados en Unidades de Aprovechamiento (u.a.), sin variar el valor 1 al uso y tipología de residencial unifamiliar adosado.



Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....ORDINARIA.....celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 de FEB de 2008
El Secretario

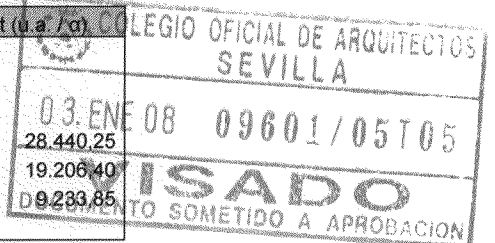


Aprobado.....por
el Ayuntamiento pleno en
sesión.....celebrada
el día 31 de ENERO de 2008
Benacazón a 1 FEB de 2008

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

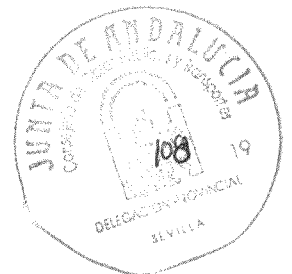
Definidos y cuantificados los aprovechamientos según los distintos usos, la asignación de edificabilidad ponderada para las Viviendas de Protección, se resume según (Cuadro corregido sobre el existente en el documento de la Modificación, apartado 6.2)

	u.a	m2t (u.a. / α)
Superficie Sector	129.273,87	
Ap. Objetivo	64.636,94	
Ap. Medio	0,50	
40% Edif. Residen:	19.908,18	28.440,25
30% vp privado	13.444,48	19.206,40
10% vp cesión	6.463,69	9.233,85
Ap. Subjetivo	58.173,24	



El siguiente cuadro refleja el reparto detallado de aprovechamientos de tipología residencial, en aplicación de los Coeficientes de Ponderación: (Cuadro corregido sobre el existente en el documento de la Modificación, apartado 9.2)

	m2t	α	u.a. (m2t / α)
(1) Adosada	32.400,00	1,00	32.400,00
(2) Pareadas	8.500,00	1,15	9.775,00
(3) Aisladas	928,05	1,15	1.067,26
(4) Comercial Priv.	530,48	1,00	530,48
(1)+(2)+(3)+(4)	42.358,53		43.772,74
(5) VP	28.440,25	0,70	19.908,18
(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	70.798,78		63.680,91



El reajuste final, asignadas las edificabilidades lucrativas, arroja el siguiente balance global: (Cuadro corregido sobre el existente en el documento de la Modificación, apartado 9.2)

	m2t	u.a. (m2t / α)
Aprov. Totales	71.100,63	64.636,94
Aprov. Consumid.	70.798,78	63.680,91
Diferencia	301,85	956

Sevilla, a 14 de diciembre de 2007
Los arquitectos redactores

F. Javier Cobreros Vime

Rafael Zamorano Flores

J. Rogelio García Sánchez

